

HOTĂRÂREA nr. ____
din _____ 2021

privind aprobarea vânzării, prin licitație publică deschisă,
a terenului înscris în CF nr. 335482 Arad și CF nr. 353542 Arad,
teren proprietate privată a Municipiului Arad

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în referatul de aprobare înregistrat cu nr. 22019/02.11.2021,

Analizând raportul de specialitate al Biroului Evidență și Administrare Domeniul Privat din cadrul Direcției Patrimoniu a Primăriei Municipiului Arad, înregistrat cu nr. 84285/M1/03.11.2021,

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

Ținând seama de solicitările unei persoane juridice, înregistrate la Primăria Municipiului Arad cu nr. 11406/2021, nr. 22019/2021 și nr. 18659/2021, adresa Direcției Venituri din cadrul Municipiului Arad nr. 730577/05.11.2021 privind încasarea TVA la vânzarea terenurilor,

Având în vedere extrasele de carte funciară nr. 335482 Arad, nr. cad. 335482 și 353542 Arad, nr.cad.353542, 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. 600/2019 cu privire la dezlipirea unui teren situat în Municipiul Arad, Zona industrială – înscris în CF nr. 335381 Arad, Certificatul de Urbanism nr. 1909/27.09.2021, adresa ANAF nr. 71468/16.09.2021 de numire a reprezentatului instituției în comisia de evaluare a ofertelor, Raportul de evaluare înregistrat la Primăria Municipiului Arad sub nr. 32399/2021, întocmit de S.C. Evaldana S.R.L., prin evaluator autorizat Hălmăgean Marian Emil, membru A.N.E.V.A.R., conform căruia s-a determinat o valoare de 624.758 lei echivalent a sumei de 126.970 euro, Raportul de verificare nr. 4.1/22.07.2021 Teren intravilan (la data RVOE) Extras CF 353542 – cu obiectiv extins – Verificare raport de evaluare terenuri (Extravilan arabil ZIAV, suprafața 2684 mp, FN) întocmit de S.C. Value Management Consult S.R.L, membru corporativ A.N.E.V.A.R., ce determină o valoare de piață de 470.700 lei, echivalent a 95.600 euro, Raportul de verificare nr. 4.2/22.07.2021 Teren intravilan (la data RVOE) Extras CF 335482 – cu obiectiv extins – Verificare raport de evaluare terenuri (Intravilan arabil ZIAV, suprafața 743 mp, FN) întocmit de S.C. Value Management Consult S.R.L, membru corporativ A.N.E.V.A.R., ce determină o valoare de piață de 164.500 lei echivalent a 33.400 euro,

Ținând cont de art. 1244 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), art. 139 alin. (2), art. 196 alin. (1) lit. a) și art. 311, art. 334-346 și art. 363 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD,
adoptă prezenta
HOTĂRÂRE:

Art. 1. Se ia act de raportul de evaluare întocmit de S.C. Evaldana S.R.L., - membru A.N.E.V.A.R., prin evaluator autorizat Hălmăgean Marian Emil, membru A.N.E.V.A.R., legitimația nr. 13091, la data de 12.04.2021, privind evaluarea terenului proprietate privată a

Municipiului Arad, conform căruia s-au determinat următoarele valori, fără TVA, anexa nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre:

Nr. Crt.	Descriere imobil	Valoare de piață	Valoare/mp	Valoare de piață
		euro	euro	lei
1	Teren, situat în Arad, Zona Industrială Arad Vest (ZIAV), înscris în CF nr. 335482 Arad, nr. cad. 335482, în suprafață de 743 mp	27.528	37,04	135.452
2	Teren, situat în Arad, Zona Industrială Arad Vest (ZIAV), înscris în CF nr. 353542 Arad, nr. cad. 353542, în suprafață de 2684 mp	99.442	37,04	489.305
3	Total valoare evaluată	126.970		624.758

Art. 2. Se însușește Raportul de verificare nr. 4.1/22.07.2021 Teren intravilan (la data RVOE) Extras CF 353542 – cu obiectiv extins – Verificare raport de evaluare terenuri (Extravilan arabil ZIAV, suprafața 2684 mp, FN) întocmit de S.C. VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L, membru corporativ A.N.E.V.A.R., ce determină o valoare de piață de 470.700 lei, echivalent a 95.600 euro și raportul de verificare nr. 4.2/22.07.2021 Teren intravilan (la data RVOE) Extras CF 335482 – cu obiectiv extins – Verificare raport de evaluare terenuri (Intravilan arabil ZIAV, suprafața 743 mp, FN) întocmit de S.C. VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L, membru corporativ A.N.E.V.A.R., ce determină o valoare de piață de 164.500 lei, echivalent a 33.400 euro anexa nr. 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre:

Nr. Crt.	Descriere imobile	Valoare de piață	Valoare/mp	Valoare de piață
		euro	euro	lei
1	Teren, situat în Arad, Zona Industrială Arad Vest (ZIAV), înscris în CF nr. 335482 Arad, nr. cad. 335482, în suprafață de 743 mp	33.400	44,95	164.500
2	Teren, situat în Arad, Zona Industrială Arad Vest (ZIAV), înscris în CF nr. 353542 Arad, nr. cad. 353542, în suprafață de 2684 mp	95.600	35,61	470.700
3	Total Raport de Verificare a Valorii de Piață	129.000		635.200

Art. 3. Se aprobă vânzarea, prin licitație publică deschisă, cu ofertă în plic închis și sigilat, a imobilului - teren – proprietatea privată a Municipiului Arad, situat în Arad, Zona Industrială Arad Vest înscris în CF nr. 335482 Arad, nr. cad. 335482, în suprafață de 743 mp, imobil - teren categoria de folosință arabil cuprins în lista de inventar L2 din inventarul bunurilor aparținând domeniului privat al Municipiului Arad, nr. inventar 3600922 și imobilului - teren – proprietatea privată a Municipiului Arad, situat în Arad, Zona Industrială Arad Vest înscris în CF nr. 353542 Arad, nr. cad. 353542, în suprafață de 2684 mp, imobil - teren categoria de folosință arabil cuprins în lista de inventar L2 din inventarul bunurilor aparținând domeniului privat al Municipiului Arad, nr. inventar 3600918.

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

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

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

Nr. Crt.	Descriere imobile	Valoare de piață - Euro/mp (fără TVA* ¹)	Valoare de piață -Euro-	Garanția de participare la licitație * ²)- Euro	Valoare de piață -Lei-
1	Teren, situat în Arad, Zona Industrială Arad Vest (ZIAV), înscris în CF nr. 335482 Arad, nr. cad. 335482, în suprafață de 743 mp	44,95	33.400	3340	164.500
2	Teren, situat în Arad, Zona Industrială Arad Vest (ZIAV), înscris în CF nr. 353542 Arad, nr. cad. 353542, în suprafață de 2684 mp	35,61	95.600	9560	470.700

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

*²) 10% din prețul bunului licitat (calculat la nivelul prețului de pornire al licitației garanția de participare în valoare de 12.900 euro se va achita în lei la cursul de schimb comunicat de Banca Națională a României din prezenta comunicării anunțului de participare)

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

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

A. Titulari:

1. dna/dl _____, consilier local în cadrul Consiliului Local al Municipiului Arad, în calitate de Președinte;
2. dl. _____, desemnat prin act administrativ de către Agenția Națională de Administrare Fiscală;
3. dl. _____, consilier superior în cadrul Biroului Evidență și Administrare Domeniul Privat;
4. dl. _____, consilier juridic în cadrul Biroului Evidență și Administrare Domeniul Privat, în calitate de membru;
5. dna. _____, șef Birou Evidență și Administrare Domeniul Privat, în calitate de secretar al comisiei;

B. Supleanți:

1. dna/dl _____, consilier local în cadrul Consiliului Local al Municipiului Arad, în calitate de Președinte;
2. dna. _____ desemnată prin act administrativ de către Agenția Națională de Administrare Fiscală;
3. dl _____, consilier juridic în cadrul Biroului Evidență și Administrare Domeniul Privat, supleant pentru dl. Florin Miheț ;
4. d-na. _____, consilier juridic în cadrul Biroului Evidență și Administrare Domeniul Public, supleant pentru dl. _____;

5. dna. [REDACTED], consilier superior în cadrul Biroului Evidență și Administrare Domeniul Public, în calitate de supleant al secretarului comisiei.

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

Art. 10. Prezenta hotărâre se 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. 22019/02.11.2021

În temeiul prevederilor art. 136 alin. (8), lit. a) din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare și art. 37 din Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad, îmi exprim inițiativa de promovare a unui proiect de hotărâre privind aprobarea vânzării, prin licitație publică a terenului înscris în C.F.335482 Arad, nr. cad. 335482 teren situat în Arad, Zona Industrială Arad Vest, în suprafață de 743 mp și a terenului înscris în CF nr. 353542 Arad, nr. cad. 353542, situat în Arad, Zona Industrială Arad Vest, în suprafață de 2684 mp proprietate privată a Municipiului Arad, în susținerea căruia formulez următorul:

REFERAT DE APROBARE

Având în vedere cererea unei persoane juridice privind intenția de a cumpăra imobilul – teren, înscris în C.F. 335482 Arad, nr. cad. 335482, în suprafață de 743 mp, situat în Arad, Zona Industrială Arad Vest și imobilul – teren înscris în C.F. 353542 Arad, nr. cad. 353542, situat în Arad, Zona Industrială Arad Vest, în suprafață de 2684 mp, prin acordarea unui titlu valabil pentru facilitarea dezvoltării durabile a Zonei Industriale Arad. Prin vânzarea terenurilor, Municipiul Arad urmărește ca investiția care se va realiza de către adjudecatarul licitației să fie în deplină concordanță cu strategia de dezvoltare economico-socială.

Ținând cont de aspectele menționate mai sus, consider oportun aprobarea unui proiect de hotărâre privind demararea procedurii de vânzare prin licitație publică deschisă, cu ofertă în plic închis și sigilat a terenurilor înscrise în CF nr. 335482 Arad și CF 353542 Arad, teren proprietatea privată a Municipiului Arad.

PRIMAR

Călin Bibarț

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea vânzării, prin licitație publică deschisă, cu ofertă în plic închis și sigilat a terenului înscris în CF nr. 335482 Arad și CF nr. 353542 Arad, teren proprietatea privată a Municipiului Arad

Referitor la: referatul de aprobare înregistrat cu nr. 22019/02.11.2021, a domnului Călin Bibarț, Primarul Municipiului Arad, prin care se propune vânzarea prin licitație **publică deschisă, cu ofertă în plic închis și sigilat** a terenului înscris în CF nr. 335482 Arad și CF nr. 353542 Arad teren proprietate privată a Municipiului Arad;

Considerente generale:

- raportul de evaluare înregistrat la Primăria Municipiului Arad sub nr. 32399/22.04.2021 întocmit de S.C. Evaldana S.R.L. prin evaluator autorizat Hălmăgean Marian Emil, membru A.N.E.V.A.R., conform căruia s-a determinat o valoare de 624.758 lei echivalent a 126.970 euro, -”*pentru imobilul teren intravilan situat în Municipiul Arad, Zona Industrială Arad Vest, jud. Arad, înscris în C.F. nr. 335482 Arad și CF 353542 Arad*”
- Acordul Cadru nr. 87.940/2021 referitor la verificarea raportului de evaluare încheiat cu S.C. Value Management Consult S.R.L., membru corporativ A.N.E.V.A.R., a fost întocmit raportul de verificare nr. 4.1/22.07.2021 Teren intravilan (la data RVOE) Extras CF 353542 – cu obiectiv extins – Verificare raport de evaluare terenuri (Extravilan arabil ZIAV, suprafața 2684 mp, FN) întocmit de S.C. VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L, membru corporativ A.N.E.V.A.R., ce determină o valoare de piață de 470.700 lei echivalent a 95.600 euro și raportul de verificare nr. 4.2/22.07.2021 Teren intravilan (la data RVOE) Extras CF 335482 – cu obiectiv extins – Verificare raport de evaluare terenuri (Intravilan arabil ZIAV, suprafața 743 mp, FN) întocmit de S.C. VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L, membru corporativ A.N.E.V.A.R., ce determină o valoare de piață de 164.500 lei echivalent a 33.400 euro;
- certificatul de urbanism nr. 1909/27.09.2021;
- adresa ANAF nr.71468/16.09.2021
- parcelele de teren intravilan situate în Municipiul Arad, Zona Industrială Arad Vest, jud. Arad, înscrise în C.F. nr. 335482 Arad în suprafață de 743 mp și CF 353542 Arad în

suprafață de 2684 mp categoria de folosință arabil au forme și dimensiuni neadequate, terenurile devenind construibile prin alipirea de parcelele învecinate ;

- facem precizarea că imobilul teren nu a făcut obiectul constituirii sau reconstituirii dreptului de proprietate în baza legilor proprietății;

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. 600/02.12.2019 cu privire la dezlipirea unui teren situat în Municipiul Arad, Zona industrială – înscris în CF nr. 335381 Arad
- Ținând cont de art. 1244 din Legea nr. 287 din 2009, privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare,
- În temeiul art. 108 lit. e), art. 129 alin. (2), lit. c), alin. (6) lit. b), art. 139 alin. (2), art. 196 alin. (1) lit. a) și art. 311, art. 317, art. 334-art.346, art. 363, din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare

PROPUNEM

- **Însușirea** raportului de evaluare întocmit de S.C. Evaldana S.R.L., - membru A.N.E.V.A.R., prin evaluator autorizat Hălmăgean Marian Emil, membru A.N.E.V.A.R., legitimația nr. 13091, la data de 12.04.2021 privind evaluarea terenului proprietate privată a Municipiului Arad, conform căruia s-a determinat următoarele valori, fără TVA, anexa nr. 1:

Nr. Crt.	Descriere imobile	Valoare evaluată	Valoare/mp	Valoare evaluată
		euro	euro	lei
1	Teren, situat în Arad, Zona Industrială Arad Vest (ZIAV), înscris în CF nr. 335482 Arad, nr. cad. 335482, în suprafață de 743 mp	27.528	37,04	135.452
2	Teren, situat în Arad, Zona Industrială Arad Vest (ZIAV), înscris în CF nr. 335342 Arad, nr. cad. 335342, în suprafață de 2684 mp	99.442	37,04	489.305
3	Total valoare evaluată	126.970		624.758

- **Aprobarea** Raportului de verificare nr.4.1/22.07.2021 Teren intravilan (la data RVOE) Extras CF 353542 – cu obiectiv extins – Verificare raport de evaluare terenuri (Extravilan arabil Zona Industrială Arad Vest, suprafața 2684 mp, FN) întocmit de S.C. VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L, membru corporativ A.N.E.V.A.R., ce determină o valoare de piață de 470.700 lei echivalent a 95.600 euro și a raportului de verificare nr. 4.2/22.07.2021 Teren intravilan (la data RVOE) Extras CF 335482 – cu obiectiv extins – Verificare raport de evaluare terenuri (Intravilan arabil Zona Industrială Arad Vest, suprafața 743 mp, FN) întocmit de S.C. VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L, membru corporativ A.N.E.V.A.R., ce determină o valoare de piață de 164.500 lei echivalent a 33.400 euro, anexa nr. 2:

Nr. Crt.	Descriere imobile	Valoare evaluată euro	Valoare/mp euro	Valoare evaluată lei
1	Teren, situat în Arad, Zona Industrială Arad Vest (ZIAV), înscris în CF nr. 335482 Arad, nr. cad. 335482, în suprafață de 743 mp	33.400	44,95	164.500
2	Teren, situat în Arad, Zona Industrială Arad Vest (ZIAV), înscris în CF nr. 353542 Arad, nr. cad. 353542, în suprafață de 2684 mp	95.600	35,61	470.700
3	Total Raport de Verificare a Valorii de Piață	129.000		635.200

- **Aprobarea** vânzării, prin licitație publică deschisă, cu ofertă în plic închis și sigilat, a imobilului - teren – proprietatea privată a Municipiului Arad, situat în Arad, Zona Industrială Arad Vest înscris în CF nr. 335482 Arad, nr. cad. 335482, în suprafață de 743 mp, imobil - teren categoria de folosință arabil cuprins în lista de inventar L2 din inventarul bunurilor aparținând domeniului privat al Municipiului Arad, nr. inventar 3600922 și imobilului - teren – proprietatea privată a Municipiului Arad, situat în Arad, Zona Industrială Arad Vest înscris în CF nr. 353542 Arad, nr. cad. 353542, în suprafață de 2684 mp, imobil - teren categoria de folosință arabil cuprins în lista de inventar L2 din inventarul bunurilor aparținând domeniului privat al Municipiului Arad, nr. inventar 3600918..

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

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

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

Nr. Crt.	Descriere imobile	Valoare de piață - Euro/mp ^{*1)}	Valoare de piață -Euro-	Garanția de participare la licitație ^{*2)} - Euro	Valoare de piață -Lei-
1	Teren, situat în Arad, Zona Industrială Arad Vest (ZIAV), înscris în CF nr. 335482 Arad, nr. cad. 335482, în suprafață de 743 mp	44,95	33.400	3340	164.500

2	Teren, situat în Arad, Zona Industrială Arad Vest (ZIAV), înscris în CF nr. 353542 Arad, nr. cad. 353542, în suprafață de 2684 mp	35,61	95.600	9560	470.700
---	---	-------	--------	------	---------

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

*) 10% din prețul bunului licitat (calculat la nivelul prețului de pornire al licitației- garanția de participare în valoare de 12.900 euro se va achita în lei la cursul de schimb comunicat de Banca Națională a României din prețiu comunicării anunțului de participare)

- Aprobarea comisiei de evaluare după cum urmează:

Comisia de evaluare a ofertelor va avea următoarea componență:

A. Titulari:

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

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

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

4. dl Florin Miheț, consilier juridic în cadrul Biroului Evidență și Administrare Domeniul Privat, în calitate de membru;

5. dna. Ocenic Linda, șef Birou Evidență și Administrare Domeniul Privat, în calitate de secretar al comisiei;

B. Supleanți:

1. dna/dl _____, consilier local în cadru Consiliului Local al Municipiului Arad, în calitate de Președinte;

2. dna. Onaca Claudia, desemnată prin act administrativ de către Agenția Națională de Administrare Fiscală;

3. dl. Cristian Tomoș, consilier juridic în cadrul Biroului Evidență și Administrare Domeniul Privat, supleant pentru dl Florin Miheț ;

4. d-na. Claudia Ardelean, consilier juridic, în cadrul Biroului Evidență și Administrare Domeniul Public, supleant pentru dl.Radu Mitrache;

5. dna. Lungu Daniela, consilier superior în cadrul Biroului Evidență și Administrare Domeniul Public, în calitate de supleant al secretarului comisiei;

- **Aprobarea** modelul contractului de vânzare – cumpărare care urmează a fi încheiat în formă autentică, anexa nr. 5 parte integrantă la prezenta hotărâre;

- **Mandatarea** Primarul Municipiului Arad, să semneze contractul de vânzare – cumpărare cu adjudecatorul licitației.

DIRECTOR EXECUTIV,

Cj. Ștefan Szuchanski

ȘEF BIROU,

Ec. Linda Ocenic

Avizat

Cj. Floin Miheț



AMEXA 9

M
23. APR. 2021

Hella România S.R.L.
Sediul social: str. Hella, Nr.3
Com. Ghiroda, C.P. 307200, jud. Timiș
Nr. inreg. O.R.C. J35/924/2004
C.U.I. RO 16297090
Nr. G3432 din 21.04.2021

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
32295
IV
22 APR. 2021
AMEXA

23. APR. 2021

Mo

771

Către,

Primăria Municipiul Arad

Subscrisa, **HELLA ROMÂNIA S.R.L.**, societate având sediul social în Comuna Ghiroda, Str. Hella nr. 3, Județul Timiș, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Timiș sub nr. J35/924/2004, Cod Unic de Înregistrare 16297090, reprezentată de dl. Gelu-Florin Murariu, în calitate de administrator, prin împuternicit Consilier Juridic Lolea Simona Despina

Înaintăm spre analiză și însușire Raportul de evaluare elaborat de societatea Evaldana SRL Arad pentru terenul identificat cu nr. CF nr.335482 Nr. Topo 335482 și terenul identificat cu nr. CF. nr. 353542 Nr. Topo 335482

Cu stimă,

Consilier Juridic
Lolea Simona Despina
HELLA ROMÂNIA S.R.L

Scopul prezentei scrisori este să
Lolea
20.04.2021
16297090
Com. Ghiroda, C.P. 307200, jud. Timiș
Nr. inreg. O.R.C. J35/924/2004
C.U.I. RO 16297090
Nr. G3432 din 21.04.2021

EVALDANA SRL ARAD

CIF RO16962087 RC J02/1981/2004

Arad, str. Hațeg nr.5, bl.16, sc.A, Ap.18, 310382, jud. Arad

Email: evaldana1@yahoo.com

tel. 0741 / 020415

Capital social subscris și vărsat 2.000 lei

Cod IBAN RO69 BTRL 0020 1202 A36797 XX Banca Transilvania Arad

RAPORT DE EVALUARE

TERENURI

Beneficiar:

HELLA ROMÂNIA SRL

ÎNTOCMIT

EVALDANA SRL ARAD

membru ANEVAR – legitimația nr. 0448



[Redacted Signature]



12 aprilie 2021

SINTEZA LUCRĂRII

Prezentul raport a fost întocmit de EVALDANA SRL Arad – membru corporativ ANEVAR – autorizația 0448 - denumită în continuare „executant” reprezentată prin Marian Emil Hălmăgean în calitate de administrator în baza contractului nr. 332021 încheiat cu HELLA ROMÂNIA SRL Arad având CUI RO16297090, nr. de înregistrare la Registrul Comerțului J 35 / 924 / 2004, denumită în continuare „client”.

Scopul raportului este estimarea valorii de piață a două parcele de teren pentru **uz intern**.

Dreptul de proprietate evaluat: deplin

Inspecția pe teren s-a realizat în data de 12 aprilie 2021.

Data evaluării : 12 aprilie 2021.

Data întocmirii raportului : 12 aprilie 2021.

Curs de referință BNR : 1 euro = 4,9205 lei.

Raportul de evaluare conține 31 (treizecișuunu) pagini.

Valorile caracteristice rezultate în urma evaluării sunt :

Nr. Crt.	Denumire imobil	Valoare evaluata euro	Valoare evaluata lei	Extras CF	Suprafață mp
1	Teren	99,442	489,305	353542	2,684
2	Teren	27,528	135,452	335482	743
TOTAL		126,970	624,758		3,427



[Handwritten signature]



CUPRINS :

1 : Definiții, ipoteze și condiții limitative și altele

- 1.1 Definiții
- 1.2 Ipoteze și condiții limitative
- 1.3 Surse de informare
- 1.4 Reglementări și cadrul legal
- 1.5 Declarație de conformitate
- 1.6 Certificare

2 : Prezentarea datelor

- 2.1 Identificarea proprietății
- 2.2 Zona, localitatea, vecinătatea, localizarea
- 2.3. Datele amplasamentului. Descrierea construcțiilor
- 2.4 Analiza pieței imobiliare specifice
 - 2.4.1 Considerente privind piața imobiliară și caracteristicile sale
 - 2.4.2 Piața imobiliară specifică proprietății evaluate
 - 2.4.3 Analiza cererii
 - 2.4.4 Analiza ofertei competitive
 - 2.4.5 Echilibrul pieței

3 : Descrierea proprietății imobiliare

- 3.1 Situația juridică a proprietății
- 3.2 Concluzii

4 : Cea mai bună utilizare

5 : Evaluarea proprietății imobiliare

- 5.1 Evaluarea proprietății imobiliare prin abordarea comparației directe

6 : Concluzii : Reconcilierea rezultatelor

I. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE ȘI ALTELE**I.1. DEFINIȚII**

În prezentul raport s-a urmărit o estimare a valorii de piață a obiectivelor așa cum este definită în Standardele de Evaluare – SEV 100 – Cadrul General. Definiția valorii de piață este următoarea :

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

Definiția *valorii de piață* se aplică în conformitate cu următorul cadru conceptual:

(a) „suma estimată” se referă la un preț exprimat în unități monetare, plătibile pentru activ, într-o tranzacție nepărtinitoare de piață. *Valoarea de piață* este prețul cel mai probabil care se poate obține în mod rezonabil pe piață, la *data evaluării*, în conformitate cu definiția *valorii de piață*. Acesta este cel mai bun preț obținabil în mod rezonabil de către vânzător și cel mai avantajos preț obținabil în mod rezonabil de către cumpărător. Această estimare exclude, în mod explicit, un preț estimat, majorat sau micșorat de clauze

sau de situații speciale, cum ar fi o finanțare atipică, operațiuni de vânzare și de lease-back, contraprestații sau concesiile speciale acordate de orice persoană asociată cu vânzarea, precum și orice element al *valorii speciale*;

(b) „un activ ar putea fi schimbat” se referă la faptul că valoarea unui activ este mai degrabă o sumă de bani estimată decât o sumă de bani predeterminată sau un preț efectiv curent de vânzare. Este prețul dintr-o tranzacție care întrunește toate elementele conținute în definiția valorii de piață la *data evaluării*;

(c) „la data evaluării” cere ca valoarea să fie specifică unui moment, adică la o anumită dată. Deoarece piețele și condițiile de piață se pot modifica, valoarea estimată poate să fie incorectă sau necorespunzătoare pentru o altă dată. Mărimea valorii va reflecta starea și circumstanțele pieței, așa cum sunt ele la *data evaluării*, și nu cele aferente oricărei alte date;

(d) „între un cumpărător hotărât” se referă la un cumpărător care este motivat, dar nu și obligat să cumpere. Acest cumpărător nu este nici nerăbdător, nici decis să cumpere la orice preț. De asemenea, acest cumpărător este unul care achiziționează în conformitate mai degrabă cu realitățile pieței curente și cu așteptările pieței curente decât cu cele ale unei piețe

imaginare sau ipotetice, a cărei existență nu poate fi demonstrată sau anticipată. Cumpărătorul ipotetic nu ar plăti un preț mai mare decât prețul cerut pe piață. Proprietarul curent este inclus între cei care formează „piața”;

(e) „și un vânzător hotărât” nu este nici un vânzător nerăbdător, nici un vânzător forțat să vândă la orice preț, nici unul pregătit pentru a vinde la un preț care este considerat a fi nerezonabil pe piața curentă. Vânzătorul hotărât este motivat să vândă activul, în condițiile pieței, la cel mai bun preț accesibil pe piața liberă, după un marketing adecvat, oricare ar fi acel preț. Circumstanțele factice ale proprietarului curent nu fac parte din aceste considerații, deoarece vânzătorul hotărât este un proprietar ipotetic;

(f) „într-o tranzacție nepărtinitoare” se referă la o tranzacție care are loc între părți care nu au o relație deosebită sau specială, de exemplu, între compania mamă și companiile sucursale sau între proprietar și chiriaș, care ar face ca nivelul prețului să nu fie caracteristic pentru piață, sau să fie majorat prin includerea unui element al *valorii speciale*. Tranzacția la *valoarea de piață* se presupune că are loc între părți fără o legătură între ele, fiecare acționând în mod independent;

(g) „după un marketing adecvat” înseamnă că activul ar fi expus pe piață în modul cel mai adecvat pentru a se efectua cedarea lui la cel mai bun preț obținabil în mod rezonabil, în conformitate cu definiția *valorii de piață*. Metoda de vânzare este considerată a fi aceea metodă prin care se obține cel mai bun preț pe piața la care vânzătorul are acces. Durata timpului de expunere pe piață nu este o perioadă fixă, ci va varia în funcție de tipul activului și de condițiile pieței. Singurul criteriu este acela că trebuie să fi existat suficient timp pentru ca activul să fie adus în atenția unui număr adecvat de participanți de pe piață. Perioada de expunere este situată înainte de *data evaluării*;

(h) „în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent” presupune că atât cumpărătorul hotărât, cât și vânzătorul hotărât sunt informați, de o manieră rezonabilă, despre natura și caracteristicile activului, despre utilizările curente și cele potențiale ale acestuia, precum și despre starea în care se află piața la *data evaluării*. Se mai presupune că fiecare parte utilizează acele cunoștințe în mod prudent, pentru a căuta prețul cel mai favorabil corespunzător poziției lor ocupate în tranzacție. Prudența se apreciază prin referire la situația pieței de la *data evaluării* și neluând în considerare eventualele informații ulterioare acestei date. De exemplu, nu este neapărat imprudent ca un vânzător să vândă activele pe o piață cu

prețuri în scădere, la un preț care este mai mic decât prețurile de piață anterioare. În astfel de cazuri, valabile și pentru alte schimburi de pe piețele care înregistrează modificări ale prețurilor, cumpărătorul sau vânzătorul prudent va acționa în conformitate cu cele mai bune informații de piață, disponibile la data evaluării;

(i) „și fără constrângere” stabilește faptul că fiecare parte este motivată să facă tranzacția, dar niciuna nu este nici forțată, nici obligată în mod nejustificat să o facă.

Conceptul *valoare de piață* presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber. Piața unui activ ar putea fi o piață internațională sau o piață locală. Piața poate fi constituită din numeroși cumpărători și vânzători sau poate fi o piață caracterizată printr-un număr limitat de participanți de pe piață. Piața în care activul este expus pentru vânzare este piața în care activul se schimbă în mod normal.

Valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

Cea mai bună utilizare a unui activ, evaluat pe o bază de sine stătătoare, poate fi diferită de *cea mai bună utilizare* a acestuia, când activul face parte dintr-un grup, caz în care trebuie luată în considerare contribuția sa la valoarea totală a grupului.

Valoarea justă

Valoarea justă reprezintă fie tipul valorii solicitat, fie o opțiune permisă pentru multe tipuri de active sau datorii, în conformitate cu IFRS-urile. IFRS 13 *Evaluarea la valoarea justă* conține următoarea definiție:

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

Această definiție înlocuiește definițiile mai vechi care apar în diverse IFRS-uri. Trebuie avut în vedere și faptul că această definiție diferă de cea care apare în SEV 100 *Cadrul general* și care este utilizată, de obicei, în alte scopuri, decât pentru raportare financiară.

Această definiție și comentariul asociat din IFRS 13 indică în mod clar faptul că valoarea justă, conform IFRS, este un concept diferit de *valoarea justă*, așa cum este aceasta definită și comentată în SEV 100 *Cadrul general*. Comentariul din IFRS 13 și, în special referirile la participanții de pe piață, la o tranzacție normală, tranzacție ce are loc pe piața principală sau pe cea mai avantajoasă piață și pentru cea mai bună utilizare a unui activ, arată clar faptul că valoarea justă, conform IFRS-urilor, este coerentă, în general, cu conceptul de *valoare de piață*, așa cum aceasta este definită și comentată în SEV 100 *Cadrul general*. Astfel, pentru multe scopuri practice, *valoarea de piață*, conform SEV, îndeplinește cerința de evaluare la valoarea justă, conform IFRS 13, supusă unor ipoteze specifice cerute de către standardul de contabilitate, cum ar fi stipulările privind unitatea de cont sau ignorarea restricțiilor de vânzare.

Agregarea

Valoarea justă, conform IFRS-urilor, se aplică „unității de cont” pentru un activ sau o datorie, așa cum se specifică în standardul corespunzător. De obicei, unitatea de cont este activul sau datoria individuală, dar în anumite condiții, poate fi un grup de active înrudite. IFRS 13 cere ca, în cazul activelor, să se determine dacă valoarea maximă pentru participanții de pe piață ar putea rezulta din folosirea activului în combinație cu alte active și datorii, privite ca un grup sau din utilizarea activului pe o bază de sine stătătoare. Această cerință, de a stabili modul în care activele individuale se presupun a fi agregate cu alte active potențiale complementare, este conformă cu cerințele SEV 101 *Termenii de referință ai evaluării* și SEV 103 *Raportare*.

Date de intrare pentru evaluare și ierarhia valorii juste

IFRS 13 include o „ierarhie a valorii juste” care clasifică evaluările în funcție de natura datelor de intrare disponibile. Pe scurt, cele trei niveluri ale ierarhiei sunt următoarele:

- datele de intrare de nivel 1 sunt „prețurile cotate” (neajustate) de pe piețele active pentru active sau datorii identice la care entitatea are acces la data evaluării”;

- datele de intrare de nivel 2 sunt „date de intrare diferite de prețurile cotate incluse la nivelul 1, care sunt observabile direct sau indirect pentru activ sau datorie”;

- datele de intrare de nivel 3 sunt „date de intrare neobservabile pentru activ sau datorie”.

Această ierarhie apare și în IFRS 7 *Instrumente financiare: informații de furnizat*.

IFRS 13 cere ca, în situațiile financiare, să fie indicat nivelul din această ierarhie al oricărui activ sau al oricărei datorii evaluate la valoarea justă. Există cerințe de contabilizare suplimentare în legătură cu evaluările efectuate prin utilizarea datelor de intrare de nivel 3. De aceea, un raport de evaluare elaborat în scopul utilizării în situațiile financiare, întocmit conform IFRS-urilor, este adecvat să includă informații suficiente despre datele de intrare folosite pentru evaluare, pentru a permite ca entitatea raportoare să încadreze corect activele pe categorii, în cadrul acestei ierarhii.

Deprecierea

IAS 16 include o cerință pentru o entitate de a declara amortizarea mijloacelor fixe. În contextul raportării financiare, amortizarea este o cheltuială înregistrată în situațiile financiare pentru a reflecta consumarea unui activ pe parcursul duratei de viață utilă a acestuia pentru o entitate. Există o cerință de a amortiza separat componentele unui activ care au un cost semnificativ în raport cu întregul. Pot fi grupate componentele care au o durată de viață utilă similară și care se amortizează într-un mod similar. În cazul proprietății imobiliare, de obicei, terenul nu se amortizează. Deseori evaluările sunt solicitate pentru a se calcula valoarea amortizabilă.

Termenul de depreciere este folosit cu înțelesuri diferite în evaluare și în raportarea financiară. În contextul evaluării, termenul depreciere, de obicei, este folosit pentru a face referire la ajustările aplicate costului de reconstruire sau costului de înlocuire a activului, pentru a reflecta deprecierea activului atunci când se utilizează *abordarea prin cost*, astfel încât să indice valoarea activului atunci când nu există dovezi disponibile despre vânzări efective. În contextul raportării financiare, deprecierea (amortizarea) se referă la cheltuiala înregistrată pentru a reflecta alocarea sistematică a valorii amortizabile a unui activ, pe durata lui de viață utilă pentru entitate.

Pentru a estima cheltuiala care trebuie făcută cu amortizarea, este necesară determinarea „valorii amortizabile”. Aceasta este diferența, dacă există vreuna, între „valoarea contabilă” a activului și „valoarea reziduală” a acestuia. Pentru a stabili „valoarea

reziduală”, trebuie să se determine „durata de viață utilă” a activului. Acești termeni sunt definiți în IAS 16, după cum urmează:

- valoarea amortizabilă reprezintă costul unui activ sau o altă valoare care înlocuiește costul, minus valoarea reziduală a activului; valoarea contabilă este valoarea la care un activ este recunoscut după ce se deduc amortizarea cumulată și pierderile cumulate din depreciere;
- valoarea reziduală reprezintă valoarea estimată pe care ar obține-o în prezent o entitate din cedarea unui activ, după deducerea costurilor asociate cedării, dacă activul ar avea deja vechimea și starea prevăzute la sfârșitul duratei sale de viață utilă;
- durata de viață utilă este (a) perioada în care un activ este preconizat a fi disponibil pentru utilizare de către o entitate, sau (b) numărul de unități de producție sau alte unități similare pe care entitatea preconizează să le obțină de la activ.

Trebuie reținut faptul că valoarea contabilă poate avea ca bază fie costul istoric, fie valoarea justă minus amortizarea cumulată și pierderile cumulate din depreciere. Valoarea reziduală și durata de viață utilă trebuie să fie revizuite cel puțin la sfârșitul fiecărui an financiar.

1.2. IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE

Prezentul raport de evaluare urmărește estimarea valorii de piață a 2 parcele de teren. Proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare este compusă din :

- Teren 2.684 m² – CF 353542 Arad
- Teren 743 m² – CF 335482 Arad

Scopul și utilizarea evaluării :

În lucrarea prezentă s-a plecat de la premisa că evaluarea proprietăților descrisă mai sus se realizează în scopul estimării valorii de piață.

Identificarea drepturilor de evaluat :

- Teren 2.684 m² – CF 353542 Arad
- Teren 743 m² – CF 335482 Arad

În cazul studiat de noi, proprietarii sunt persoane juridice, care au drept de posesie, folosință și dispoziție asupra proprietății care face obiectul prezentului raport.

Data evaluării : 12 aprilie 2021.

Cursul BNR pentru Euro la data evaluării : 1 euro = 4,9205 lei.

Obiectivele urmărite în raportul de evaluare :

- Analiza pieței imobiliare;
- Stabilirea dreptului de proprietate;
- Stabilirea celei mai bune utilizări a proprietății;
- Estimarea valorii de piață a proprietății.

Proprietatea de evaluat este deținută în indiviziune de către o persoană juridică română, lucru reliefat de extrasele de carte funciară (C.F.) puse la dispoziție de proprietarul imobilului. După studierea cărții funciare și din declarațiile verbale ale proprietarilor rezultă că asupra imobilului nu grevează sarcini care limitează dreptul de proprietate. Putem deci concluziona că, dreptul de proprietate este nelimitat.

Condiții limitative

- Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat;
- Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării;
- Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării (Primăria Arad) și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de către orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport;
- Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data evaluării;
- Evaluarea nu se bazează pe o expertiză tehnică de detaliu sau pe inspecția elementelor construcției care sunt acoperite sau inaccesibile;
- Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea.
- În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate;

- Viciile ascunse ale construcției și factorii de mediu care pot influența valoarea proprietății se află în afara competenței evaluatorului care nu poate da nici o garanție în legătură cu starea tehnică sau economică a acesteia;
- Informațiile, estimările și opiniile folosite în raportul de evaluare au fost obținute de către evaluator din surse pe care le consideră credibile dar asupra cărora nu își poate asuma responsabilitatea;
- Informațiile culese au fost folosite în totalitate, fără omisiunea voluntară a nici uneia dintre acestea;
- Proprietatea a fost vizionată și inspectată integral de către evaluator;
- Evaluatorul nu a expertizat clădirile și nu a efectuat studii geotehnice ale terenului în cauză, considerând datele puse la dispoziție de beneficiar ca fiind demne de încredere;
- Alegerea metodelor de evaluare și a modalităților de aplicare s-a făcut în conformitate cu statutul actual al proprietății de evaluat;
- Raportul conține elemente descriptive, planuri ale imobilului care să ofere o imagine completă asupra dimensiunilor și stării acestuia;
- Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de evaluator; în acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa;
- Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată;
- Nu există nici un interes prezent sau viitor al evaluatorului în legătură cu proprietatea imobiliară în cauză;
- Evaluatorul își asumă întreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate în raportul de evaluare;
- Dacă nu se prevede altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice, etc), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea

raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și / sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor;

- Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate de trețe părți;
- Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar (Primăria Arad) și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și / sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat;
- Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport;
- Consimțământul scris al evaluatorului trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și destinatarului (Primăria Arad), sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv creditorilor ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.

1.3 SURSE DE INFORMARE:

Pentru terenuri am anexat la fiecare lot comparabilele identificate pentru proprietăți similare.

Comparabila 1 www.imobiliare.ro :

Teren industrial cu acces din centura (PUZ in lucru)

Arad Zona Nord - Vezi hartă

975.000 EUR + TVA

39 EUR + TVA / mp

Comision: 3%



Caracteristici

Suprafata teren	25000 mp	Tip teren	constructii
Plat. utilitat	50m	Tip intravilan	intravilan
Constructii	1	Constructii pe teren	Nu



Specificații

Utilități

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent

Alte detalii zonă

- Amenajare străzi: asfaltate

Alte detalii

Teren intravilan, în zona industrială de nord în vecinătatea BAT, 25.000 mp, front strădal 50 m, 2 drumuri de acces, toate utilitățile la limita terenului, PUZ în lucru pentru construirea halei de producție și depozitare, 39 euro/mp+EVA.

Comparabila 2 www.imobiliare.ro :

Teren industrial, în zona industrială Arad Vest

Arad 2 Strada Crețului Vest - Vezi hartă

981.750 EUR

65.45 EUR / mp

Comision: 3%



15000 mp | fs, 85 m | intravilan | construcții

Detalii

- teren intravilan, cu acces direct din sosea asfaltata in Zona Industriala de Vest.
- toate utilitatile la teren
- pretabil constructii industriale

Caracteristici

Suprafata teren	15000 mp	Tip constructii	constructii
Latimea teren	85 m	Tip teren	intravilan
Utilitate	da	Industria	Nu

Specificatii

Utilitati

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent

Alte detalii zonă

- Amenajare strazi asfaltate

Alte detalii

Teren intravilan, cu destinatie industriala in ZIV, 15.000 mp, front stradal 85 m, toate utilitatile la teren, deschidere la drum asfaltat, partial ingradit, acces imediat la sos. de centura, posibilitate de cumparare pana la 30.000 mp, 55 euro/m² IVA.

Comparabila 3 www.imobiliare.ro :

 Teren construcții de vânzare

Arad Zona de Vest - Vezi hartă

Preț pornire **161.000 EUR**

Termen de cumpărare:



Detalii

Teren (23 loturi * 330 mp), avand destinatia de teren ,curti constructii, situat in zona periferica a municipiului Arad, in zona Gal, dupa centura Aradului la marginea drumului judetean 709C Arad - Variasu Mic, iar accesul se realizeaza din strada Campurilor. Imobilul este situat in Arad - zona Gal, judetul Arad.

Caracteristici

Suprafata teren	7390 mp	Tip constructii	constructii
Tip constructii		Tip constructii	intravilan
Tip constructii		Tip constructii	Nu

Specificatii

Alte detalii pret

700000 EURO/LOT

La preturile exprimate mai sus se aplica si TVA daca este necesar.

Stadiu executare

Licitatie publica

Vandut de banca

Licitatia publica este metoda prin care o banca, cu ajutorul unui executor judecatoresc, poate vinde proprietatile urmarite in cadrul executarilor silita. De obicei, locul de desfasurare a licitatiilor este fie la sediul executorului judecatoresc, fie la sediul bancii creditoare. Participarea la licitatie presupune indeplinirea unor conditii ce sunt mentionate in publicatia de vanzare. Licitatiile reprezinta oportunitati de a cumpara proprietati sub valoarea de piata a acestora si de aceea se recomanda urmarirea in timp a proprietatilor care prezinta interes.

1.4 REGLEMENTARI SI CADRU LEGAL

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare ANEVAR – ediția 2020:

- ❖ SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general);
- ❖ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101);
- ❖ SEV 103 – Raportare (IVS 103);
- ❖ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230);
- ❖ GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

1.5 DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca evaluator declar că raportul de evaluare pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

1.6 CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că :

- Afirmatiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte.
- Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o în ziua de 12 aprilie 2021.
- Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
- Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
- Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
- Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare.
- Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent.
- Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nicio altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

- raportul de evaluare a fost întocmit de Marian Emil Hălmăgean (legitimația nr. 13091), membru ANEVAR de peste 20 de ani – asociat în EVALDANA SRL – membru corporativ ANEVAR, autorizația nr. 0448, care are următoarele specializări :
 - evaluator autorizat bunuri imobile;
 - evaluator autorizat întreprinderi;
 - evaluator autorizat active financiare.

Totodată, sunt membru **CECCAR** și **CAFR**. În calitate de expert contabil și auditor financiar am examinat documente de la multe societăți comerciale.

Observații :

- Informațiile obținute sunt considerate corecte și complete;
- Vânzătorul răspunde către cumpărător pentru viciile lucrurilor;
- Vânzătorul răspunde pentru viciile ascunse de lucrul vândut;
- Vânzătorul are obligația de a răspunde de lucrul vândut;
- **Valorile numerice exprimate în acest raport nu conțin TVA;**

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII

Proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare este compusă din :

Nr. Crt.	Denumire imobil	Extras CF	Suprafață
			mp
1	Teren	353542	2,684
2	Teren	335482	743
TOTAL			3,427

2.2. ZONA, LOACALITATEA, VECINĂTATEA ȘI LOCALIZAREA

- Proprietatea imobiliară evaluată cuprinde terenuri situate în localitatea Arad, Zona Industrială Vest, județ Arad.

I. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

Utilizarea actuală a terenurilor : teren intravilan, nedefinit. (conform înscrierii din extrasele de carte funciară).

Descrierea zonei de amplasare urbană: Periferic, proprietatea este situată în zona industrială Arad. Formă atipică – procent neadecvat între lungime și lățime – practic sunt 2 fâșii de teren. Pentru a fi utile ambele parcele, ar trebui să fie în proprietatea celor care dețin terenurile adiacente.

Utilități: rețea medie tensiune, apă, gaz metan, canalizare.

Vecinatati imediate: industrial și terenuri libere.

Artere importante de circulație în apropiere :DN 79 Arad-Nădlac.

Calitatea rețelelor de transport: asfaltate cu o bandă pe sens.

Tipul zonei : zona este mixtă, preponderent industrial și terenuri libere cu destinație industrială sau agricolă.

În zonă se află rețea de transport în comun în apropiere,

Utilități edilitare :

- rețea urbană de energie electrică: *existentă*
- rețea urbană de apă: *existentă*
- rețea urbană de termoficare *existentă*
- rețea urbană de gaze: *existentă*
- rețea urbană de canalizare : *existentă*
- rețea urbană de telefonie: *existentă*

Ofertă de terenuri similare : bună

Cererea de terenuri similare : în stagnare

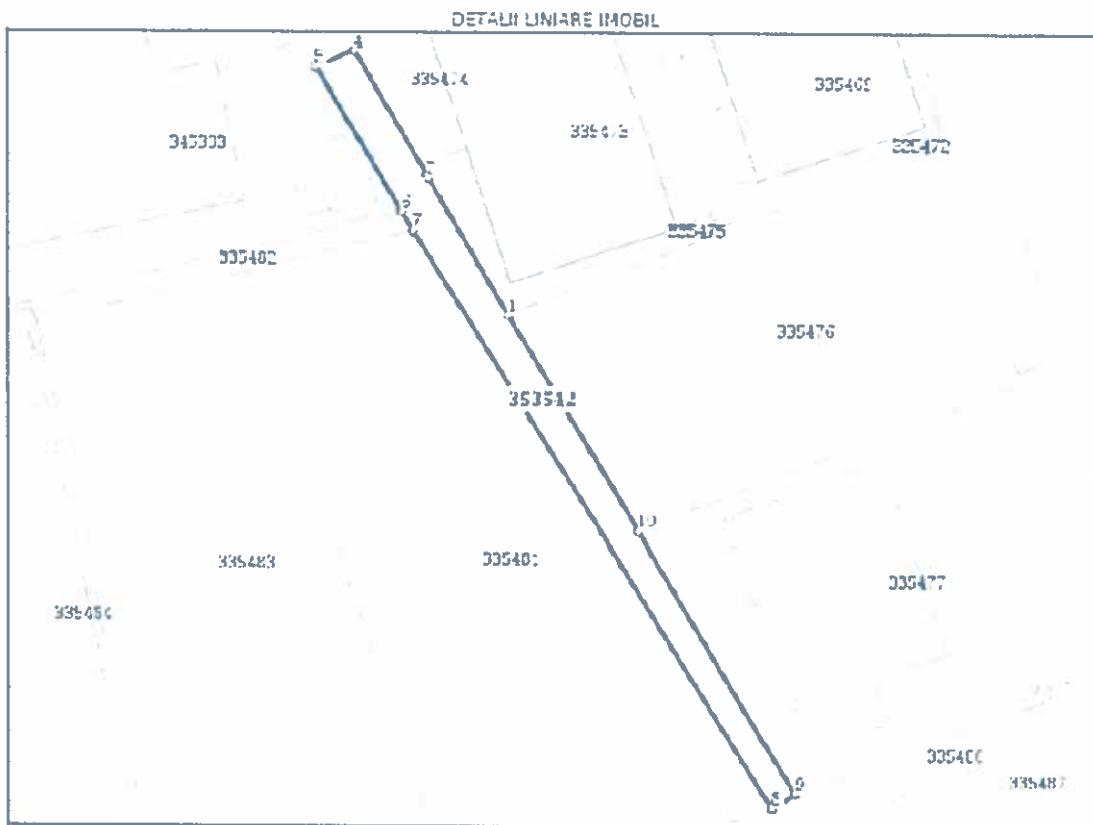
Echilibrul pieței (raportul cerere / ofertă) dezechilibru în favoarea ofertei.

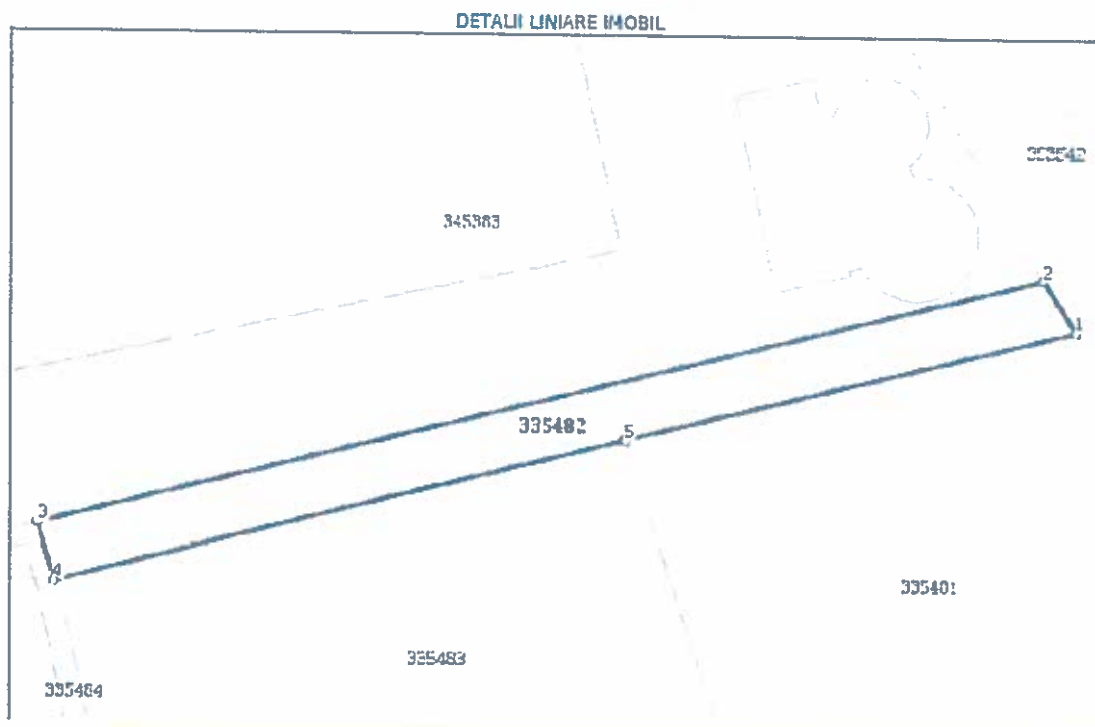
Prețuri în zonă pentru terenuri similare :

- minim: 30 €/mp
- maxim: 45 €/mp

Rezultatul cercetării : vandabil.

Teren 2.684 m² – CF 353542 Arad :



Teren 743 m² – CF 335482 Arad :**2.4 Analiza pieței imobiliare specifice****2.4.1 Considerente privind piața imobiliară și caracteristicile sale**

Piața reprezintă mediul în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între participanți (cumpărători și vânzători). Participanții reacționează la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, precum și la propria ei înțelegere a utilității relative a bunurilor sau

serviciilor și la nevoile și dorințele individuale. Pentru a estima prețul cel mai probabil care ar fi plătit pentru o proprietate imobiliară, este fundamentală înțelegerea dimensiunii pieței pe care acea proprietate s-ar comercializa. Prețul obținabil va depinde de numărul cumpărătorilor și al vânzătorilor de pe o anumită piață, la data evaluării.

2.4.2 Piața imobiliară specifică proprietății evaluate

Localizare proprietate: *Intravilanul localității Arad, jud. Arad.*

Proprietatea evaluată "*Terenuri intravilane*", este una de tip terenuri intravilane; subpiața specifică este cea a terenurilor intravilane cu destinație industrială. Potențialul zonei este *destul de bun*. Analizând vecinătățile, zona și localitatea, am constatat că piața acestei proprietăți este una locală, dar arealul analizat a fost mult mai mare - zona județului Arad. Ca delimitare a pieței (arealul analizat) putem vorbi despre locații situate în zone similare din Județul Arad (zone similare din punct de vedere economic și social din județ, cu terenuri – potențial similar).

2.4.3 Analiza cererii

Cererea reflectă în cea mai mare măsură nevoile, cerințele materiale în strânsă concordanță cu puterea de cumpărare, precum și preferințele consumatorilor. Cererea vine din partea societăților comerciale cu profil industrial sau a micilor fermieri (PFA). În cazul în care proprietățile ar fi expuse pe piață în vederea vânzării, cu respectarea condițiilor din definiția valorii de piață, aceasta ar suscita un interes considerat *mediu* din partea potențialilor cumpărători;

- potențiali cumpărători există, sau pot fi atrași în aria de piață definită, numărul acestora fiind considerat *mediu*;
- profilul potențialului cumpărător este, cel mai probabil, "*persoană juridică cu venituri peste media pe economie, capabil să-și finanțeze sau să obțină finanțare și să poată susține rambursarea*", în vederea achiziționării proprietății.

2.4.4 Analiza ofertei competitive

Oferta competitivă se referă la disponibilitatea produsului imobiliar. Oferta competitivă vine de la persoane fizice care au dobândit proprietățile prin moștenire sau persoane cu o vârstă > 60 ani, precum și din partea societăților cu profil investițional care au achiziționat și comasat parcele de teren; *există active similare în zona de amplasare a proprietăților evaluate,*

nivelul fiind considerat "mic"; în aria de piață extinsă, există proprietăți similare calitativ cu cea evaluată, disponibilitatea fiind considerată medie.

2.4.5 Echilibrul pieței

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

Piață activă : **Da**

Piață în declin : **Nu**

Piață a cumpărătorului : **Nu**

Prețul terenurilor comparabile :

- min : 30 € / m²

- max : 45 € / m²

3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

3.1. SITUAȚIA JURIDICĂ A PROPRIETĂȚII

Dreptul de proprietate evaluat este dreptul de proprietate ce are ca obiect un bun imobil al cărui proprietar este o instituție publică – Primăria Arad.

Dreptul de proprietate este cel mai important drept real și reprezintă "dreptul ce are cineva de a se bucura și a dispune de un lucru în mod exclusiv și absolut, însă în limitele determinate de lege" (art. 480 Cod Civil).



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

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 353542 Arad

Nr. cerere	19139
Ziua	15
Luna	02
Anul	2021

Cod verificare

- 0007937508



Imobil aflat sub incidența art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	353542	2.684	imobil înscris în CF sporadic: 929817; 9262_1E329817.CGXML

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrisuri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
140074 / 10/12/2019	
Act Administrativ nr. 600, din 02/12/2019 emis de MUNICIPIUL ARAD;	
B1	Se înființează cartea funciara 353542 a imobilului cu numărul cadastral 353542/Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 335381 înscris în cartea funciara 925881;
Act Notarial nr. 0, din 01/01/1990 (ACT);	
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE preluare în baza L 18/1991 în rang înch nr. 7773/1997, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) MUNICIPIUL ARAD, CIF. 9999999999999
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 335381/Arad, înscrisa prin încheierea nr. 79520 din 21/10/2013; încheiere 62696/2012;	

Act Normativ nr. 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;

B4	Imobil aflat sub incidenta art.3 alin.(1) din Legea 17/2014, dobandit prin Lege	A1
OBSERVATI: pozitie transcrisa din CF 335381/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 73298 din 18/03/2015;		

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie si sarcini	Referinta
NU SUNT	

Carte Funciara Nr. 353542 Comuna/Oras/Municipiu: Arad

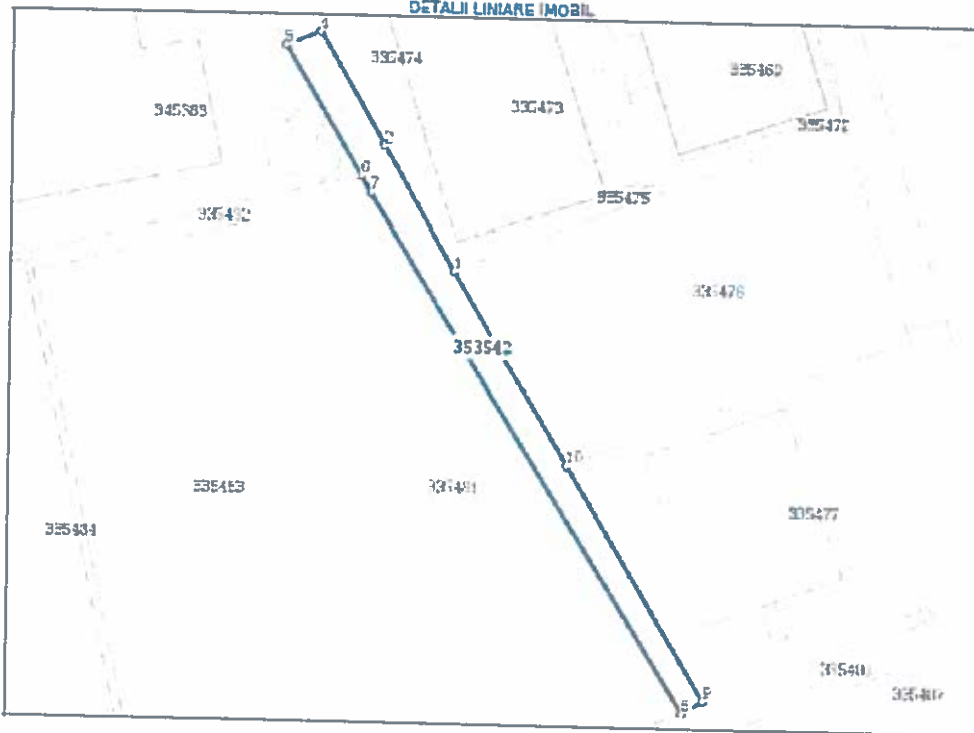
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinta
353542	2 684	imobil inscris in CF sporadic 329817; 9262_JE329817.CGXML

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr crt	Categorie folosinta	Uza viara	Suprafata (mp)	Tara	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinta
1	arabil	NU	2.684	-	-	-	LOT 2

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	X / Y	Punct sfarsit	X / Y	Lungime segment in (m)
1	211.825,213 529.578,814	2	211.801,134 530.015,427	47.483
2	211.831,114 530.019,427	3	211.800,65 530.020,215	0.914
3	211.802,65 530.020,215	4	211.778,675 530.057,523	43.299
4	211.778,675 530.057,523	5	211.767,153 530.052,32	12.407

Carte Funciară Nr. 353542 Comuna/Oraș/Municipiu Arad

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
5	211.767,153 530.052,92	6	211.762,96 531.009,46	50.555
6	211.792,98 530.009,46	7	211.796,517 530.003,829	6.655
7	211.786,817 530.003,829	8	211.804,512 529.831,708	208.191
8	211.804,512 529.831,708	9	211.811,434 529.836,092	8.194
9	211.811,434 529.836,092	10	211.864,285 529.513,974	91.042
10	211.864,285 529.513,974	1	211.821,219 529.578,514	75.446

** 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 anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
15/02/2021, 11:14



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 335482 Arad

Nr. cerere	19119
Ziua	15
Luna	02
Anul	2021

Cod verificare
100057996A01



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	335482	743	NEIDENTIFICAT

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
79621 / 21/10/2013 nr. 5892, din 30/09/2011;	
82 Inscrisura provizorie, drept de PROPRIETATE Legea 7/1996, art. 13 alin. 10, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) UNITATEA ADMINISTRATIV-TERRITORIALĂ ARAD, CIF:00000000000000	

C. Partea III. SARCINI

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

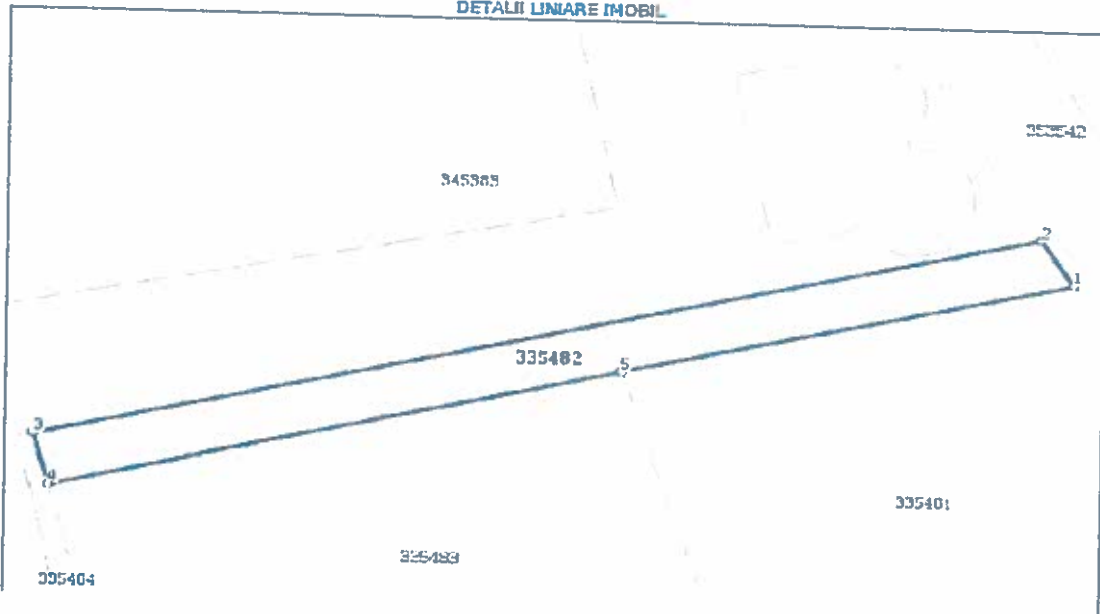
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
335482	743	NEIDENTIFICAT

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intră vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	743	133	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment = (m)
1	211.796,517 530.003,823	2	211.792,98 530.009,46	6.655
2	211.792,98 530.009,46	3	211.681,085 529.981,788	115.266
3	211.681,085 529.981,788	4	211.682,802 529.975,56	6.46
4	211.682,802 529.975,56	5	211.746,376 529.991,36	65.508

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment = (m)
5	211.746,376 529.991,36	1	211.796,517 530.003,823	51.667

** 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 anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristica de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

15/02/2021, 11:07

3.2. CONCLUZII

Se constată că proprietatea se află într-o stare bună.

4. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Cea mai bună utilizare (CMBU) poate fi definită ca fiind utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Criteriile celei mai bune utilizări sunt:

- ◇ permisă legal: conformă cu reglementările locale curente
- ◇ posibilă fizic

Se apreciază că:

- riscul unor dezastre naturale este relativ redus;
- terenul este bun pentru fundare;
- dimensiunile și forma amplasamentului sunt favorabile;
- amplasamentul dispune de toate utilitățile publice existente (apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, linie telefonică, colectare reziduuri)
- ◇ fezabilă financiar: prognoza veniturilor din închiriere, capitalizare din care se scad cheltuielile de exploatare, poate conduce la rezultate corespunzătoare
- ◇ maxim productivă: funcție de utilizări, în principal utilizare în scop de producție

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare se studiază în două cazuri:

a) Cea mai buna utilizare a terenului liber

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber trebuie să țină cont de utilizarea actuală și toate utilizările potențiale. Terenul se presupune că este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcției.

b) Cea mai buna utilizare a terenului construit

Cea mai bună utilizare a terenului construit este legată de utilizarea ce ar trebui dată unei proprietăți imobiliare prin construcțiile ce-i aparțin.

Utilizarea care maximizează valoarea unei proprietăți în funcție de rata de fructificare pe termen lung și riscul asociat este cea mai buna utilizare a terenului construit.

În cazul proprietății evaluate în acest raport s-a avut în vedere cea mai bună utilizare a terenului construit.

Având în vedere forma și localizarea terenurilor, cea mai bună utilizare a proprietății evaluate o reprezintă **utilizarea ca proprietate industrială - căi de acces.**

5. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

Conform scopului evaluării și recomandările standardului de aplicație în evaluare am pornit la estimarea "valorii de piață" așa cum este definită în SEV 104 – Tipuri ale valorii

Valoarea de piață:

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

Opinia finală a evaluării este prezentată în € și lei. Exprimarea în € a opiniei finale este adecvată doar atât vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.). Piața reprezintă mediul în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între participanți (cumpărători și vânzători). Participanții reacționează la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, precum și la propria ei înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale. Pentru a estima prețul cel mai probabil care ar fi plătit pentru o proprietate imobiliară, este fundamentală înțelegerea dimensiunii pieței pe care acea proprietate s-ar comercializa. Prețul obținabil va depinde de numărul cumpărătorilor și al vânzătorilor de pe o anumită piață, la data evaluării.

EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE PRIN METODA COMPARAȚIEI DIRECTE

În metoda comparației directe, proprietatea imobiliară de evaluat este comparată cu proprietăți similare ce au fost vândute recent sau a căror cifre de ofertă sunt cunoscute. Premisa majoră a acestei metode este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți imobiliare competitive și comparabile.

Metoda este aplicabilă când există suficiente date de piață sigure, care să indice caracteristicile valorii sau tendințele de piață. Datele proprietăților comparabile sunt prelucrate într-un proces de comparare pentru a demonstra prețul probabil la care proprietatea evaluată ar fi vândută, dacă este oferită pe piață.

Procedura de aplicare a metodei are următoarele etape:

- cercetarea pieței pentru obținerea de informații veridice privind tranzacțiile de proprietăți imobiliare similare cu cea evaluată;
- alegerea unor criterii de comparație relevante și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu;
- compararea proprietăților imobiliare comparabile cu proprietatea evaluată utilizând elementele de comparație de bază și ajustarea adecvată a prețului de vânzare a fiecărei proprietăți.

o Cele nouă elemente de comparație sunt:

- Drepturile de proprietate transmise
- Condițiile de finanțare
- Condițiile de vânzare
- Condițiile pieței
- Localizarea
- Caracteristicile fizice
- Caracteristicile economice
- Utilizarea
- Componente non-imobiliare

- Analiza rezultatelor evaluării și stabilirea unei valori pentru proprietatea evaluată

Am estimat valoarea de piață folosind metoda analizei pe perechi de date, în care două sau mai multe tranzacții sunt comparate pentru a se obține o indicație referitoare la o singură caracteristică.

Criteriul de comparare ales este prețul de vânzare.

Sunt necesare corecții pentru drepturi de proprietate transmise, condiții de finanțare și condițiile de vânzare.

Grila cu datele de comparație se prezintă astfel :

Elemente de comparație	prop.de evaluat	Euro	Euro	Euro
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafața m2	3,427	25,000	15,000	7,590
preț de ofertă / vânzare (euro / m)		39.00	65.45	21.21
Tipul comparabilei	ofertă	ofertă	ofertă	ofertă
Marja de negociere din plața specifică (%)	-5%	-5%	-5%	-5%
Cuquantum ajustare (euro / mp)		-1.95	-3.27	-1.06
Preț estimat de tranzacție (euro / mp)		37.05	62.18	20.15
Drept de proprietate transmis	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (euro / mp)		0	0	0
Preț ajustat (euro / mp)		37.05	62.18	20.15
Restricții legale (reglementare urbanistică)	Nu sunt	Similar	Similar	Similar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (euro / mp)		0	0	0
Preț ajustat (euro / mp)		37.05	62.18	20.15
Condiții de finanțare	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (euro / mp)		0	0	0
Preț ajustat (euro / mp)		37.05	62.18	20.15
Condiții de vânzare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (euro / mp)		0	0	0
Preț ajustat (euro / mp)		37.05	62.18	20.15
Condiții de piață	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (euro / mp)		0	0	0
Preț ajustat (euro / mp)		37.05	62.18	20.15
Localizare	ARAD	ARAD	ARAD	ARAD
Comparativ cu subiectul		Similară	Superioara	Inferioara
Cuquantum ajustare (%)		0%	-40%	84%
Cuquantum ajustare (euro / mp)		0.00	-25.13	16.90
Preț ajustat (euro / mp)		37.05	37.05	37.05
Suprafața m2	3,427	25,000	15,000	7,590
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (euro / mp)		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat (euro / mp)		37.05	37.05	37.05
Destinația (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (euro / mp)		0	0	0
Preț ajustat (euro / mp)		37.05	37.05	37.05

EVALDANA SRL ARAD

Amenajări exterioare (străzi, trotuare)				
	stradă asfaltată	stradă asfaltată	stradă asfaltată	stradă asfaltată
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (euro / mp)		0	0	0
Preț ajustat (euro / mp)		37.05	37.05	37.05
Topografie relief	drept	drept	drept	drept
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (euro / mp)		0	0	0
Preț ajustat (euro / mp)		37.05	37.05	37.05
Utilități disponibile	en / gaz	en / gaz	en / gaz	en / gaz
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (euro / mp)		0	0	0
Preț ajustat (euro / mp)		37.05	37.05	37.05
Formă în plan și deschidere	regulată	Similar	Similar	Similar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (euro / mp)		0	0	0
Preț ajustat (euro / mp)		37.05	37.05	37.05
Total ajustare caracteristici fizice (%)		0%	0%	0%
Total ajustare caracteristici fizice (euro / mp)		0	0	0
Preț ajustat (euro / mp)		37.05	37.05	37.05
Cheltuieli pentru aducere la stadiul de teren construibil	Nu	Nu	Nu	Nu
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (euro / mp)		0	0	0
Preț ajustat (euro / mp)		37.05	37.05	37.05
Ajustare totală brută absolută	euro	0.00	-25.13	16.90
Ajustare totală procentuală absolută	%	0%	-40%	84%
Număr de ajustări	buc	0	1	1
Preț ajustat (euro / mp)		37.05	37.05	37.05
VALOARE PROPUȘĂ	€ / mp	37.0500		
VALOAREA TERENULUI	LEI	624,758		

Justificare ajustări efectuate :

1. *Marja de negociere* se corelează în funcție de prețul solicitat, urmărindu-se aducerea comparabilelor la posibile prețuri de tranzacționare, cât mai apropiate de realitate. Corecțiile pentru acest tip de proprietate în prezent este cuprins între -5% și -10%. Pentru comparabilele selectate se estimează o marjă de negociere de -5%.
2. *Localizare* : Comparabilele 2 și 3 sunt localizate aproape identic cu subiectul de evaluat, dar valoarea de la comparabila 1 este pertinentă (lângă au avut loc o tranzacții cu 35 euro / m²) deci s-au aplicat corecții față de celelalte comparabile. Corecția negativă aplicată este de 40% iar corecția pozitivă aplicată este 84%.

Alocare valoare :

Din tabelul anexat se observă că comparabila 1 are o corecție brută mai mică decât comparabilele 2 și 3, propunându-se astfel o ca valoare de piață valoarea de 37,05 euro / m², respectiv **126.970 euro = 624.758 lei.**

Nr. Crt.	Denumire imobil	Valoare evaluata	Valoare evaluata	Extras CF	Suprafata
		euro	Lei		mp
1	Teren	99,442	489,305	353542	2,684
2	Teren	27,528	135,452	335482	743
TOTAL		126,970	624,758		3,427

6. Concluzii : Reconcilierea rezultatelor

Abordarea prin piață pentru terenuri utilizează date mai relevante, permițând o apreciere relativ corectă a valorii de piață.

Ca rezultat al investigațiilor și analizelor mele, în opinia mea, valoarea de piață a dreptului de proprietate evaluat la data de 12 aprilie 2021, este de :

Nr. Crt.	Denumire imobil	Valoare evaluata	Valoare evaluata	Extras CF	Suprafata
		euro	lei		mp
1	Teren	99,442	489,305	353542	2,684
2	Teren	27,528	135,452	335482	743
TOTAL		126,970	624,758		3,427



RAPORT DE VERIFICARE A VALORII DE PIAȚĂ 4.2/22.07.2021
Teren intravilan (la data RVOE) Extras CF335482 Arad

Verificare cu Obiectiv Extins (VOE)

Verificare RAPORT DE EVALUARE TERENURI (Intravilan arabil
ZIAV, suprafața 743 mp, FN) - (RESV)

VALUE MANAGEMENT CONSULT SRL
C.I.F. 10 9586710
ARAD - ROMÂNIA



Autor Raport evaluare verificat **EVALDANA S.R.L.**
prin Evaluator VE EPI / legitimație **Hălmăgean Marian Emil / 13.091**

Clientul raportului verificat **Hella România S.R.L.**
Utilizator desemnat al evaluării **Municipiul Arad**
Clientul verificării **Municipiul Arad**

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

Data evaluării **12.04.2021**
Data raportului de evaluare verificat **12.04.2021**
Data de referință a VOE **22.07.2021**
Data raportului de verificare **22.07.2021**

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

Termenii de referință ai verificării

Identificarea evaluatorului verficator			
Denumire	VALUE MANAGEMENT CONSULT S R L	Adresa	Arad, str. Ștefan Cicio Pop, nr. 20
CUI	RO9586710	Autorizație membru corporativ / Legitimatie ANEVAR	0115
prin evaluator verficator autorizat / Legitimatie ANEVAR Manajă Daniel / 13.804			

Identificarea evaluatorului autor al raportului de evaluare verificat			
Denumire	EVALDANA S R L	Adresa	Arad, str. Haleg nr. 5
CUI	RO1002087	Autorizație membru corporativ / Legitimatie ANEVAR	0448
prin evaluator autorizat / Legitimatie ANEVAR Halmăgean Marian Emil / 13.091			

Raportul de evaluare supus verificării	Dreptul de proprietate evaluat
RAPORT DE EVALUARE TERENURI (intravilan arabil ZIAV suprafață 743 mp. FN) - (RESV)	Dreptul de proprietate asupra Terenului intravilan, categoria de folosință Arabil întabulat în extrasul CF335482 Arad, în suprafață de 743 mp. în proprietatea Municipiului Arad

Clientul raportului verificat			
Clienț	Hella România S.R.L.	Tip	Persoana Juridică
Cod fiscal	RO16297000	Calitatea	Proprietar parcele adiacente teren Subiect
Utilizator desemnat al evaluării		Adresa	
Municipiul Arad, Direcția patrimoniului Serviciul Evidență și Administrare Domeniu Privat		Arad, Bd. Revoluției nr. 75	
Județ		Arad	
Clientul verificării		Adresa	
Municipiul Arad		Arad, Bd. Revoluției nr. 75	
Județ		Arad	
Utilizator desemnat al verificării		Adresa	
Direcția patrimoniului Municipiul Arad Serviciul Evidență și Administrare Domeniu Privat		Arad	
Județ		Arad	

Scopul verificării

Prezentul raport de verificare cu obiectiv extern (RVOE) este întocmit la cererea utilizatorului desemnat al evaluării în scopul prezentării de către verficator a propriei opinii asupra valorii de piață a bunului evaluat în RESV pentru luarea unor decizii manageriale de către clienț și destinat în primul rând unei eventuale vânzări a imobilului. Opinia verficatorului asupra valorii de piață va fi la data evaluării cu obiectiv extern. Este interzisă utilizarea raportului de verificare, integral sau în parte, pentru orice alt scop în consecință, în mod expres, este interzisă utilizarea valorii de piață rezultate în urma verificării în scopul impozitării, garantării împrumutului sau oricărui alt scop.

Obiectivul verificării: Verificare cu obiectiv estins (VOE)

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

Adresă	Denumire, tip și categorie teren	Suprafața totală înscrisă în CF (mp)	Suprafața măsurată totală înscrisă în CF (mp)	Drept de folosință	Valoare de piață din RESV		Elemente cheie din Raportul de evaluare verificat / Aspecte revizuite
CF335482, Zona Industrială Arad Vest (ZIAV)	Teren extravilan, arabil	743	743	Doplin, Municipiul Arad	27 528 €	135 452 lei	Teren intravilan, categoria arabil, nuamenajul suprafața = 743 mp, utilitățile, în zonă cele ale ZIAV formă teren, regulată, alungită, în apropiere unei utilități de sine stătătoare ca teren construcții. În RESV terenul a fost considerat împreună cu alt lot intravilan arabil în ideea unei utilități ca și căi de acces de către proprietarii terenurilor adiacente
Data evaluării în raportul verificat	Abordări / Reconciliere	Utilități	Scop și utilizare evaluare declarate în RESV		Valoarea de piață unitară	Valoarea de piață unitară	
12.04.2021	Piață, Comparații directe	în zonă, cele ale ZIAV	Estimarea valorii de piață în vederea achiziționării terenului de la Mun. Arad		37,05 €	182,30 lei	

Tipul valorii estimate

"Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere" și reprezintă rezultatul evaluării în baza prevederilor Standardelor de evaluare a bunurilor relevante pentru evaluare.
Valoarea de piață nu reprezintă valoarea imposibilă, valoarea sinergiei, valoarea de investiție sau orice alt tip de valoare deținut în Standardele de evaluare a bunurilor, standardele contabile naționale sau alte referențiale profesionale

Documentația minim necesară pentru efectuarea evaluării și a VOE

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

Comunicarea cu evaluatorul

Comunicarea cu evaluatorul s-a făcut prin telefon
Evaluatorul a colaborat cu verificatorul

Natura și sursele informațiilor utilizate pe care se bazează verificarea: Pați preluate din raportul de evaluare verificat. Documentarea verificării
 RESV cu toate anexele sale. Cercetarea pieței specifice a condus la identificarea a 2 comparabile mai adecvate care au fost utilizate în grila de comparații directe în RVOE în focul C1 și C3 din RESV. Totodată, prețul C2, comună între RESV și RVOE, a fost actualizat față de cel utilizat în RESV.
 Date și informații publice privind piața imobiliară specifică: diverse platforme sau portaluri de anunțuri, inclusiv imobiliare, agenții imobiliare etc
 Metodologia de evaluare a proprietăților imobiliare - ANEVAR, Manual EPI ANEVAR 2021.

Data evaluării în raportul verificat	Data de referință la care se raportează rezultatul verificării cu obiectiv extins	Curs de schimb RON/ EUR indicat în RESV	Data RESV	Data raportului de verificare	Curs de schimb RON/ EUR la data relevantă pentru verificare (22.07.2021)
12.04.2021	22.07.2021	4,9205	12.04.2021	22.07.2021	4,9241

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.

Declarația 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

Inspecția a fost realizată în prezența doamnei
 Linda Ocanic, Șef Serviciu Evidență și Administrare Domenii

Verificarea raportului de evaluare
 Verificarea evaluării poate fi realizată în conformitate cu prevederile SEV 400 "Verificarea evaluării", numai de către evaluatorul autorizați având ca specializare Verificarea Evaluării ("VE") dovedită cu parafă de verificator (în specializarea corespunzătoare raportului de evaluare supus verificării - în cazul analizat, specializarea necesară este EPI) sau de către evaluatori autorizați persoane juridice care semnează declarația privind verificarea împreună cu evaluatori persoane fizice care dețin specializarea VE și care au participat la elaborarea acestuia.
 Evaluatorii autorizați care dețin specializarea Verificarea evaluării (VE) pot efectua rapoarte de verificare numai dacă la data realizării raportului de evaluare care urmează a fi verificat desfășurau activitate de evaluare în specializarea evaluării verificate sau în specializarea deținută de evaluatorul care a realizat raportul de evaluare, dacă una dintre specializările prevăzute de OG 24/2011 nu există la data realizării raportului de evaluare.

Ipoteze VOE
 Verificarea are la bază RESV cu anexele sale, astfel cum acestea au fost puse la dispoziție de către clientul verificării. Existența unor alte versiuni ale RESV cu anexele sale poate invalida concluziile prezentului raport de verificare dacă se adresează versiunii care nu a fost pusă la dispoziția verificatorului.
 Obiectivul extins al verificării are la bază inclusiv informațiile publice de piață disponibile pe 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: portalul internet de informații inclusiv imobiliare - nr. 10 publicat 24 etc.) sunt considerate corecte. Băr însă să putem garanta acuratețea lor.
 Obiectivul extins al verificării se bazează pe date și informații disponibile public și legal în piață precum și pe date, informații sau documente din baza de date a evaluatorului verificator, cu referințe posibile pentru persoanele îndreptățite în dosarul de lucru al verificatorului.
 Rezultatele verificării cu obiectiv extins se bazează pe opinia personală a verificatorului, care este argumentată în mod adecvat în raportul de verificare.

Ipoteze speciale utilizate în VOE
 Nu este cazul

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

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

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

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

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

RVOE este destinat numai scopului, clientului și destinatarului precizat mai sus

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

- Părțile colectează și prelucreză datele cu caracter personal înscuse în prezentul raport în conformitate cu legislația în vigoare, în modalități care asigură confidențialitatea și securitatea adecvată a acestor date, în vederea asigurării protecției împotriva prelucrării neautorizate sau ilegale și împotriva pierderii, a distrugerii sau a deteriorării accidentale.
- În procesul de prelucrare a datelor cu caracter personal, părțile aplică prevederile Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (regulamentul general privind protecția datelor) și ale legislației naționale;
- Datele cu caracter personal colectate și prelucrate în vederea executării misiunii de evaluare sunt următoarele (de ex. nume și prenume, adresă, sex și număr carte de identitate, cod numeric personal, număr de telefon/fax, adresă de poștă electronică, cont bancar)
- Datele personale, comunicate în cadrul prezentului raport, pot fi comunicate instituțiilor publice, în conformitate cu prevederile legale în vigoare;
- În situația în care este necesară prelucrarea datelor personale în alte scopuri decât cele prevăzute în prezentul raport, partea care realizează prelucrarea va informa cealaltă parte și îi va solicita acordul scris cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

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

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

Declaratia privind verificarea

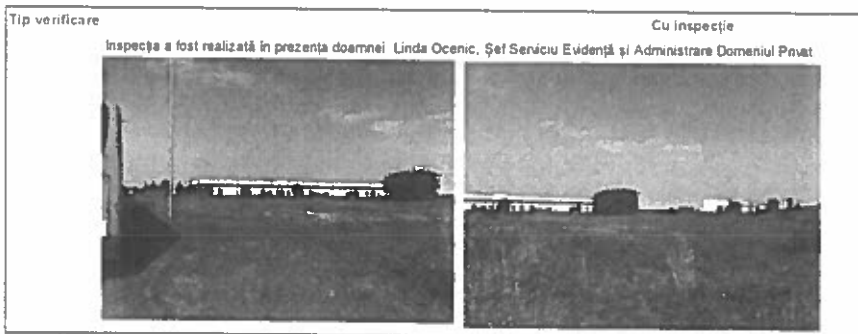
- Afirmatiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte
- Analizele, opiniile și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele specifice prezentate în raport și reprezintă opinia mea imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cenzurii de a ajunge la concluzii predefinite.
- Nu am niciun interes referitor la bunul care face obiectul evaluării supuse verificării și nu am niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate
- Nu sunt influențat de nicio constrângere legată de bunul evaluat în raportul supus verificării sau de părțile implicate în această activitate de verificare.
- Implicarea mea în această activitate de verificare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predefinite.
- Onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predefinite sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor, opiniilor și concluziilor prezentului raport
- Analizele, opiniile și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat
- Pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane nesemnificate ale declarației privind verificarea

Cuprins

Coperta
Termeni de referință ai verificării
Rezultatele VOE
Anexa (RESV)
Plan de situație pus la dispoziție de clientul verificării
Alte date: în Dosarul de lucru al evaluatorului verificator

Semnatura
Stampila





Teren		Observată / Referințe
Nr cadastral	Suprafață (mp)	
335482	743	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 30
DETALIE LINIAR 20086

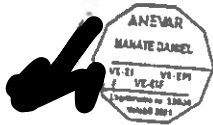
Rezultatele verificării

Verificare cu Obiectiv Extins (VOE) 

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

Denumire Imobil evaluat	Suprafața Totală propusă a fi primită (m.p)	Localitate	Adresa	Valoare de piață rezultată în urma VOE
Teren extravilan, arabil	743	Arad	CF335482, Zona Industrială Arad Vest (ZIAV)	33.400 €

Semnatura
Stampila



Verificare cu obiectiv extins

Estimare Valoare de piață teren. Abordarea prin piață – Metoda comparațiilor

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	= 0		= 0		= 0	
Identificare	ZIAV	Calea Aurel Vlaicu		ZIAV, str. I		ZIAV, str. III	
Data	data evaluării	18.870 m.p.		15.000 m.p.		2.020	
Suprafața	743 m.p.	18.870 m.p.		15.000 m.p.		8.500 m.p.	
Preț ofertă ajustată		50 €		55 €		40 €	
Prețul de vânzare / ofertare unitar		50,0 €/mp		55,0 €/mp		40,0 €/mp	
Tip comparabilă (tranzacție / ofertă)		ofertă		ofertă		oferta	
Cuquantum total ajustare		-2,5 €		-2,8 €		-2,0 €	
Marja de negociere din piața specifică (%) / euro		-5%	-2,5 €	-5%	-2,8 €	-5%	-2,0 €
Preț unitar estimat de tranzacție		47,5 €		52,3 €		38,0 €	
Dreptul de proprietate transmis	absolut	similar		similar		similar	
Cuquantum ajustare (%) / euro		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Preț ajustat		47,5 €/mp		52,3 €/mp		38,0 €/mp	
Restricții legale (reglementare urbanistică)	nu sunt	similar		similar		similar	
Cuquantum ajustare (%) / euro		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Preț ajustat		47,5 €/mp		52,25 €/mp		38,00 €/mp	
Condiții de finanțare	numerar	numerar		numerar		numerar	
Cuquantum ajustare (%) / euro		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Preț ajustat		47,5 €/mp		52,3 €/mp		38,0 €/mp	
Condiții de vânzare	nepărtinitoare	nepărtinitoare		nepărtinitoare		nepărtinitoare	
Cuquantum ajustare (%) / euro		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Preț ajustat		47,5 €/mp		52,3 €/mp		38,0 €/mp	
Condiții de piață	data evaluării	data evaluării		data evaluării		2.019	
Cuquantum ajustare (%) / euro		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Preț ajustat		47,5 €/mp		52,3 €/mp		38,0 €/mp	
Ajustări specifice proprietății							
Localizare și acces	ZIAV	similare		similare		similare	
Cuquantum ajustare (%) / euro		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Preț ajustat		47,5 €/mp		52,3 €/mp		38,0 €/mp	
Caracteristici fizice							
Suprafața	743 m.p.	18.870 m.p.		15.000 m.p.		8.500 m.p.	
Cuquantum ajustare unitară (%) / euro		25%	11,9 €	25%	13,1 €	20%	7,6 €
Tip teren și Destinația (utilizarea terenului)	intravilan arabil, utilizare logistică (cale / drum) acces; alipire parcele existente	intravilan CC, utilizare industrial / logistică		intravilan CC, utilizare industrial / logistică		intravilan CC, utilizare industrial / logistică	
Cuquantum ajustare unitară (%) / euro		-10%	-4,8 €	-10%	-5,2 €	-10%	-3,8 €
Amenajări exterioare (străzi, trotuare etc.)	străzi și trotuare asfaltate	similar		similar		similar	
Cuquantum ajustare unitară (%) / euro		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Topografie / relief	drept	drept		drept		drept	
Cuquantum ajustare unitară (%) / euro		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Utilități disponibile	utilități ZIV	fără		fără		similar	
Cheltuieli introducerea utilități	total	€ 0,0		€ 0,0		€ 0,0	
Cuquantum ajustare unitară (%) / euro		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Forma în plan	regulată / atungită	regulată / constructibil		regulată / constructibil		regulată / constructibil	
Cuquantum ajustare unitară (%) / euro		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Deschidere (front stradal) / raport front adâncime	~ 12,0 ml / 3/16	~ 68,0 ml / 4/16		~ 85,0 ml / 8/16		~ 120,0 ml / 1 11/16	
Cuquantum ajustare unitară (%) / euro		-20%	-9,5 €	-20%	-10,5 €	-20%	-7,6 €
Totul ajustării		-5%	-2,4 €	-5%	-2,6 €	-10%	-3,8 €
Preț ajustat caracteristici fizice		45,1 €		49,6 €			
Total ajustare caracteristici fizice (%) / euro		-5%	-2,4 €	-5%	-2,6 €	-10%	-3,8 €
Preț ajustat		45,1 €		49,6 €			
Cheltuieli pentru aducere la stadiu de teren constructibil	nu este cazul	nu este cazul		nu este cazul		necesare (ex. terasare)	
Cheltuieli totale de demolare, amenajare, pregătire fundare etc.		0 €		0 €		34.000 €	
Ajustare (%) / euro		0%	0,0 €	0%	0,0 €	10%	4,0 €
Preț ajustat		45,1 €/mp		49,6 €/mp		42,0 €/mp	
Ajustare netă (%) / euro		-5%	-2,4 €	-5%	-2,6 €	1%	0,2 €
Ajustare totală brută		€ 26,1		€ 28,7		€ 23,0	
Ajustare brută procentuală		55%		55%		61%	
Opinia unitară asupra valorii de piață a fost dată având în vedere prețul corectat aferent C1/C2, comparabile cu corecțiile corectate brute procentuale minime. Între prețurile corectate ale C1 și C2 a fost ales cel aferent C1, cu corecții brute absolute mai mici.							
Suprafața totală	743 m.p.	Opinie unitară		45,00 €/mp			
Valoare de piață estimată, rotund	33.400 €	echivalent a		164.500 lei			
Curs valutar folosit 1 euro =	4,9241 lei	la data de		22.07.2021			

Ajustarea prețurilor de ofertă s-a făcut cu o marjă de negociere de -5%, având în vedere datele de piață și reducerile anterioare de preț, în special la C2.

Ajustarea **Suprafață** reflectă diferența dintre subiect și comparabile, cu suprafețe semnificativ mai mari, estimată relativ la +25% la C1/C2 și +20% la C3 având în vedere tendința de a accepta un preț unitar mai mare la suprafețe mai mici de teren cu aceeași funcționalitate.

Ajustarea **Tip teren și Destinația terenului** reflectă diferența dintre subiect (intravilan arabil, cu vocație de drum acces sau alipire la parcele existente cu destinație logistică) și comparabile (intravilan construcții cu destinație logistică) estimată relativ la -10%, având în vedere tendința de a plăti un preț unitar mai mic pentru parcele cu destinație mai puțin productivă.

Ajustarea **Deschidere / raport FS adâncime** reflectă diferența dintre subiect (formă alungită, improprie pentru construire) și comparabile (forme adecvate construirii), estimată relativ la -20% la toate comparabilele, având în vedere tendința de a plăti mai puțin pentru parcele improprie pentru dezvoltarea unor construcții.

Ajustarea **Cheltuieli pentru aducere la stadiu de teren constructibil** s-a aplicat la C3 unde sunt necesare lucrări minime de amenajare, a fost estimată absolut la +4 euro/mp având la bază programul KostPlus.

RAPORT DE EVALUARE nr. 4.1

Beneficiar raport: Primărie Arad Destinatari:
Proprietate Evaluată:
ARAD, ARAD

Data evaluării: 22.07.2021 / Curs la data evaluării: 4,924 lei/EUR
Coef.de corecție pentru distanța transport: 1,003 (conf. tabel din ANEXA 2)
Coef. corecție manopera: 1 (conf. tabel din ANEXA 2)
Grad seismic: 7

EVALUARE CONSTRUCTII - ABORDAREA PRIN COST

Fisa nr.	Poz. pe plan de sit	Denumire	Anul PIF	Starea Fizica	Varsta Cronologica (ani)	Varsta Cronologica Ponderata (ani)	Suprafata construita desfasurata (mp)	Cost de nou constructie (lei)	Cost de nou constructie (EUR)	Depr. (uzura) fizica (%)	Depreciere functionala (lei)	Depr. Externa (%)	Cost net constructie (lei)	Cost net constructie (EUR)	Grad de realizare (%)	Cost lucrari ramase de executat (lei)
1		Amenajare teren	2021	FB	0	0	1	17	4	0	0	0	17	4	100.00	0
TOTAL CONSTRUCTII								1	17	3			17	3		0

Note: - Valorile din tabel nu contin TVA

- In cazul constructiilor nefinalizate coloana "Cost de nou constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate, iar coloana "Cost net constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate din care s-au dedus depreciile.

FISA NR. 1 - Amenajare teren

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
1	2	3A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12	
1	TERASAM125	Terasamente executate la terenurile in panta cu adancimea medie a sapaturii Hs = 1,25 m - sunt cuprinse costurile sapaturii (90% mecanizate + 10% manuale), transportul pamantului la 1 km distanta	asimilat	mp terasament proiectie oriz.	FB	1	17,34	17,34	100,00	17	0	3	44
TOTAL FISA								17		17	0		

Note

- Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje. Coef.recapit.deviz.analitc, Coef.chelt.indirecte din catalog iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef.pt.dist.transp si manopera. apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii

- Sursa informatiei: 1 = "CI-CR C.rezidentiale" 2 = "CI-CR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale" 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MiTek si constructii speciale" 4 - "Metoda costurilor segregate" / IROVAL . 5 - "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura IROVAL. 6 - "Centrale eoliene" autor Schiopu C. 7 - COSTURI DE RECONSTRUCIE - COSTURI DE INLOCUIRE CLADIRI DE BIROURI SI CLADIRI COMERCIALE - Editura IROVAL 2020 autor Comeliu Schiopu

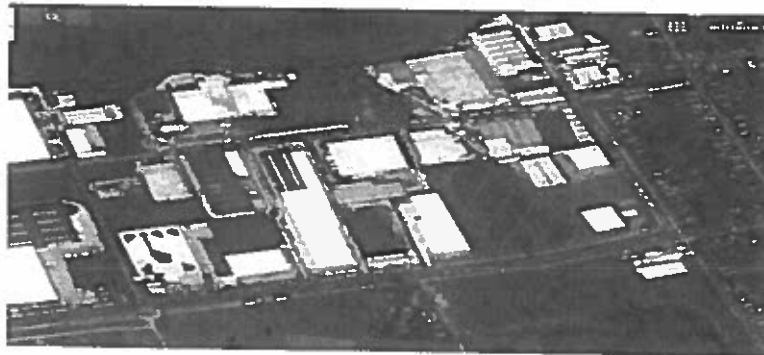
- Creat cu aplicatia Kost Plus (indici 2021-2022) - www.kosturi.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator

Comparabile terenuri Sediul Zona Industrială Vest, str. IV

Comparabila nr. 1 reprezintă un teren intravilan viran situat în Arad, Calea Aurel Vlaicu, în suprafață de **18.870 mp**, cu deschidere la 3 străzi, front stradal la Calea Aurel Vlaicu de 68 ml, toate utilitățile la stradă: curent, apă, gaz, canalizare, oferat spre vânzare la prețul de **943.500 euro**, **50 euro/mp**. Comparabila a fost identificată la agenția imobiliară Casadomi, <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/arad/qai/teren-construcții-de-vanzare-X0CM130DC>, telefon 0724/249.298, agent imobiliar Gabriela Bej.

The screenshot shows a real estate listing on the website 'imobiliare.ro'. The listing is titled 'Teren construcții de vânzare' and is priced at '943.500 EUR' for '18.870 mp'. A contact number '0724.249.298' is displayed. Below the main image, there are sections for 'Caracteristici' (Specifications) and 'Specificații' (Details). The 'Specificații' section includes a list of utilities: 'Apă', 'Canalizare', 'Gaz', and 'Curent'. There is also a section for 'Alte detalii' (Other details) with some text that is partially obscured. A second image shows a street view of the property location.

Comparabila nr. 2 reprezintă un teren intravilan viran situat în Arad, Zona Industrială Vest, strada I, paralelă cu șoseaua de centură (DN7 – E68), situat la șosea, în dreapta învecinându-se cu SAFILAR, iar în stânga cu VDL ROTTECH, în suprafață de **15.000 mp**, front stradal cca 85 ml, utilități: curent, apă, gaz + lucrări de terasare și pregătire construire, oferat spre vânzare la prețul de **55 euro/mp fără TVA**. Comparabila a fost identificată în baza de date a evaluatorului la proprietar și a fost inițial postată pe site-ul romimo.ro la următorul link: <https://www.romimo.ro/imobiliare/Terenuri/Teren-industrial/Arad/Arad/anunt-4872868.html> Comparabila a fost oferată și la Agenția Casadomi Arad. Nr. telefon proprietar: 0745.314.699.



Comparabila nr. 3 reprezintă un teren in suprafață de 8500 mp, in forma dreptunghiulara aflat in zona industriala Vest, pe strada III, lângă Aries Textile, oferat la prețul de 340.000 euro (40 €/mp). Terenul nu are lucrări de îmbunătățiri – pregătire fundare dar beneficiază de apa, en. electrica si gaz si are un front stradal de ~120 ml. Comparabila a fost identificată de catre evaluator in urma inspecției pe teren. Numărul de telefon specificat in anunț este 0744.787.520 iar nr. de telefon al proprietarului obținut ulterior - 0039335230672 (d-nul V. Rosetto).



ANEXA Comparabile Teren



**RAPORT DE VERIFICARE A VALORII DE PIAȚĂ 4.1/22.07.2021
Teren intravilan (la data RVOE) Extras CF353542 Arad**

Verificare cu Obiectiv Extins (VOE)

**Verificare RAPORT DE EVALUARE TERENURI (Extravilan arabil
ZIAV, suprafața 2.684 mp, FN) - (RESV)**

VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L.
C.I.F. RO 9586719
ARAD - ROMANIA

Autor Raport evaluare verificat **EVOLDANA S.R.L.**
prin Evaluator VE EPI / legitimație **Hălmăgean Marian Emil / 13.091**
Clientul raportului verificat **Hella România S.R.L.**
Utilizator desemnat al evaluării **Municipiul Arad**
Clientul verificării **Municipiul Arad**

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

Data evaluării **12.04.2021**
Data raportului de evaluare verificat **12.04.2021**
Data de referință a VOE **22.07.2021**
Data raportului de verificare **22.07.2021**
Verificator **VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L.**
prin Evaluator VE EPI / legitimație **Manafe Daniel / 13.804**

Termenii de referinta ai verificării

Identificarea evaluatorului verificator			
Denumire	VALUE MANAGEMENT CONSULT S R L	Adresa	Arad, str. Ștefan Cicio Pop, nr. 20
CUI	RO9586710	Autorizație membru corporativ / Legitimatie ANEVAR	5115
prin evaluator verificator autorizat / Legitimatie ANEVAR Manole Daniel / 13 804			

Identificarea evaluatorului autor al raportului de evaluare verificat			
Denumire	EVALDANA S R L	Adresa	Arad, str. Hașeg, nr. 5
CUI	RO18962087	Autorizație membru corporativ / Legitimatie ANEVAR	5448
prin evaluator autorizat / Legitimatie ANEVAR Halmăgean Marian Emil / 13 091			

Raportul de evaluare supus verificării	Dreptul de proprietate evaluat
RAPORT DE EVALUARE TERENURI (Extravilan arabil ZIAV suprafața 2 684 mp. FN) - (RESV)	Dreptul de proprietate asupra Terenului extravilan, categoria de folosință Arabil, instabulat în extravilan CF353542 Arad. În suprafață de 2 684 mp. în proprietatea Municipiului Arad

Clientul raportului verificat			
Clienț	Hella România S.R.L.	Tip	Persoana Juridică
Cod fiscal	RO16297090	Calitatea	Proprietar parcele adiacente teren Subiect
Utilizator desemnat al evaluării		Adresa	
Municipiul Arad, Direcția patrimoniu Serviciul Evidență și Administrare Domeniu Privat		Arad Bd. Revoluției nr. 75	
Județ		Arad	
Clientul verificării		Adresa	
Municipiul Arad		Arad, Bd. Revoluției nr. 75	
Județ		Arad	
Utilizator desemnat al verificării		Adresa	
Direcția patrimoniu Municipiul Arad Serviciul Evidență și Administrare Domeniu Privat		Arad	
Județ		Arad	

Scopul verificării:
Prezentul raport de verificare cu obiectiv estins (RVOE) este întocmit la cererea utilizatorului desemnat al evaluării în scopul prezentării de către verificator a propriei opinii asupra valorii de piață a bunului evaluat în RESV pentru luarea unei decizii manageriale de către clienț și destinat în privința unei eventuale vânzări a imobilului. Opinia verificatorului asupra valorii de piață va fi la data evaluării cu obiectiv estins. Este interzisă utilizarea raportului de verificare, integral sau în parte, pentru orice alt scop în consecință, în mod expres este interzisă utilizarea valorii de piață rezultate în urma verificării în scopul impozitării, garanțării împrumutului sau oricărui alt scop.

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 totală înscrisă în CF (mp)	Suprafața măsurată totală înscrisă în CF (mp)	Drept de folosință	Valoare de piață din RESV		Elemente cheie din Raportul de evaluare verificat / Aspecte revizuite
CF353542, Zona Industrială Arad Vest (ZIAV)	Teren extravilan, arabii	2 684	2 684	Deplin, Municipiul Arad	99 442 €	489 305 lei	Teren extravilan, categoria arabii, neamenajat, suprafața = 2 684 mp; unități: în zonă cele ale ZIAV; formă teren: regulată, alungită, improprie unei utilizări de sine stătătoare ca teren construcții; în extrasul CF atașat RESV terenul apare ca extravilan, venitorul a primit însă de la destinatarul RVOE un extras CF actualizat în care terenul apare ca fiind intravilan. În RESV terenul a fost considerat împreună cu alt lot intravilan arabii în ideea unei utilizări ca și căi de acces de către proprietarii terenurilor adiacente.
Data evaluării în raportul verificat	Abordări / Reconciliere	Unități	Scop și utilizare evaluare declarate în RESV		Valoarea de piață unitară	Valoarea de piață unitară	
12 04 2021	Piață, Comparații directe	în zonă, cele ale ZIAV	Estimarea valorii de piață în vederea achiziționării terenului de la Mun. Arad		37,05 €	182,30 lei	
Tipul valorii estimate "Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere" și reprezintă rezultatul evaluării în baza prevederilor Standardelor de evaluare a bunurilor relevante pentru evaluare Valoarea de piață nu reprezintă valoarea impozabilă, valoarea sinergiei, valoarea de investiție sau orice alt tip de valoare delimitată în Standardele de evaluare a bunurilor, standardele contabile naționale sau alte referențiale profesionale							
Documentația minimă 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 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 telefon Evaluatorul a colaborat cu verificatorul							

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

RESV cu toate anexele sale. Cercetarea pieței specifice a condus la identificarea a 2 comparabile mai adecvate care au fost utilizate în gîla de comparații directe în RVOE în locul C1 și C3 din RESV. Totodată, prețul C2, comună între RESV și RVOE, a fost actualizat față de cel utilizat în RESV

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

Metodologia de evaluare a proprietăților imobiliare - ANEVAR, Manual EPI ANEVAR 2021

Data evaluării în raportul verificat	Data de referință la care se raportează rezultatul verificării cu obiectiv extins	Curs de schimb RON/ EUR indicat în RESV	Data RESV	Data raportului de verificare	Curs de schimb RON/ EUR la data relevantă pentru verificare (22.07.2021)
12.04.2021	22.07.2021	4,9205	12.04.2021	22.07.2021	4,9241

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.

Declarația de conformitate 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	Inspecția a fost realizată în prezența doamnei Linda Ocenc, Șef Serviciu Evidență și Administrare Domeniul

Verificarea raportului de evaluare

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

Evaluatori 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 desființurau activitatea 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

Ipoteze VOE

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

Obiectivul extins al verificării are la bază inclusiv informațiile publice de piață disponibile pe portalul web de anunțuri, portalul web al unor agenți imobiliare și al 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: portalul internet de informații inclusiv imobiliare - etc.) nu pot fi publicitate 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 rețineri posibile pentru persoanele îndreptățite în dosarul de lucru al verificatorului.

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

Ipoteze speciale utilizate în VOE

Nu este cazul

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

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

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

Nici RVOE realizat, nici părțile sale (în special concluzii rețentor 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 publicată, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al verificatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară.

Verificarea cu obiectiv extins s-a bazat doar pe informații disponibile public și legal în piață. Nu au fost considerate informații alternative conținute de documente care nu sunt publice sau care sunt protejate de secretul profesional sau de serviciu și la care evaluatorul verificator nu a putut avea acces legal. Cadoul legal actual din România nu permite accesul unui evaluator autorizat la astfel de documente, cu excepția unor situații – rare și specifice, în care aceste deține și calitatea de expert judiciar numai într-o anumită cauză pentru care astfel de informații sunt relevante și necesare iar instanța se pronunță în acest sens în concluzie, afirmăm direct și fără echivoc că eventuala utilizare a oricărui document care nu putea fi accesat legal de evaluatorul verificator de către un evaluator autorizat în calitate de verificator al prezentului raport de verificare cu obiectiv extins va reprezenta clar și fără echivoc o încălcare indubitabilă a prevederilor SEV 420 și a Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat.

RVOE este destinat numai scopului, clientului și destinatarului precizat 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 intenționat, în posesia prezentului raport:

- Părțile colectează și prelucerează 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, 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 execuției misiunii de evaluare sunt următoarele: (de ex. nume și prenume, adresă, serie și număr carte de identitate, cod numeric personal, număr de telefon/fax, adresă de poștă electronică, cont bancar).
- Datele personale, comunicate în cadrul prezentului raport, pot fi comunicate instituțiilor publice în conformitate cu prevederile legale în vigoare.
- În situația în care este necesară prelucrarea datelor personale în alte scopuri decât cele prevăzute în prezentul raport, partea care realizează prelucrarea va informa cealaltă parte și 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

- Așmășile 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 supus 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 neșemnatate ale declarației privind verificarea

Cuprins

- Coperta
- Termenii de referință ai verificării
- Rezultatele VOE
- Anexe (RESV)
- Plan de situație pus la dispoziție de clientul verificării
- Alte date: în Dosarul de lucru al evaluatorului verificator

Semnatura
Stampila



Tip verificare

Cu inspecție

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



Rezultatele verificăriiVerificare cu Obiectiv Extins (VOE)

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

Denumire Imobil evaluat	Suprafață Totală propusă a fi primită (m p)	Localitate	Adresa	Valoare de piață rezultată în urma VOE
Teren extravilan, arabil	2.684	Arad	CF353542, Zona Industrială Arad Vest (ZIAV)	95.600 €

Semnatura
Stampila

Verificare cu obiectiv extins

Estimare Valoare de piață teren. Abordarea prin piață – Metoda comparațiilor

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila 1		Comparabila 2		Comparabila 3	
Identificare	ZIAV	Calea Aurei Vlaicu		ZIAV, str. I		ZIAV, str. III	
Data	data evaluării	data evaluării		data evaluării		2.020	
Suprafața	2.684 m.p.	18.870 m.p.		15.000 m.p.		8.500 m.p.	
Prețul de vânzare / ofertare unitar		50,0 €/mp		55,0 €/mp		40,0 €/mp	
Tip comparabilă (tranzacție / ofertă)		ofertă		ofertă		oferta	
Marja de negociere din piața specifică (%) / euro		-5%	-2,5 €	-5%	-2,8 €	-5%	-2,0 €
Preț unitar estimat de tranzacție		47,5 €		52,3 €		38,0 €	
Dreptul de proprietate transmis	absolut	similar		similar		similar	
Cuquantum ajustare (%) / euro		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Preț ajustat		47,5 €/mp		52,3 €/mp		38,0 €/mp	
Restricții legale (reglementare urbanistică)	nu sunt	similar		similar		similar	
Cuquantum ajustare (%) / euro		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Preț ajustat		47,5 €/mp		52,25 €/mp		38,00 €/mp	
Condiții de finanțare	numerar	numerar		numerar		numerar	
Cuquantum ajustare (%) / euro		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Preț ajustat		47,5 €/mp		52,3 €/mp		38,0 €/mp	
Condiții de vânzare	nepărtinitoare	nepărtinitoare		nepărtinitoare		nepărtinitoare	
Cuquantum ajustare (%) / euro		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Preț ajustat		47,5 €/mp		52,3 €/mp		38,0 €/mp	
Condiții de piață	data evaluării	data evaluării		data evaluării		2.020	
Cuquantum ajustare (%) / euro		0%	0,0 €	0%	0,0 €	5%	1,9 €
Preț ajustat		47,5 €/mp		52,3 €/mp		39,9 €/mp	
Ajustări specifice proprietății							
Localizare	ZIAV	similare		similare		similare	
Cuquantum ajustare (%) / euro		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Preț ajustat		47,5 €/mp		52,3 €/mp		39,9 €/mp	
Caracteristici fizice							
Suprafața	2.684 m.p.	18.870 m.p.		15.000 m.p.		8.500 m.p.	
Cuquantum ajustare unitară (%) / euro		5%	2,4 €	5%	2,6 €	0%	0,0 €
Tip teren și Destinația terenului	intravilan arabil, utilizare logistică (cale / drum) acces; alipire parcele existente	intravilan CC, utilizare industrial / logistică		intravilan CC, utilizare industrial / logistică		intravilan CC, utilizare industrial / logistică	
Cuquantum ajustare unitară (%) / euro		-10%	-4,8 €	-10%	-5,2 €	-10%	-4,0 €
Amenajări exterioare (străzi, trotuare etc.)	străzi și trotuare asfaltate	similar		similar		similar	
Cuquantum ajustare unitară (%) / euro		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Topografie / relief	drept	drept		drept		drept	
Cuquantum ajustare unitară (%) / euro		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Utilități disponibile	utilitățile ZIAV	similar		similar		similar	
Cheltuieli introducere utilitati	total	€ 0,0		€ 0,0		€ 0,0	
Cuquantum ajustare unitară (%) / euro		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Deschidere (front strada) / raport front adâncime	~ 12,0 ml / 1/16	~ 68,0 ml / 4/16		~ 85,0 ml / 8/16		~ 120,0 ml / 1 11/16	
Cuquantum ajustare unitară (%) / euro		-20%	-9,5 €	-20%	-10,5 €	-20%	-8,0 €
Total ajustare caracteristici fizice (%) / euro		-25%	-11,9 €	-25%	-13,1 €	-30%	-12,0 €
Preț total ajustat caracteristici fizice		35,6 €		39,2 €		27,9 €	
Cheltuieli pentru aducere la stadiu de teren constructibil	nu este cazul	nu este cazul		nu este cazul		necesare (ex. terasare)	
Cheltuieli totale de demolare, amenajare, pregătire fundare etc.		0 €		0 €		34 000 €	
Ajustare (%) / euro		0%	0,0 €	0%	0,0 €	10%	4,0 €
Preț ajustat		35,6 €/mp		39,2 €/mp		35,9 €/mp	
Ajustare netă (%) / euro		-25%	-11,9 €	-25%	-13,1 €	-16%	-6,1 €
Ajustare totală brută		€ 16,6		€ 18,3		€ 17,9	
Ajustare brută procentuală		35,0%		35,0%		47,0%	
<i>Opinia unitară asupra valorii de piață a fost dată având în vedere prețul corectat aferent C1, comparabila cu corecțiile corectate brute procentuale și absolute minime.</i>							
Suprafața totală	2.684 m.p.	Opinie unitară		35,60 €/mp			
Valoare de piață estimată, rotund	95.600 €	echivalent a		470.700 lei			
Curs valutar folosit 1 euro =	4,9241 lei	la data de		22.07.2021			

Ajustarea prețurilor de ofertă s-a făcut cu o marjă de negociere de -5%, având în vedere datele de piață și reducerile anterioare de preț, în special la C2

Ajustarea **Suprafață** reflectă diferența dintre subiect și C1 și C2, cu suprafața sensibil mai mare estimată relativ la +5% având în vedere tendința de a accepta un preț unitar mai mare la suprafețe mai mici de teren cu aceeași funcționalitate

Ajustarea **Tip teren și Destinația terenului** reflectă diferența dintre subiect (intravilan arabil cu vocație de drum acces sau alipire la parcele existente cu destinație logistică) și comparabile (intravilan construcții cu destinație logistică), estimată relativ la -10%, având în vedere tendința de a plăti un preț unitar mai mic pentru parcele cu destinație mai puțin productivă

Ajustarea **Deschidere / raport FS adâncime** reflectă diferența dintre subiect (formă alungită, improprie pentru construire) și comparabile (forme adecvate construcției), estimată relativ la -20% la toate comparabilele, având în vedere tendința de a plăti mai puțin pentru parcele improprie pentru dezvoltarea unor construcții

Ajustarea **Cheltuieli pentru aducere la stadiu de teren constructibil** s-a aplicat la C3, unde sunt necesare lucrări minime de amenajare, a fost estimată absolut la +4 euro/mp având la bază programul KostPlus.

CAIET DE SARCINI

privind aprobarea vânzării, prin licitație publică deschisă, cu ofertă în plic închis și sigilat a terenului înscris CF nr. 335482 Arad și CF nr. 353542 Arad, teren proprietatea privată a Municipiului Arad

1. OBIECTUL VÂNZĂRII

1.1. Se supune licitației publice deschise, cu ofertă în plic închis și sigilat în vederea vânzării imobilul teren, proprietate privată a Municipiului Arad, situat în Arad, Zona Industrială Vest Arad, înscris în:

- C.F. nr. 335482 Arad, nr. cad. 335482, în suprafață de 743 mp;
- C.F. nr. 353542 Arad, nr. cad. 353542, în suprafață de 2684 mp;

1.2. Terenurile se află amplasate în zona Zona Industrială Vest. Zona este situată în nord – vestul municipiului Arad, cu acces direct la DN7 (E68), București – Deva – Budapesta – Viena și la șoseaua de centură. Zona Industrială Vest a fost înființată în anul 1998, având o suprafață de 150 hectare și concentrează o parte importantă din industria municipiului.

1.3. Regimul tehnic este prezentat spre informare prin Certificatul de Urbanism:

- nr.1909/27.09.2021 pentru imobilul teren situat în Municipiul Arad, Zona Industrială Vest identificat prin C.F. nr. 335482 Arad, nr. cad. 335482, în suprafață de 743 mp și C.F. nr. 353542 Arad, nr. cad. 353542, în suprafață de 2684 mp, terenuri situate în intravilanul Municipiului Arad, categoria de folosință arabil;

2. MOTIVAȚIA VÂNZĂRII

2.1. Motivele de ordin legislativ, economic, financiar și social care impun vânzarea unor bunuri sunt următoarele:

2.2. Prevederile art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b) din O.U.G. nr. 57 din 2019 privind Codul administrativ;

2.3. Dispozițiile art. 108 lit. e) din O.U.G. privind Codul administrativ precizează: ” Consiliile locale și județene hotărăsc, ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, local sau județean, după caz, să fie:

e) valorificarea prin alte modalități prevăzute de lege”;

2.4. Dispozițiile art. 363 alin. (1) din Codul administrativ prevăd „(1) Vânzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau unităților administrativ teritorială se face prin licitație publică, organizată în condițiile prevăzute la art. 334-346, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.”

3. CONDIȚII GENERALE ALE LICITAȚIEI

A. ELEMENTE DE PREȚ

3.1. Prețul minim și garanția de participare la licitație s-au stabilit prin Hotărâre a Consiliului Local și au următoarele valori:

Nr. Crt.	Descriere imobile	Valoare de piață - Euro/mp	Valoare de piață -Euro-	Garanția de participare la licitație *)-Euro	Valoare de piață -Lei-
1	Teren, situat în Arad, Zona Industrială Arad Vest (ZIAV), înscris în CF nr. 335482 Arad, nr. cad. 335482, în suprafață de 743 mp	44,95	33.400	3340	164.500
2	Teren, situat în Arad, Zona Industrială Arad Vest (ZIAV), înscris în CF nr. 353542 Arad, nr. cad. 353542, în suprafață de 2684 mp	35,61	95.600	9560	470.700

*) 10% din prețului bunului licitat (calculat la nivelul prețului de pornire al licitației –garanția de participare în valoare de 12.900 euro se va achita în lei la cursul de schimb comunicat de Banca Națională a României din prețuia comunicării anunțului de participare)

- 3.2. Prețul de vânzare urmează a fi stabilit în urma licitației publice deschise, cu ofertă în plic închis și sigilat și nu poate fi mai mic decât prețul de pornire prezentat mai sus.
- 3.3. Taxa pe Valoare Adăugată (TVA), nu este inclusă în prețul de pornire, se calculează ca și cotă procentuală conform prevederilor legale în vigoare, la data facturării.
- 3.4. În conformitate cu prevederile art. 331 alin. (2) din Legea 227/2015 privind Codul fiscal, în cazul în care adjudecatarul face dovada că este înregistrat în scopuri de TVA se aplică taxarea inversă.
- 3.5. Prețul se va achita în lei, la cursul comunicat de BNR din ziua emiterii facturii, în maxim 60 de zile de la data comunicării deciziei de adjudecare prin licitație publică a terenurilor descrise la punctul 1, dar nu mai târziu de data autentificării contractului.
- 3.6. Ofertanții la licitație vor achita:
 - garanția de participare la licitație, are valoarea stabilită la art. 3.1 și este egală cu 10% din prețul bunului licitat (calculat la nivelul prețului de pornire al licitației), respectiv adjudecatarului urmând a i se scădea garanția din prețul de vânzare. Contravaloarea garanției de participare la licitație, stabilită la art.3.1 se va achita în lei la cursul de schimb comunicat de Banca Națională a României din prețuia comunicării anunțului de vânzare.
- 3.7. Ofertanții vor prezenta la dosarul depus pentru licitație, dovada privind plata garanției de participare la licitație.
 - Garanția de participare la licitație reprezintă suma pe care un potențial ofertant trebuie să o achite pentru a putea participa la calificare și ofertare.
 - Garanția de participare stabilită la art. 3.1 reprezintă o garanție pentru organizator în ceea ce privește respectarea prevederilor Caietului de sarcini și a procedurii de atribuire de derulare a procedurii de licitație până la semnarea contractului de vânzare – cumpărare.
 - Garanția de participare se achită cu minim 2 zile înainte de termenul limită de depunere a ofertelor, prin ordin de plată în contul organizatorului licitației – Municipiul Arad, respectiv contul nr. RO40TREZ0215006XXX006669 deschis la Trezoreria Arad, cu specificația la obiectul plății – garanție de participare la licitație pentru terenul înscris în CF nr. 335482 Arad și CF nr. 353542 Arad (conform datelor de identificare descrise la punctul 1)
- 3.8. Neseemnarea de către adjudecatar a contractului în termenul stabilit duce la anularea licitației, pierderea garanției de participare și disponibilizarea terenului pentru o nouă licitație.

B. DREPTURILE PĂRȚILOR

Drepturile vânzătorului

- 3.9. Vânzătorul va solicita constituirea unei garanții de participare la licitație, în cuantumul stabilit la punctul 3.1.
- 3.10. Condițiile menținerii, restituirii sau pierderii garanției de participare se stabilesc prin Documentația de atribuire.
- 3.11. Vânzătorul are dreptul să anuleze licitația în situația descrisă la punctul 3.8.

Drepturile cumpărătorului

- 3.12. Cumpărătorul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, imobilul care face obiectul contractului, potrivit obiectivelor stabilite de părți.
- 3.13. Cumpărătorul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunului care face obiectul contractului, potrivit obiectivelor stabilite de părți.
- 3.14. Cumpărătorul intră în deplina proprietate asupra imobilului, după semnarea contractului și achitarea prețului.

C. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Obligațiile cumpărătorului

- 3.15. Cumpărătorul are obligația să semneze contractul de vânzare – cumpărare, în formă autentică, numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării deciziei de adjudecare. În caz contrar, adjudecatarul licitației pierde garanția, iar vânzătorul va organiza o nouă licitație.
- 3.16. Cumpărătorul are obligația de a achita prețul imobilului, stabilit în urma licitației, în termenul stabilit în prezentul Caiet de sarcini.
- 3.17. Cumpărătorul își asumă riscul existenței pe terenul aferent imobilului a unor rețele edilitare fără a avea pretenții de la vânzător pentru devierea rețelelor edilitare care afectează terenul sau achitarea contravalorii lucrărilor de deviere.
- 3.18. Cumpărătorul va suporta toate taxele ocazionate de autentificarea și întabularea contractului de vânzare – cumpărare.
- 3.19. Cumpărătorul are întreaga responsabilitate în ceea ce privește respectarea legislației în vigoare cu privire la P.S.I., protecția mediului și persoanelor.
- 3.20. Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ - teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

Obligațiile vânzătorului

- 3.21. Vânzătorul are obligația să predea terenul către cumpărător, în stadiul fizic în care acesta se găsește, la data încheierii contractului de vânzare – cumpărare, în formă autentică în baza unui proces verbal de predare – primire.
 - 3.22. Vânzătorul are obligația să nu îl tulbure pe cumpărător în exercițiul drepturilor rezultate din contract.
 - 3.23. Totodată, vânzătorul garantează pe cumpărător că bunul vândut nu este sechestrat, scos din circuitul civil, ipotecat sau gajat.
 - 3.24. Vânzătorul nu răspunde de viciile aparente.
 - 3.25. Vânzătorul va pune la dispoziția persoanelor interesate, pe suport de hârtie și/sau pe suport magnetic, documentația de atribuire în cel mult 4 (patru) zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acestora.
 - 3.26. Orice persoană interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.
 - 3.27. Vânzătorul are obligația de a răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 (cinci) zile lucrătoare de la primirea solicitării.
 - 3.28. Fără a aduce atingere prevederilor art. 4.6 alin. (2), vânzătorul are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 (cinci) zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.
 - 3.29. În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel vânzătorul în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la alin. (2), acesta din urmă are totuși obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data limită de depunere a ofertelor.
 - 3.30. Vânzătorul are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.
- 4. CONDIȚII DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SĂ LE ÎNDEPLINEASCĂ OFERTELE**
- 4.1. Ofertele se depun la sediul autorității contractante din municipiul Arad, **Serviciul Relații cu Publicul și Asociații de Proprietari - Registratura Primăriei Municipiului Arad, din B-dul Revoluției nr.73 - Palatul Cenad - camera 5**, în plic sigilat care va conține documentele prevăzute în Documentație de atribuire.
 - 4.2. Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data – limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

- 4.3. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.
- 4.4. Ofertele depuse la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei – limită pentru depunere vor fi returnate ofertanților fără a fi deschise.
- 4.5. Documentele ofertei trebuie să fie obligatoriu numerotate, semnate și ștampilate
- 4.6. Fiecare participant poate să depună o singură ofertă.
- 4.7. Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.
- 4.8. Ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor prevăzute în documentația de atribuire sunt descalificate.
- 4.9. Ofertele se redactează în limba română.
- 4.10. Perioada de valabilitate a ofertei: până la semnarea contractului de vânzare – cumpărare a terenului descris la punctul 1.
- 4.11. Criteriul de atribuire a contractului de vânzare – cumpărare **”Prețul cel mai mare oferit peste prețul minim de pornire al licitației”**
- 4.12. Nu se acceptă completarea ofertei după deschidere.

5. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

- 5.1. La neachitarea prețului, în condițiile art. 3.2 din Caietul de sarcini, cumpărătorul nu poate să emită vreo pretenție sub formă bănească sau sub orice altă formă de la vânzător în legătură cu garanția de participare. Aceasta se face venit la bugetul local.
- 5.2. Litigiile de orice fel care decurg din executarea contractului de vânzare – cumpărare se vor soluționa pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru nu este posibil litigiul va fi transmis spre soluționare instanțelor judecătorești de drept comun.

6. DISPOZIȚII FINALE

- 6.1. Prin înscrierea la licitație, toate condițiile impuse prin Caietul de sarcini se consideră însușite/acceptate de către ofertanți.
- 6.2. Dacă se constată că ofertantul a furnizat informații false prin documentele de calificare, aceasta poate fi exclus din procedura licitației, atât timpul desfășurării ședinței, cât și ulterior până la semnarea contractului de vânzare – cumpărare.
- 6.3. Prin excepție de la prevederile art. 341 alin. (20), din Codul Administrativ, autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului. Procedura de licitație se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite, în mod cumulativ, următoarele condiții:
 - a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de licitație se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute de art. 311 din Codul Administrativ.
 - b) autoritatea contractantă se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din Codul Administrativ. Autoritatea contractantă are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de licitație, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.
- 6.4. În caz de renunțare, după adjudecarea licitației, adjudecătorul pierde garanția de participare la licitație.
- 6.5. Drepturile și îndatoririle părților stabilite prin contractul de vânzare – cumpărare, încheiat în formă autentică sunt imperative.
- 6.6. În cazul în care situația o impune, obținerea tuturor avizelor tehnice pentru realizarea construcțiilor cad în sarcina cumpărătorului.
- 6.7. Prevederile cuprinse în documentația de atribuire vin în completarea celor cuprinse în prezentul Caiet de sarcini.

6.8. Prezentul Caiet de sarcini face parte integrantă din documentația privind licitația pentru vânzarea imobilului descris la punctul 1.

6.9. Caietul de sarcini, inclusiv toate documentele necesare licitației, se publică pe site-ul www.primariaarad.ro.

6.10. Ofertanții la licitație vor achita:

a) garanția de participare la licitație, are valoarea stabilită la art. 3.1 pentru teren și este egală cu 10% din prețul bunului licitat (calculat la nivelul prețului de pornire al licitației)

6.11. Ofertanții la licitație vor prezenta la dosarul depus pentru licitație și garanția de participare la licitație.

Garanția de participare la licitație reprezintă sume pe care un potențial ofertant trebuie să le achite pentru a participa la calificare și ofertare.

- Garanția de participare stabilită la art. 3.1 reprezintă o garanție pentru organizator în ceea ce privește respectarea prevederilor Caietului de sarcini și a procedurii de atribuire pe perioada de derulare a procedurii de licitației până la semnarea contractului de vânzare - cumpărare.
- Garanția de participare se achită cu minim 2 zile înainte de termenul limită de depunere a ofertelor, prin ordin de plată în contul RO40TREZ0215006XXX006669 deschis la Trezoreria ARAD
- Garanția de participare se restituie ofertanților necâștigători, care au participat la procedura de licitație, în termen de maxim 10 zile, prin virament bancar. Restituirea garanției de participare se va efectua exclusiv într-un cont bancar, în baza unei cereri scrise care va conține inclusiv contul și banca unde se va restitui suma. Garanția de participare nu este purtătoare de dobânzi sau indexări.
- Pentru ofertantul care adjudecă licitația, garanția se va reține și va constitui avans din prețul de vânzare datorat de cumpărător.

6.12. Dacă din diferite motive, licitația se amână, se revocă sau se anulează, Decizia de amânare, revocare sau anulare nu poate fi atacată de ofertanți. În cazul revocării sau anulării licitației, ofertanților li se va returna garanția de participare la licitație în baza unei cereri scrise, înregistrate la Primăria Municipiului Arad, în termenul menționat mai sus.

Nr. _____

Data: _____

DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

privind aprobarea vânzării, prin licitație publică deschisă, cu ofertă în plic închis și sigilat a terenului înscris CF nr. 335482 Arad și CF nr. 353542 Arad, teren proprietatea privată a Municipiului Arad

CUPRINS

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

INSTRUCȚIUNI PENTRU OFERTANȚI

A. INFORMATII GENERALE PRIVIND VÂNZĂTORUL

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

B. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE VÂNZARE

În data și ora stabilită în anunțul privind demararea procedurii de licitație pentru deschiderea ofertelor, la sediul Primăriei Municipiului Arad, situat în Arad, Bulevardul Revoluției nr. 75 vor fi prezenți membrii Comisiei de evaluare. Prezența ofertanților nu este obligatorie.

Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.

Plicurile sigilate se predau Comisiei de evaluare la data fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație. În partea introductivă a procesului verbal se va consemna faptul că plicurile cu ofertele prezentate au fost sau nu intacte, în sensul că plicul prezintă deteriorări sau partea lipită a acestuia a fost afectată/nu a fost afectată prin dezlipire sau altă modalitate de deschidere.

Deschiderea plicurilor exterioare se face în situația în care sunt depuse minim două oferte – plicuri intacte.

După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, Comisia de evaluare descalifică ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și datelor prevăzute în documentația de atribuire sau care nu sunt redactate în limba română.

Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare, să avem cel puțin două oferte valabile.

În cazul în care, în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte sau după deschiderea plicurilor, comisia constată faptul că nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

Sunt considerate oferte valabile și se califică ofertele care îndeplinesc toate criteriile de valabilitate prevăzute de Caietul de sarcini.

După analizarea conținutului plicului exterior, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul comisiei de evaluare va întocmi un proces verbal în care se menționează ofertele valabile, precum și ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura licitației. Procesul verbal se semnează de către toți membrii Comisiei de evaluare.

Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractantă are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

Autoritatea contractantă va încheia contractul de vânzare – cumpărare, în formă autentică cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

Autoritatea contractantă va informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, în termen de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

În cadrul comunicării autoritatea contractantă:

- va informa ofertantul câștigător cu privire la acceptarea ofertei prezentate.
- va informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării.

C. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC

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

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

D. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

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

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

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

Fiecare participant poate să depună o singură ofertă.

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

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

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

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

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

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

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

Plicul exterior va conține următoarele documente:

- 1. Fișa cu informații privind ofertantul (Formularul nr. 1)**
- 2. Declarație de participare (Formularul nr. 2)**
- 3. Acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților:**

1.1. PENTRU PERSOANE JURIDICE

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

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

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

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

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

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

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

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

1.2. PENTRU PERSOANE FIZICE

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

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

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

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

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

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

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

E. ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE LICITAȚIE

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

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

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

F. INFORMAȚII PRIVIND CRITERILE DE ATRIBUIRE PENTRU STABILIREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE

Criteriul de atribuire a contractului de vânzare-cumpărare este prețul cel mai mare oferit.

În cazul în care există același nivel al ofertei financiare între ofertanți, departajarea acestora se va face prin reofertare cu plic închis, pornind de la nivelul cel mai ridicat al prețului oferit în plicurile interioare. Reofertarea se va face prin completarea unui nou formular de ofertă, de către fiecare ofertant aflat la egalitate.

G. INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

Contractul de vânzare – cumpărare va cuprinde următoarele clauze obligatorii:

- părțile contractante;
- obiectul contractului de vânzare – cumpărare;

- modalitățile de plată a prețului de vânzare rezultat în urma licitației, precum și a cheltuielilor ocazionate de încheierea contractului de vânzare – cumpărare în formă autentică;
- data la care operează transmiterea dreptului de proprietate;
- obligații ale cumpărătorului, dacă este cazul.

FIȘA OFERTANTULUI

1. Ofertant.....
2. Sediul societății sau adresa.....
3. Telefon.....
4. Adresă e-mail.....
5. Reprezentant legal.....
6. Funcția.....
7. Cod fiscal/C.I. sau B.I.
8. Nr. Înregistrare la Registrul Comerțului/CNP.....
9. Dovadă oficială din care să rezulte faptul că persoana juridică/fizică este sau nu, înregistrată în scopuri plătitoare de TVA.....
10. Nr. cont bancar.....
11. Banca.....
12. Capitalul social (mil. lei).....
13. Cifra de afaceri (mil. lei).....
14. Sediul sucursalelor (filialelor) locale – dacă este cazul.....
15. Certificatele de înmatriculare a sucursalelor locale.....
-
-
-
-

Data,

Ofertant,

L.S.

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

pentru vânzarea, prin licitație publică deschisă, cu ofertă în plic închis și sigilat a terenului înscris în CF nr. 335482 Arad și CF nr. 353542 Arad, teren proprietatea privată a Municipiului Arad, situat în Arad, Zona Industrială Vest

Către,

Primăria Municipiului Arad

Urmare a anunțului publicitar apărut în publicația _____ din data de _____.

Prin prezenta,

(
denumire, CUI, nr. Reg. Com., sediu, reprezentant, funcție/numele și prenumele, CNP, CI/BI, adresă)

manifest intenția fermă de a participa la licitația publică deschisă, cu ofertă în plic închis și sigilat, a terenului înscris în CF nr. _____, nr. cad./top. _____, în suprafață de _____ mp, situat în mun. Arad, str. _____ și CF nr. _____, nr.cad/top. _____, în suprafață de _____ mp, situat în mun.Arad, str. _____.

Am luat cunoștință de condițiile de participare la licitație, a condițiilor pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare, a condițiilor respingerii ofertei, de pierdere a garanției de participare la licitație, prevăzute în *Documentația de atribuire* și îmi asum responsabilitatea pierderii lor în condițiile stabilite.

(persoana fizică)

voi participa personal sau în numele meu va participa dl./dna. _____, posesor(posesoare) al(a) C.I. seria _____, nr. _____, împuternicit prin Procura Notarială nr. _____, din data de _____, emisă de _____, să mă reprezinte și să semneze actele încheiate cu această ocazie.

(persoana juridică)

în numele societății comerciale va participa dl./dna. _____, posesor (posesoare) al(a) C.I. seria _____, nr. _____, împuternicit prin Delegația nr. _____ sau Împuternicire nr. _____, din data de _____, emisă de _____, să reprezinte societatea și să semneze actele încheiate cu această ocazie.

Data,

Ofertant,

FORMULAR DE OFERTĂ

pentru vânzarea, prin licitație publică deschisă, cu ofertă în plic închis și sigilat a terenului înscris în CF nr. 335482 Arad și CF nr. 353542 Arad, teren proprietatea privată a Municipiului Arad, situat în Arad, Zona Industrială Vest

Cu privire la imobilul:

– teren situat în Arad, Zona Industrială Vest, înscris în CF nr. 335482 Arad, nr. cad. 335482, în suprafață de 743 mp, ce urmează a fi vândut prin licitație publică deschisă, cu ofertă în plic închis și sigilat în data de _____, orele _____, la sediul Primăriei Municipiului Arad – Bulevardul Revoluției nr. 75.

Oferta mea de preț pentru imobilul – teren, cu datele de identificare menționate mai sus, scos la licitație este de _____ euro/mp(*suma în litere și cifre*)*

Cu privire la imobilul:

- teren situat în Arad, Zona Industrială Vest, înscris în CF nr. 353542 Arad, nr. cad. 353542, în suprafață de 2684 mp, ce urmează a fi vândut prin licitație publică deschisă, cu ofertă în plic închis și sigilat în data de _____, orele _____, la sediul Primăriei Municipiului Arad – Bulevardul Revoluției nr. 75.

Oferta mea de preț pentru imobilul – teren, cu datele de identificare menționate mai sus, scos la licitație Este de _____ euro/mp(*suma în litere și cifre*)**

Menționăm faptul că în cazul în care prezenta ofertă va fi declarată câștigătoare ne obligăm să acceptăm, necondiționat și în întregime, toate condițiile de vânzare/cumpărare menționate de către organizatorul procedurii în documentația de atribuire și caietul de sarcini.

Oferta prezentă este valabilă până la finalizarea autentificării contractului de vânzare – cumpărare, în condițiile în care Consiliul Local al Municipiului Arad prin Primăria Municipiului Arad nu decide altfel.

L.S.

*)având în vedere faptul că prețul minim de pornire a licitației este de 44,95 euro/mp, respectiv suma totală de 33.400 euro fără TVA

**)având în vedre faptul că prețul minim de pornire a licitației este de 35,61 euro/mp, respectiv suma totală de 95.600 euro fără TVA

CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

Subscrisul MUNICIPIUL ARAD, Unitate Administrativ Teritorială, cu sediul în municipiul Arad, Bulevardul Revoluției, nr.75, jud.Arad, având Cod de Înregistrare Fiscală 3519925, reprezentată prin primar Bibarț Călin, în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr. _____ din data de _____, prin delegat _____, cetățean român, născut/ă la data de _____ în _____, jud. _____, având CNP _____, domiciliat/ă în _____, str. _____, nr. _____, jud. _____, conform delegației nr. _____ emisă de Municipiul Arad - Direcția Patrimoniu - Biroul Evidență și Administrare Domeniul Privat, în baza actelor anexate *vând* liber de sarcini anterioare Societății _____, imobilul - teren situat în loc.Arad, str. _____, nr. _____, jud.Arad, înscris în C.F. nr. _____ Arad, cu nr.cad. _____, și imobilul – teren situat în loc Arad, str. _____, nr. _____, jud. Arad, înscris în C.F. nr. _____, cu nr. cad. _____ dobândit prin lege, cota actuală de _____, de sub _____, conform încheierii de carte funciară nr. _____/_____, compus doar din teren intravilan fără construcții, având categoria de folosință arabil, pe care nu există edificată o construcție și consimt la intabularea în C.F. a dreptului de proprietate asupra terenului pe numele cumpărătoarei.

Prețul total de vânzare stabilit de noi, părțile, este de _____ EURO (_____) (cu/fără TVA), echivalentul a _____ lei (_____), achitat integral în lei, anterior semnării prezentului contract, la cursul comunicat de Banca Națională a României, din data facturării, conform facturii fiscale seria _____ nr. _____ din data de _____, care a fost achitat conform chitanței pentru creanțele bugetelor locale seria _____ din data de _____ eliberată de Municipiul Arad - Direcția Venituri - Serviciul Impunere.

Subscrisa vânzătoare, prin delegat, declar că imobilul nu este scos din circuitul civil în temeiul vreunui act normativ, nu este revendicat, nu formează obiectul unor litigii aflate pe rolul instanțelor judecătorești, nu este ipotecat, nu este grevat de sarcini sau servituți, nu am încheiat niciun fel de acte de garantare, promisiuni de vânzare a imobilului în formă autentică sau sub semnătură privată cu o altă terță persoană fizică sau juridică, nu este schimbat sau donat, nu este supus nici unei forme de executare silită, nu este sediul principal sau secundar al vreunei societăți comerciale, filiale, agenții sau puncte de lucru și o garantez pe cumpărătoare de orice evicțiune, conform art.1695 Cod Civil și de orice vicii, conform art.1707 Cod Civil.

Subscrisa vânzătoare, prin delegat, declar că nu am datorii către stat privind plata taxelor și a impozitelor așa cum rezultă din certificatul de atestare fiscală nr. _____/_____ eliberat de Municipiul Arad Direcția Venituri-Serviciul Impunere Persoane Juridice.

Subscrisa cumpărătoare intră de drept și de fapt în stăpânirea imobilului de mai sus, de azi, data încheierii prezentului act, fiind îndeplinite prevederile art.1672 și art.1685 Cod Civil cu privire la transmiterea și predarea imobilului, dată de la care va suporta toate sarcinile publice și taxele ocazionate cu perfectarea prezentului act, respectiv onorariul notarului public și serviciile de publicitate imobiliară.

Subscrisa Societatea _____, persoană juridică română, cu sediul în _____, str. _____, nr. _____, jud. _____, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul _____ sub nr. _____, având Cod Unic de Înregistrare _____, reprezentată în baza Hotărârii _____ prin reprezentanți legali _____, cetățean român, născut la data de _____ în _____, jud. _____, avand CNP _____, domiciliat în _____, Str. _____, nr. _____, jud. _____ *cumpăr* liber de sarcini, imobilul mai sus descris, cu prețul și în condițiile stabilite în acest contract, declarând că am luat

cunoștință de starea de drept și de fapt a imobilului și mă oblig să respect regimul de construcție și aliniere.

Subscrisele părți contractante, prin reprezentanți, declarăm că ni s-a pus în vedere obligația legală privind înregistrarea acestui act la direcția fiscală competentă în termen de 30 (treizeci) zile de la data semnării lui.

Noi, părțile, declarăm că ni s-au adus la cunoștință dispozițiile art.1665 Cod civil, cu privire la faptul că vânzarea este anulabilă, atunci când prețul este stabilit fără intenția de a fi plătit sau când prețul este disproporționat față de valoarea bunului, ale Legii nr.241/2005 pentru prevenirea și combaterea evaziunii fiscale, dispozițiile Legii nr. 70/2015 pentru întărirea disciplinei financiare privind operațiunile de încasări și plăți în numerar și dispozițiile Legii nr.129/2019 pentru prevenirea și combaterea spălării banilor și finanțării terorismului, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative.

Noi, părțile, declarăm că înainte de semnarea actului am citit personal cuprinsul acestuia, iar notarul public ne-a explicat consecințele juridice ce rezultă din semnarea prezentului înscris, pe care le-am înțeles și ni le asumăm, nefiind în vreo eroare de drept așa cum este ea definită de art.1207 alin 3 Cod Civil și constatând că actul corespunde voinței noastre și condițiilor stabilite de noi de comun acord, stăruim la autentificarea lui, drept pentru care semnăm mai jos.

Lucrările de publicitate imobiliară aferente prezentului act se vor îndeplini de către notarul public, potrivit dispozițiilor Legii nr. 7/1996, legea cadastrului și a publicității imobiliare, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

VÂNZĂTOARE,
MUNICIPIUL ARAD
prin delegat

CUMPĂRĂTOARE,
Societatea _____
prin administratori,

Nume și prenume

Nume și prenume

Semnătura _____

Semnătura _____