ROMÂNIA
JUDEŢUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

P R O I E C T
Nr. 256/06.05.2022

Avizat
SECRETAR GENERAL
Lilioara Stepanescu

H O T Ă R Â R E A nr._____
din _____2022

privind aprobarea constituirii unui drept de superficie cu titlu oneros asupra terenului în suprafaţă de 972 mp, teren aflat în domeniul privat al municipiului Arad, înscris în CF nr. 359985, LOT 2, situat în Arad, Zona Port Arthur

Având în vedere iniţiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în referatul de aprobare înregistrat cu nr. 83778/05.05.2022,

Analizând raportul de specialitate al Biroului Evidenţă şi Administrare Domeniul Privat din cadrul Direcţiei Patrimoniu a Primăriei Municipiului Arad, înregistrat cu nr. 37591/M1/06.05.2022,

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

Ținând seama de adresele unei persoane juridice, înregistrate la Primăria Municipiului Arad cu nr. 56486/28.07.2021 şi nr. 83778/02.11.2021, adresa Direcţiei Venituri din cadrul Municipiului Arad nr. ad. 24972/171432/04.04.2022 privind încasarea TVA, extrasul de carte funciară nr. 359985 Arad, nr. cad. 359985, nr. top. 352-353/c 308-335/1/1 LOT 2 Arad,

Conform extrasului de carte funciară nr. 359985 Arad, nr. cad. 359985, nr. top. 352-353/c 308-335/1/1 LOT 2 Arad, construcţiile edificate pe teren fiind proprietatea unei persoane juridice,

În baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 580/2021 privind dezlipirea unui imobil proprietatea privată a Municipiului Arad înscris în CF nr. 358163 Arad,

Ţinând seama de Raportul de evaluare înregistrat la Primăria Municipiului Arad sub nr. 56486/20.07.2021 întocmit de S.C. Neil Analitic S.R.L. prin evaluator autorizat Bojan Nicolae-Emanoil, membru A.N.E.V.A.R., conform căruia s-a determinat o valoare a contravalorii anuale datorate de superficiar de 1230 euro/an, respectiv 0,62 euro/mp, fără TVA,

În considerarea Raportului de verificare a valorii de piaţă nr. 5/27.08.2021 teren intravilan 1985 mp construit, drept de superficie – verificare cu obiectiv extins – Verificare raport de evaluare 124/16.07.2021 teren intravilan identificat în CF nr. 358163 Arad, întocmit de S.C. VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L, membru corporativ A.N.E.V.A.R., ce determină o valoare a contravalorii lunare datorate de superficiar de 762 euro, fără TVA şi a Raportului de verificare a valorii de piaţă nr. 4.1/06.04.2022 teren intravilan 972 mp construit. Drept de superficie – verificare cu obiectiv extins – Verificare raport de evaluare nr. 124/16.07.2021 teren intravilan identificat în CF nr. 358163 Arad, întocmit de S.C. VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L, membru corporativ A.N.E.V.A.R., ce determină o valoare a contravalorii lunare datorate de superficiar de 373 euro, fără TVA,

În conformitate cu art. 693-702 și art. 1170-1179 din Legea nr. 287/2009, privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul art. 108 lit. e), art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b), alin. (14), art. 139 alin. (2) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD
adoptă prezenta
H O T Ă R Â R E

Art. 1. Se ia act de raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat Bojan Nicolae-Emanoil, - membru A.N.E.V.A.R., legitimația nr. 17634, la data de 16.07.2021 privind evaluarea terenului proprietate privată a Municipiului Arad, identificat în CF nr. 358163 Arad, înscris în CF 358163 în suprafaţă de 1985 mp, conform căruia s-a determinat o valoare a prestaţiei datorate de superficiar de 1230 euro/an, respectiv 0,62 euro/mp, fără TVA conform anexei 1 care face parte integrantă la prezenta hotărâre.

Art. 2. Se însuşeşte Raportul de verificare a valorii de piaţă nr. 5/27.08.2021 teren intravilan 1985 mp construit. Drept de superficie – verificare cu obiectiv extins – Verificare raport de evaluare 124/16.07.2021 teren intravilan identificat în CF nr. 358163 Arad, întocmit de S.C. Value Management Consult S.R.L, membru corporativ A.N.E.V.A.R., ce determină o valoare a contravalorii lunare datorate de superficiar de 762 euro, fără TVA şi Raportul de verificare a valorii de piaţă nr. 4.1/06.04.2022 teren intravilan 972 mp construit. Drept de superficie – verificare cu obiectiv extins – Verificare raport de evaluare 124/16.07.2021 teren intravilan identificat în CF nr. 358163 Arad, întocmit de S.C. Value Management Consult S.R.L, membru corporativ A.N.E.V.A.R., ce determină o valoare a contravalorii lunare datorate de superficiar de 373 euro, fără TVA, anexa nr. 2 care face parte integrantă la prezenta hotărâre.

Art. 3. Se aprobă constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros, pe o perioadă de 25 ani, asupra terenului înscris în C.F. nr. 359985 Arad, nr. cad. 359985, nr. top. 352-353/c 308-335/1/1 LOT 2 Arad, situat în Arad, Zona Port Arthur, în suprafață de 972 mp – proprietate privată a Municipiului Arad, în favoarea S.C. Dadida S.R.L. proprietară asupra construcţiilor edificate pe terenul înscris în CF 359985 Arad, nr. cad. 359985, la preţul de 373 euro/lună, fără TVA preț care va fi achitat în lei, la cursul comunicat de Banca Naţională a României, din data facturării. .

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

Art. 5. Costurile privind întocmirea actelor autentice şi a publicităţii imobiliare sunt în sarcina superficiarului.

Art. 6. Se mandatează Primarul Municipiului Arad, să semneze contractul de superficie cu titlu oneros.

Art. 7. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către Primarul Municipiului Arad, prin Biroul Evidenţă şi Administrare Domeniu Privat şi se comunică celor interesaţi de către Serviciul Administraţie Publică Locală.

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ SECRETAR GENERAL

PRIMARUL MUNICIPIULUI ARAD
Nr. 83778/05.05.2022

În temeiul prevederilor art. 136 alin. (8), lit. a) din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare îmi exprim inițiativa de promovare a unui proiect de hotărâre privind aprobarea, constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros în favoarea S.C. DADIDA S.R.L. proprietară asupra construcţiilor edificate pe terenul înscris în CF 359985 Arad, nr. cad 359985, nr.top. 352-353/c 308-335/1/1 LOT 2 Arad, în susținerea căruia formulez următorul:

REFERAT DE APROBARE

Având în vedere cererea unei persoane juridice prin care solicită acordarea unui drept real, respectiv constituirea unui drept de superficie cu titlu oneros pentru terenul situat în Municipiul Arad, Zona Port Arthur, înscris în CF nr. 359985 Arad, nr. cad 359985, nr.top. 352-353/c 308-335/1/1 LOT 2 Arad în suprafaţă de 972 mp. În conformitate cu prevederile art. 693 alin. (1) din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, "Superficia este dreptul de a avea sau de a edifica o construcţie pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul acelui teren, asupra căruia superficiarul dobândeşte un drept de folosinţă". La art. 697 alin. (1) din Codul civil se prevede faptul că "În cazul în care superficia s-a constituit cu titlu oneros, dacă părţile nu au prevăzut alte modalităţi de plată a prestaţiei de către superficiar, titularul dreptului de superficie datorează, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piaţa liberă, ţinând seama de natura terenului, de destinaţia construcţiei în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum şi de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinţei".

Ținând cont de aspectele menționate mai sus, consider oportun aprobarea unui proiect de hotărâre privind, constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenului înscris în C.F. nr. 359985 Arad, nr. cad 359985, nr.top. 352-353/c 308-335/1/1 LOT 2 situat în Arad, Zona Port Arthur în suprafață de 972 mp – proprietate privată a Municipiului Arad, în favoarea S.C. DADIDA S.R.L. proprietară asupra construcţiilor edificate pe terenul înscris în CF 355985 Arad, nr. cad 355985.

P R I M A R

Călin Bibarţ

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECŢIA PATRIMONIU
Biroul Evidenţă şi Administrare Domeniul Privat
Nr. 37591/M1/06.05.2022

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea privind aprobarea constituirii unui drept de superficie cu titlu oneros asupra terenului în suprafaţă de 972 mp teren aflat în domeniul privat al municipiului Arad, înscris în CF nr. 359985 LOT 2, situat în Arad, Zona Port Arthur

Referitor la: referatul de aprobare înregistrat cu nr. 83778/05.05.2022, a domnului Călin Bibarț, Primarul Municipiului Arad, prin care se propune aprobarea constituirii unui drept de superficie cu titlu oneros asupra terenului în suprafaţă de 972 mp teren aflat în domeniul privat al municipiului Arad, înscris în CF nr. 359985, situat în Arad, Zona Port Arthur ;

Considerente generale:

- raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat Bojan Nicolae-Emanoil - membru A.N.E.V.A.R., legitimația nr. 17634, la data de 16.07.2021 privind evaluarea terenului proprietate privată a Municipiului Arad, situat în Arad, Zona Port Arthur, înscris în CF 358163 în suprafaţă de 1985 mp, conform căruia s-a determinat o valoare a chiriei anuale datorate de superficiar de 1230 euro/an, respectiv 0,62 euro/mp, fără TVA;
- Acordul Cadru nr. 87.940/2021 referitor la verificarea raportului de evaluare încheiat cu S.C. Value Management Consult S.R.L., membru corporativ A.N.E.V.A.R., a fost întocmit Raportul de verificare a valorii de piaţă nr. 5/27.08.2021 teren intravilan 1985 mp construit. Drept de superficie – verificare cu obiectiv extins – Verificare raport de evaluare 124/16.07.2021 teren intravilan identificat în CF nr. 358163 Arad, întocmit de S.C. VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L, membru corporativ A.N.E.V.A.R., ce determină o valoare a contravalorii lunare datorate de superficiar de 762 euro, fără TVA şi Raportul de verificare a valorii de piaţă nr. 4.1/06.04.2022 teren intravilan 972 mp construit. Drept de superficie – verificare cu obiectiv extins – Verificare raport de evaluare 124/16.07.2021 teren intravilan identificat în CF nr. 358163 Arad, întocmit de S.C. VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L, membru corporativ A.N.E.V.A.R., ce determină o valoare a contravalorii lunare datorate de superficiar de 373 euro, fără TVA;
- prevederile art. 693 alin. (1) din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, "Superficia este dreptul de a avea sau de a edifica o construcţie pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul acelui teren, asupra căruia superficiarul dobândeşte un drept de folosinţă;
- prevederile art. 697 alin. (1) din Codul civil "În cazul în care superficia s-a constituit cu titlu oneros, dacă părţile nu au prevăzut alte modalităţi de plată a prestaţiei de către superficiar, titularul dreptului de superficie datorează, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe

piaţa liberă, ţinând seama de natura terenului, de destinaţia construcţiei în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum şi de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinţei";

- **Considerente juridice:**
- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 580/17.12.2021 privind dezlipirea unui imobil proprietatea privată a Municipiului Arad înscris în CF nr. 358163 Arad,
- art. 693-702 și art. 1170-1179 din Legea nr. 287 din 2009, privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare;
- În temeiul art. 108 lit. e), art. 129 alin. (1), alin. (2), lit. c), alin. (6) lit. b), alin. (14), art. 139 alin. (2), art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare

P R O P U N E M

- **Însușirea** raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat Bojan Nicolae-Emanoil - membru A.N.E.V.A.R., legitimația nr. 17634, la data de 16.07.2021 privind evaluarea terenului proprietate privată a Municipiului Arad, situat în Arad, Zona Port Arthur, înscris în CF nr. 358163 în suprafaţă de 1985 mp, conform căruia s-a determinat o valoare a chiriei anuale datorate de superficiar de 1230 euro/an, respectiv 0,62 euro/mp, fără TVA, anexa nr. 1:
- **Aprobarea** Raportului de verificare a valorii de piaţă nr. 5/27.08.2021 teren intravilan 1985 mp construit. Drept de superficie – verificare cu obiectiv extins – Verificare raport de evaluare 124/16.07.2021 teren intravilan identificat în CF nr. 358163 Arad, întocmit de S.C. VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L, membru corporativ A.N.E.V.A.R., ce determină o valoare a contravalorii lunare datorate de superficiar de 762 euro, fără TVA şi Raportului de verificare a valorii de piaţă nr. 4.1/06.04.2022 teren intravilan 972 mp construit. Drept de superficie – verificare cu obiectiv extins – Verificare raport de evaluare 124/16.07.2021 teren intravilan identificat în CF nr. 358163 Arad, întocmit de S.C. VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L, membru corporativ A.N.E.V.A.R., ce determină o valoare a contravalorii lunare datorate de superficiar de 373 euro, fără TVA, anexa nr. 2:
- **Aprobarea** constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros, pe o perioadă de 25 ani, asupra terenului înscris în C.F. nr. 359985 Arad nr. cad. 359985, situat în Arad, Zona Port Arthur, în suprafață de 972 mp – proprietate privată a Municipiului Arad, în favoarea S.C. DADIDA S.R.L. proprietară asupra construcţiilor edificate pe terenul înscris în CF 359985 Arad, nr. cad 359985, la preţul de 373 euro/lună, fără TVA preț care va fi achitat în lei, la cursul comunicat de Banca Naţională a României, din data facturării ;
- **Aprobarea** modelul contractului de superficie cu titlu oneros care urmează a fi încheiat în formă autentică, anexa nr. 3;
- **Mandatarea** Primarul Municipiului Arad, să semneze contractul de superficie cu titlu oneros;

DIRECTOR EXECUTIV,	**ŞEF BIROU,**
Cj. Ştefan Szuchanszki	Ec. Linda Ocenic

Avizat

Cj. Florin Miheţ

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
S. II
Nr. 86486 data 20 IUL. 2021

65209-C4-

ANEXA Nr 1
la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad
Nr. _____ din _____

DE EVALUARE

24 / 16 iulie 2021

« Teren intravilan identificat în CF 358163 / Arad »

Adresa proprietății:	Municipiul Arad, identificat în CF 358163/ Arad
Proprietar:	STATUL ROMAN asupra terenului, SC DADIDA SRL, CIF: 9984589 asupra construcţiilor
Client:	SC DADIDA SRL, CIF: 9984589
Adresa client:	Loc. Arad str. Gladiolelor, nr. 29, jud. Arad
UTILIZATOR:	UAT ARAD

Evaluator: Bojan Nicolae-Emanoil
legitimația ANEVAR: 17634 – valabilă 2021

REZUMAT RAPORT BUNURI IMOBILE	
Executant raport de evaluare:	**NEIL ANALITIC S.R.L.**
Reprezentant legal:	Drăgan Larisa, administrator
Prin Evaluator autorizat:	Bojan Nicolae-Emanoil, leg. 17634 – valabilă 2021
Data predării raportului	16 iulie 2021
Data de referință a evaluării	iunie 202
Semnătura şi Ştampila	

Identificarea imobil evaluat	Identificarea în CF 358163 / Arad
Cadastral / topografic	358163
Adresa	Municipiul Arad, identificat în CF 358163/ Arad
Proprietar conform CF	STATUL ROMAN asupra terenului, SC DADIDA SRL, CIF: 9984589 asupra construcţiilor
Client Denumire	SC DADIDA SRL, CIF: 9984589
Utilizator	UAT ARAD

Tipul valorii, conform SEV 104 – Tipuri ale valorii:

Valoarea de piaţă

„Valoarea de piaţă este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat (ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere".

Chiria de piaţă

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

Descrierea raportului

Prezentul raport de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediţia 2020, adoptate de ANEVAR, cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la SEV 103 Raportare (IVS 103).

Prezentul raport poate fi identificat sub nr. 124 / 16 iulie 2021 în baza de date a evaluatorului. Raportul este identificat (în forma electronică - pdf), cu semnătura electronică a evaluatorului.

CARACTERISTICILE IMOBILULUI EVALUAT	
Imobil	
Identificare scriptică:	*Teren intravilan identificat în CF 358163 / Arad*
Amplasare în localitate:	zona mediana
Denumire cartier:	Aradul Nou, zona PORT ARTHUR, Malul Mureşului
Vecinătăţi:	Agrement şi terenuri libere
Calitatea vecinătăţilor:	buna
CMBU : actuală	Zonă agrement al râului Mureş
Teren	
Intravilan / extravilan: conform CF	teren intravilan
Categoria de folosinţă: conform CF	curţi construcţii
Suprafata: mp/ha	1.985 m^2
Utilităţi la front stradal:	energie electrică, apă, canalizare proprie
Tipul drumului de acces la terenul evaluat:	Asfaltat, apoi pe drum pietruti
Calitatea/starea drumului de acces:	bună
Proprietar asupra terenului	**STATUL ROMAN**
Construcţii	
Destinaţia actuală a imobilului	comercial, cu spaţii comerciale/de agrement, trei construcţii înscrise în cartea funciară C1, C2, C3, astfel:
358163 - C1	Bar Port Arthur, tip P, în suprafaţă desfăşurată 126 mp, anul edificării 1953
358163 - C2	WC, tip P în suprafaţă de 8 mp, anul edificării 1953
358163 - C3	Bucătărie de vară, tip P, în suprafaţă desfăşurată de 15 mp, anul edificării 1998
Proprietar asupra construcţiilor	SC DADIDA SRL, CIF 9984589

SCOPUL EVALUĂRII

Estimarea valorii şi a chirieri de piaţă a terenului identificat în CF 358163 / Arad, în vederea instituirii unui drept de superficie în favoarea SC DADIDA SRL, proprietarul tabular al construcţiilor edificate pe teren

VALORI RECOMANDATE	
Valoare de piaţă teren	**75.430 € echivalent a 371.387 lei**
Chirie de piaţă	**1.230 € / an, 0,62 €/mp**

Nota* valorile se referă la cea mai bună utilizare ca şi utilizarea actuală

MEIL ANALITIC S.R.L.

Cuprins

RAPORT DE EVALUARE

1 Termenii de referinţă ai evaluării

1.1 Identificarea şi competenţa evaluatorului

Identificarea evaluatorului:

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

Prin Evaluator Autorizat – Membru Titular ANEVAR:

- Bojan Nicolae-Emanoil, 17634 – valabilă 2021;

Certificare:

- Prin prezenta, în limita cunoştinţelor şi informaţiilor deţinute, certificăm că afirmaţiile prezentate şi susţinute în acest raport sunt adevărate şi corecte;
- Certificăm că analizele, opiniile şi concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele semnificative – ipotezele speciale prezentate şi sunt analizele, opiniile şi concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional;
- Certificăm faptul că nu avem niciun interes prezent sau de perspectivă cu privire la imobilele care fac obiectul prezentului raport şi niciun interes sau influenţă legată de părţile implicate (client, utilizator sau proprietar);
- În elaborarea lucrării au fost luaţi în considerare toţi factorii care au influenţă asupra valorii, nefiind omisă în mod deliberat nicio informaţie;
- Suma ce revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care să favorizeze clientul / utilizatorul sau proprietarul, eventuale entităţi care au interese legate de client / utilizator, şi nu este influenţată de apariţia unui eveniment ulterior din partea evaluatorului; Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obţinerii unei anumite valori, iar remunerarea evaluării nu se face în funcţie de satisfacerea unei asemenea solicitări;
- În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenţă semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează raportul acesta respectând Codul Deontologic al profesiei de evaluator;
- Certificam faptul că NEIL ANALITIC SRL sau evaluatorul care semnează prezentul raport nu se află în situaţia de conflict de interese cu clientul / utilizatorul / destinatarul raportului.

1.2 Identificare/Descrierea raportului

Identificare raport / Tip raport:	▪ Prezentul raport poate fi identificat sub nr. 124 / 16 iulie 2021 în baza de date a evaluatorului; ▪ Prezentul raport de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, adoptate de ANEVAR, în vigoare, cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la SEV 103 Raportare (IVS 103). ▪ Raportul este identificat (în forma electronică - pdf), cu semnătura electronică a evaluatorului.

1.3 Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

Client	▪ SC DADIDA SRL, CIF: 9984589
Adresa clientului	▪ Loc. Arad str. Gladiolelor, nr. 29, jud. Arad
Destinatarul raportului	▪ UAT ARAD și ▪ SC DADIDA SRL, CIF: 9984589
Utilizatorul raportului	▪ UAT ARAD și ▪ SC DADIDA SRL, CIF: 9984589

1.4 Scopul evaluării

Evaluare pentru informarea utilizatorului, suportul în vederea unei posibile tranzacții și anume: instituirea unui drept de superficie asupra terenului în favoarea SC DADIDA SRL, CIF: 9984589, proprietarul construcțiilor edificate pe teren.

1.5 Identificarea activului supus evaluării (obiectul evaluării)

Proprietate imobiliară: Descriere:	▪ Teren intravilan identificat în CF 358163 / Arad o Teren: 1.985 mp, teren intravilan, categoria de folosință curți construcții, o Pe teren sunt edificate construcții cu destinație comercială, identificate în CF astfel: ▪ Bar Port Arthur, tip P, în suprafață desfășurată 126 mp, anul edificării 1953 – C1 ▪ WC, tip P în suprafață de 8 mp, anul edificării 1953 ▪ Bucătărie de vară, tip P, în suprafață desfășurată de 15 mp, anul edificării 1998
Adresa proprietății:	▪ Municipiul Arad, identificat în CF 358163/ Arad
Proprietar conform înscrierii din CF:	▪ STATUL ROMAN asupra terenului, SC DADIDA SRL, CIF: 9984589 asupra construcțiilor
Dreptul de proprietate evaluat:	▪ Considerat dreptul absolut (integral, deplin)
Alte mențiuni ale	▪ Evaluatorul a avut la dispoziție o copie extras de CF 358163 /

Întocmit: evaluatorului:	Arad, eliberate conform cererii 178535/28.05.2021, pus la dispoziţie de către client, anexat prezentului raport şi considerat parte integrantă. Conform extrasului de carte funciară prezentateproprietatea imobiliară este liberă de sarcini. ▪ Valoarea proprietăţii a fost determinată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini; ▪ Evaluatorului nu i s-a adus la cunoştinţă existenţa unui titlu definitiv şi executoriu care să ştirbească integritatea dreptului de proprietate (nu sunt sarcini asupra proprietăţii care să ducă la executare silită).

1.6 Tipul şi premisa valorii

Definiţie *conform SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104)*:	▪ *„Valoarea de piaţă este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere".* ▪ *"Valoarea echitabilă este preţul estimat pentru transferul unui active sau a unei datorii între părţi identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, preț care reflectă interesele acelor părți".* ▪ *"Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere"*
Ipoteza:	▪ Opinia finală a evaluării este prezentata în € şi 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 investiţii similare, cursul de schimb şi evoluţia acestuia comparativ cu puterea de cumpărare şi cu nivelul tranzacţiilor pe piaţa imobiliară specifică etc.).
Curs de schimb:	▪ Cursul de schimb leu - € folosit pentru transpunerea calculelor în evaluare a fost 1 € = 4,9236 lei, curs mediu iunie 2021
Modalităţi de plata:	▪ Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită anual/lunar ca chirie pentru dreptul de supeficie asupra terenului de către proprietarul construcţiilor edificate pe acesta SC DADIDA SRL, CIF: 9984589
Premisa valorii:	▪ Valoarea opinată reflectă cea mai bună utilizare a activului supus evaluării, utilizarea curentă / existentă (a se vedea cap. 4 – C.M.B.U.)

1.7 Data evaluării

Data predarii raportului:	▪ 16 iulie 2021
Data inspecţiei	▪ Inspecţia a fost efectuată de către evaluator Bojan Nicolae - Emanoil, leg. 17634 – valabilă 2021, în prezenţa reprezentantului clientului în perioada iulie 2021
Data de referinţă a evaluarii:	▪ iunie 2021

1.8 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Documentarea:

- În vederea identificării proprietății evaluatorul a avut la dispoziție:
  - CF 358163 / Arad
  - Plan de amplasament și delimitare a imobilului;
- În vederea documentării și colectării datelor despre vecinătate și zonă, precum și a celor despre localitate, evaluatorul a avut acces la toate informațiile considerate relevante;

Restricţii:

Nu a fost cazul

1.9 Natura și sursa informaţiilor utilizate

Informaţii primite de la client / proprietar / destinatar:

- Situaţia juridică a proprietăţii imobiliare, suprafaţa terenului şi construcţiilor;
- Clientul - pentru informaţiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situaţie – precizată prin extras de CF);
- Istoricul proprietăţii, informaţii primite de la client
- Scopul evaluării – clientul.

Informaţii colectate de evaluator:

- Informaţii privind piaţa imobiliară specifică (preţuri, etc.);
- Baza de date a evaluatorului;
- Informaţii existente pe site-urile de specialitate (ex: www.imobiliare.ro; www.olx.ro; www.romimo.ro; www.publi24.ro etc;
- Date preluate din baza de date a Institutului National de Statistica (http://www.insse.ro/cms/).

1.10 Ipoteze semnificative – Ipoteze speciale

Ipoteze semnificative:

Raportul de evaluare a fost realizat pe baza următoarelor ipoteze, inclusiv a celor care pot să apară în raport:

- Evaluatorul nu îşi asumă nici o răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziţie sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Titlul/Dreptul de proprietate se presupune valabil şi tranzacţionabil; Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie titlul/dreptul de proprietate asupra acesteia şi care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul/dreptul de proprietate este valabil şi se poate tranzacţiona, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată şi aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situaţie şi este cunoscută, aceasta este menţionată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil).
- Proprietatea este evaluată fără ipoteci sau datorii (dreptul integral (absolut) de proprietate);
- Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietăţii identificată şi descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate/cadastrale. Dacă eventuale lucrări topografice cu referire la proprietatea evaluată vor invalida aceste măsurători, evaluarea va trebui reconsiderată;

Alte ipoteze

- Evaluatorul nu are cunoştinţă de posibilele litigii generate de

semnificative: elemente ascunse sau vecinătăţi care să afecteze proprietatea evaluată; Nu au fost luate în considerare astfel de ipoteze;

- Informaţia furnizată de către terţi este considerată de încredere dar nu i se acordă garanţii pentru acurateţe; Evaluatorul obţine informaţii, estimări şi opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile şi evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate şi corecte, surse indicate în raportul de evaluare. Evaluatorul nu îşi asumă responsabilitatea în privinţa acurateţei informaţiilor furnizate de terţe părţi;
- Previziunile, proiecţiile sau estimările conţinute în raport se bazează pe condiţiile curente de pe piaţă, pe factorii cererii şi ofertei, anticipate pe termen scurt şi pe o economie stabilă în timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condiţiilor viitoare;
- Presupunem că nu există nici un fel de contaminanţi şi costul activităţilor de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informaţi de nicio inspecţie sau raport care să indice prezenţa contaminanţilor sau a materialelor periculoase; Din informaţiile deţinute de către evaluator şi din discuţiile purtate cu reprezentantul clientului nu există nici un indiciu privind existenţa unor contaminări naturale sau chimice la data evaluării care afectează valoarea terenului sau construcţiilor (nici proprietatea supusă evaluării nici în zona de amplasare). Evaluatorul nu are cunoştinţă de efectuarea unor inspecţii sau a unor rapoarte care să indice prezenţa contaminanţilor sau materialelor periculoase. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există aşa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe proprietatea evluată sau că au fost sau sunt puse în funcţiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate

Ipoteze speciale semnificative:

- Aşa cum uşor se poate observa, construcţiile sunt amplasate pe terenul situat în zona inundabilă a albiei majore a râului Mureş, zonă cu posibilităţi de restricţionare a construcţiilor, evaluatorul neconsiderând a fi necesare ajustări pentru aceast element, construcţiile fiind edificate (construite) încă din anul 1953, considerate legal;

1.11 Restricţii de utilizare, difuzare sau publicare. Condiţii limitative

Restricţii:

- Acest raport de evaluare este destinat numai scopului precizat şi numai pentru uzul utilizatorului/beneficiarului. Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicităţii fără acordul scris şi prealabil al evaluatorului cu specificarea formei şi contextului în care urmează să apară; Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului şi asumat prin contractul de prestări servicii. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
- Datele şi informaţiile din raport sunt confidenţiale;
- Publicarea, parţială sau integrală, precum şi utilizarea lui de către alte persoane nu atrage după sine răspunderea evaluatorului;
- Evaluatorul nu îşi asumă responsabilitatea faţă de terţi în afara clientului şi destinatarului evaluării, nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice terţ, pagube rezultate în urma deciziilor sau acţiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
- Orice alocare a valorii totale estimate în acest raport se aplică

numai la programul de utilizare stabilit, aceasta nu poate fi utilizată în combinaţie cu nicio altă evaluare; în caz contrar nu este validă;

Condiţii limitative:

- Evaluatorul nu va acorda despăgubiri clientului sau altor persoane ca urmare a unor greşeli în executarea prestărilor de servicii (din culpa sa, a serviciilor sale), decât în limita asigurării de răspundere profesională pe care evaluatorul o are încheiată conform reglementărilor în vigoare;
- Eventualele despăgubiri prevăzute la alin. anterior sunt aplicabile numai în cazul în care culpa evaluatorului este dovedită conform legislaţiei în vigoare;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietatea în chestiune.

1.12 Reglementări / Conformitatea cu standardele de evaluare

Standarde de evaluare:

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

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

Reglementări:

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

2 Prezentarea datelor

2.1 Identificarea proprietăţii imobiliare subiect. Descrierea juridică

Identificarea

- Teren identificat în CF 358163 / Arad
- Proprietatea evaluată *Teren intravilan identificat în CF 358163 / Arad* este situată în zona mediana, a localităţii pe malul stâng al albiei majore a râului Mureş "Port-Arthur"

Descrierea juridică

- Descrierea imobilului, *„Teren intravilan identificat în CF 358163 / Arad*
- **Teren:**
  - tip teren intravilan;
  - categoria de folosinţă curţi construcţii;
  - Suprafaţă de 1.985 mp
- **Construcţii:**
  - Pe teren sunt edificate construcţii cu destinaţie comercială, identificate în CF astfel:
- Bar Port Arthur, tip P, în suprafaţă desfăşurată 126 mp, anul edificării 1953 – C1
- WC, tip P în suprafaţă de 8 mp, anul edificării 1953
- Bucătărie de vară, tip P, în suprafaţă desfăşurată de 15 mp, anul edificării 1998
- Conform înscrierii privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale, nr. 78535/28.05.2021
  - *Este întabulat dreptul de proprietate în favoarea STATUL ROMAN asupra terenului, SC* DADIDA SRL, CIF: 9984589 asupra construcţiilor;

2.1 Identificarea bunurilor mobile evaluate (componenta nonimobiliară)

Bunuri mobile:

- Prezenta evaluare nu include nicio componentă nonimobiliară;

2.2 Date despre zonă, oraş, vecinătăţi şi amplasare

Zona de amplasare

- Proprietatea este situată în Municipiul Arad, identificat în CF 358163/ Arad, zona mediana; Cartierul Aradul Nou, zona PORT ARTHUR.
- Municipiul Arad este o localitate *urbană, importantă*, de dimensiuni *medii*, cu un număr (aproximativ) de *160.000 locuitori*. Veniturile medii realizate de locuitori sunt *la nivelul mediei* pe ţară;
- Raportat la contextul naţional, localitatea are o economie *destul de dezvoltată, relativ diversificată din punct de vedere al industriilor*;
- Zona în care se află amplasat imobilul evaluat este o zonă *preponderent rezidenţială*;

Caracterul zonei de amplasare:

- În zonă sunt amplasate proprietăţi cu destinaţie de agrement (luciu de apă -râul Mureş) şi terenuri libere;

În zonă se află:

- Reţea de transport în comun *în apropiere*, cu mijloace de transport *suficiente*,

Gradul de poluare orientativ (rezultat din observaţii sau

- Poluare fonică ⇒ medie;
- Poluare cu noxe auto ⇒ medie

informaţii ale evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator ale noxelor)

- Poluare chimică: ⇒ fără;

Concluzii generale privind zona de amplasare

- Proprietatea este amplasată în zona median a a localităţii, adresa: Municipiul Arad, identificat în CF 358163/ Arad
- Zona este caracterizată ca una cu potenţial *mediu* de dezvoltare - *mixtă, preponderent comercială şi agrement*, fiind bine localizată, departe de sursele poluante.
- Distanţa faţă de centrul localităţii: *medie*;
- Densitatea construcţiilor în zonă: *75%<*;
- Infrastructură: *medie (satisfăcătoare)*;
- Economia zonei: *în stagnare*;
- Şomaj: *în scădere*;

2.3 Informaţii despre amplasament. Descriere fizică

Terenul supus evaluării

Parcelă de teren în suprafaţă totală de 1.985 m^2.

Tipul:

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

Stare teren:

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

Amenajări

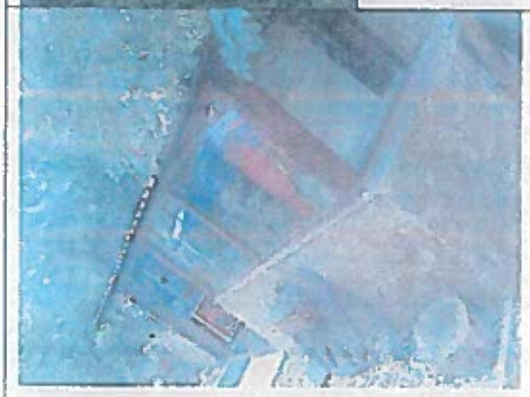
- Ziduri de sprijin: Nu
- Terase pe porţiuni: Nu
- Alte amenajări: Nu

Utilităţi:

- energie electrică, apă, canalizare proprie;

Terenul aferent proprietăţii este amplasat în localitate astfel:

Foto constructii



3 Cea mai bună utilizare

Deși conceptual de cea mai bună utilizare se folosește în special în valoarea de piață, analiza CMBU a unei proprietăţi este o etapă importantă a procesului de evaluare prin care se identifică contextul în care participanţii de pe piaţă şi evaluatorii selectează informaţiile comparabile de piaţă. În anumite situaţii, chiar şi în cazul valorii echitabile, o astfel de analiză este necesară şi adecvată.

- Pornind de la consideraţiile valorii proprietăţilor deţinute de Stat sau UAT (ghidate de ţintele sociale şi politicile publice) cea mai bună utilizare a activelor aflate în domeniul public/privat se referă la utilizarea lor naturală

- Datorită utilizării nelucrative a acestui segment de active (proprietăţi) acestea nu răspund tot timpul la forţele de piaţă, astfel de utilizări nu pot da naştere întotdeauna valorii de piaţă, a cărei bază poate fi numai cea mai bună utilizare economică. Cea mai bună utilizare în cazul activelor (proprietăţilor) publice/private deţinute de UAT-uri poate fi exprimată numai prin prisma potenţialului de acordare de beneficii publice (calitate a serviciilor).

- Atunci când ia o decizie de închiriere a unui teren, Proprietarul (STAT sau UAT) nu ţine întotdeauna cont de principiile eficienţei economice, putând avea ca prioritate interesul public.

- Oportunitatea închirierii unui teren este decizia Proprietarului fiind el Stat sa UAT

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

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

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

Terenul este analizat în una din următoarele situaţii:

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

Terenul pe care sunt edificate construcţiile este amplasat în zona mediana a localităţii, Aradul Nou, zona PORT ARTHUR, zonă comercială/de agrement, preţurile de tranzacţie/oferte pentru terenuri în zone similare ca potenţial de dezvoltare, din localitate, fiind considerate la un nivel *mediu*, intervalul fiind 30 €/mp – 50 €/mp. În zona de amplasare NU sunt cunoscute tranzacţii/oferte de proprietăţi similar, arealul fiind întreg Mun. Arad. Având în vedere aceste aspecte, împreună cu caracterizarea zonei, <u>dacă amplasamentul nu ar fi construit</u> la data evaluării, el ar prezenta <u>interes *mediu*</u> pentru dezvoltare – și putem afirma că amplasamentul analizat se află în CMBU a sa, fără a fi nevoie de o altă validare a fezabilităţii financiare.

Cea mai bună utilizare pentru o proprietate construită o urmează (de regulă) pe cea a terenului liber; este și cazul de față conform faptelor existente, la data de referinţă, fiind conformă cu înscrierea din extrasul de carte funciară CF 358163 / Arad "spaţiu commercial / agrement"

Foto în zonă

Ţinând cont de tipul proprietăţii şi amplasarea acesteia, utilizarea actuală se poate valida ca fiind cea care maximizează productivitatea proprietăţii analizate.

Proprietatea evaluată este una comercială (teren cu destinaţie comercială / agrement) şi va fi evaluată în contextul faptelor curente din piaţa sa, prin prisma criteriilor care definesc noţiunea de CMBU aceasta:

- este permisibilă legal,
- îndeplineşte condiţia de fizic posibilă,
- este fezabilă financiar şi
- este maxim productivă (se referă la valoarea proprietăţii imobiliare în condiţiile celei mai bune utilizări - destinaţii).

4 Evaluarea

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

Nu se poate presupune, în mod simplist, că fiecare din drepturile parţiale, generate de o închiriere, folosinţă, concesionare etc. are valoare de piaţă. De exemplu, dacă un chiriaş nu poate sau nu va putea să plătească chiria, valoarea de piaţă a dreptului de proprietate afectat de locaţiune poate să scadă la o sumă mai redusă faţă de valoarea de piaţă a unei proprietăţi comparabile, care nu este închiriată sau faţă de cea a unei proprietăţi comparabile care este închiriată unui chiriaş mai credibil, la o chirie mai redusă decât cea de piaţă.

Testul valorii

- Activul evaluat (teren) este grevat de sarcini, *dreptul de proprietate aupra construcţiilor în favoarea* SC DADIDA SRL, CIF: 9984589.
- Se cere să se evalueze valoarea terenului (în scopul instituirii unui drept de superficie);
- Noul Cod civil nu cuprinde o definiţie clară a ceea ce înseamnă „dezmembrămintele dreptului de proprietate", dar potrivit doctrinei ele reprezintă *drepturile reale principale, derivate din dreptul de proprietate privată asupra unui bun* proprietatea altei persoane, care se constituie sau se dobândesc prin transferarea unor elemente ale conţinutului juridic al dreptului de proprietate asupra bunului respectiv către o altă persoană, sau prin exercitarea acestor elemente de către proprietarul bunului şi o altă persoană.

- Articolul 693, Cod civil prevede

(1) Superficia este dreptul de a avea sau de a edifica o construcţie pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul acelui teren, asupra căruia superficiarul dobândeşte un drept de folosinţă
(2) Dreptul de superficie se dobândeşte în temeiul unui act juridic, precum şi prin uzucapiune sau prin alt mod prevăzut de lege. Dispoziţiile în materie de carte funciară rămân aplicabile
.(3) Superficia se poate înscrie şi în temeiul unui act juridic prin care proprietarul întregului fond a transmis exclusiv construcţia ori a transmis terenul şi construcţia, în mod separat, către două persoane, chiar dacă nu s-a stipulat expres constituirea superficiei.(4) În situaţia în care s-a construit pe terenul altuia, superficia se poate înscrie pe baza renunţării proprietarului terenului la dreptul de a invoca accesiunea, în favoarea constructorului. De asemenea, ea se poate înscrie în favoarea unui terţ pe baza cesiunii dreptului de a invoca accesiunea

- **Articolul 695, prevede**

Întinderea și exercitarea dreptului de superficie

(1) Dreptul de superficie se exercită în limitele și în condițiile actului constitutiv. În lipsa unei stipulații contrare, exercitarea dreptului de superficie este delimitată de suprafața de teren pe care urmează să se construiască și de cea necesară exploatării construcției sau, după caz, de suprafața de teren aferentă și de cea necesară exploatării construcției edificate.

(2) În cazul prevăzut la art. 693 alin. (3), în absența unei stipulații contrare, titularul dreptului de superficie nu poate modifica structura construcției. El o poate însă demola, dar cu obligația de a o reconstrui în forma inițială.

(3) În cazul în care superficiarul modifică structura construcției, proprietarul terenului poate să ceară, în termen de 3 ani, încetarea dreptului de superficie sau repunerea în situația anterioară. În al doilea caz, curgerea termenului de prescripție de 3 ani este suspendată până la expirarea duratei superficiei.

- **Articolul 697, prevede**

Evaluarea prestației superficiarului

(1) În cazul în care superficia s-a constituit cu titlu oneros, dacă părțile nu au prevăzut alte modalități de plată a prestației de către superficiar, titularul dreptului de superficie datorează, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu *chiria stabilită pe piața liberă, ținând seama de natura terenului, de destinația construcției în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosintei.*

(2) În caz de neînțelegere între părți, suma datorată proprietarului terenului va fi stabilită pe cale judecătorească.

Datorită celor menționate anterior tipul valorii adoptate a fost valoarea echitabilă

- Valoarea echitabilă cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți specifice, identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție. Pe de altă parte, valoarea de piață cere ca orice avantaj sau dezavantaj, care nu ar fi obtenabil sau suportat de către participanții de pe piață, să nu fie luat în considerare.
- Valoarea echitabilă este un concept mai larg decât valoarea de piață. Deși, în multe cazuri, prețul care este just pentru ambele părți va fi egal cu cel obtenabil pe piață, vor fi situații în care estimarea valorii echitabile va presupune luarea în considerare a unor aspecte care nu trebuie luate în considerare în estimarea valorii de piață.
- Toate datele folosite în evaluare au fost preluate din piață (referința iunie 2021)

4.1 Estimarea terenului

Evaluatorul a folosit ca metodă de estimarea a valorii terenului metoda comparaţiei directe ducând la o opinie a valorii de piaţă a acestuia.

Valoarea de piaţă se bazează pe teoria economică convenţională, care susţine existenţa unui preţ unic conducător la punctul în care oferta este egală cu cererea, pe o piaţă concurenţială.

Conceptele anticipării şi schimbării, care fundamentează principiile cererii şi ofertei, substituţiei şi echilibrului, precum şi cel al condiţiilor externe sunt esenţiale în abordarea prin comparaţia directă.

Metoda este cea mai utilizată şi preferată atunci când există date comparabile. Prin această metodă, preţurile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate şi corectate în funcţie de asemănări sau diferenţieri. Metoda se bazează pe valoarea pe metru pătrat a terenurilor libere expuse pe piaţa imobiliară locală.

Sursele de informaţii pentru imobilele de comparaţie au fost din baza proprie de date, de la agenţiile imobiliare colaboratoare şi parţial de la instituţiile şi persoanele direct implicate în tranzacţii. Anexele raportului cuprind comparabilele folosite în analiza finală

Unitatea de comparaţie a fost €/mp iar elementele de comparaţie considerate relevente au fost:

Criterii şi elemente de comparaţie	Teren de evaluat	Terenuri de comparaţie		
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Preţ vânzare / ofertare - total		90.160 €	61.850 €	97.920 €
Preţul de vânzare / ofertare unitar		40,00 €/mp	50,00 €/mp	40,00 €/mp
Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
Elemente specifice tranzacţiei				
Drepturi de proprietate transmise	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)
Restricţii legale	intravilan/medii	intravilan/medii	intravilan/medii	intravilan/medii
Condiţii de finanţare	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar
Condiţii de vânzare	nepărtinitoare	similare	similare	similare
Cheltuieli imediat după cumpărare	fara	fara	fara	fara
Condiţiile pieţei	prezent / data evaluarii	data evaluarii	data evaluarii	data evaluarii
Elemente specifice proprietăţii				
Localizare	Aradul Nou, zona agrement	Aradul Nou	strada Câmpia Turzii nr.50 (intrare din cartier Tabacovici sau	zona Gai
Caracteristici fizice				
Suprafaţa totală teren:	1.985 m.p.	2.254 m.p.	1.237 m.p.	2.448 m.p.
Forma:	regulata / construibil	regulata / construibil	regulata / construibil	regulata / construibil
Front stradal - aprox:	~ 40,0 ml	~ 25,0 ml	~ 30,0 ml	~ 33,0 ml
Raport front / adâncime:	13/16	4/16	12/16	7/16
Topografie:	plan	plan	plan	plan
Acces	principal	asfalt, alee proprie	asfalt, alee proprie	principal / asfalt
Utilitati				
Energie electrică (distanta):	~ 0,0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml
Apă (distanta):	~ 0,0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml
Canalizare / fosa septică (distanta):	~ 0,0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml
Gaz metan (distanta):	~ 0,0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml
Utilizare	teren dezv. const.	similar	similar	similar

Explicarea ajustărilor: *Au fost aplicate atât ajustări cantitative cât și calitative*	
S-au ajustat comparabilele ofertate datorită faptului ca aceste proprietati sunt ofertate si nu tranzacții. Din analizele de piață efectuate și din informațiile de piață obținute (interviuri) rezultând că prețul final de tranzacționare al proprietăților de acest fel este mai mic în comparație cu prețul de ofertă	
Drepturi de proprietate transmise	Nu au fost necesare ajustari, toate comparabilele avand dreptul de proprietate deplin (integral)
Restricții legale - coeficienti urbanistici	Nu au fost necesare ajustari, comparabilele avand coeficienti urbanistici asemanatori
Condiții de finanțare	Nu au fost necesare ajustari, conditiile de finantare fiind numerar / obiective atat la proprietatea subiect cat si la comparabile
Condiții de vânzare	Nu au fost necesare ajustari, neexistand motivari ale cumparatorului sau vanzatorului - constrangeri privind tranzactia
Cheltuieli imediat după cumpărare	Cheltuieli cuprinzând costul construcții demolabile, cheltuieli adecvare a terenului, costul de adevare (modificare) a zonării, costul de eliminare a contaminării

	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Constructii demolabile	~ 0 mp	~ 0 mp	~ 0 mp
Cost unitar demolare	0,00 €/mp	0,00 €/mp	0,00 €/mp
Total cost demolare	0 €	0 €	0 €
Aria afectata teren	~ 0 mp	~ 0 mp	~ 0 mp
Cost unitar adecvare	0,00 €/mp	0,00 €/mp	0,00 €/mp
Total cost adecvare	0 €	0 €	0 €
Aria afectata contaminanti	~ 0 mp	~ 0 mp	~ 0 mp
Cost unitar decontaminare	0,00 €/mp	0,00 €/mp	0,00 €/mp
Total cost decontaminare	0 €	0 €	0 €
Total costuri	0 €	0 €	0 €

Condiții ale pieței (timpul)	Nu au fost necesare ajustari, comparabilele fiind valabile la data evaluării
Localizare	Ajustari aplicate comparabilelor situate in zona mai bine/slab cotate, ajustare rezultata din analiza zonelor de amplasare
Caracteristici fizice	
Mărime (dimensiune)	Nu au fost necesare ajustari
Front stradal / raport front adâncime	Nu au fost necesare ajustări
Topografie	Nu au fost necesare ajustari
Acces	Ajustări rezultate din costul mediu de edificare a accesului (aleea de acces)
Utilitati	
Energie electrică	Nu au fost necesare ajustari
Apă	
Canalizare / fosa septică	
Gaz metan	
Utilizare	Nu au fost necesare ajustari, atat proprietatea subiect cat si comparabilele avand cea mai buna utilizare similara
Valoarea estimată a fost asimilabilă valorii cu *cele mai puține ajustari* **(ajustarea brută procentuală cea mai mică)**	

Grila de piață se prezintă astfel:

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila 1		Comparabila 2		Comparabila 3	
Identificare	CF 358163/Arad	Aradul Nou		Aradul Nou		Gai	
Suprafața	1.985 m.p.	2.254 m.p.		1.237 m.p.		2.448 m.p.	
Preț vânzare / ofertare - total		90.160 €		61.850 €		97.920 €	
Prețul de vânzare / ofertare unitar		40,00 €/mp		50,00 €/mp		40,00 €/mp	
Tip comparabilă		oferta		oferta		oferta	
Marja negociere (%) / total		-10%	-4,0 €	-10%	-5,0 €	-10%	-4,0 €
Preț de vânzare ajustat		***36,0 €***		***45,0 €***		***36,0 €***	
Ajustări specifice tranzacționării							
1.Drepturi de proprietate transmise	Deplin (integral)	Deplin (integral)		Deplin (integral)		Deplin (integral)	
Ajustare (%) / total		0%	0,00 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Preț ajustat -drepturi de proprietate transmise		***36,00 €/mp***		***45,00 €/mp***		***36,00 €/mp***	
2.Restricții legale - coeficienti urbanistici	intravilan/medii	intravilan/medii		intravilan/medii		intravilan/medii	
Ajustare (%) / total		0,0%	0,00 €	0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €
Preț ajustat Restricții legale - coeficienti urbanistici		***36,00 €/mp***		***45,00 €/mp***		***36,00 €/mp***	
3. Condiții de finanțare	Obiective numerar	Obiective/numerar		Obiective/numerar		Obiective/numerar	
Ajustare (%) / total		0,0%	0,00 €	0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €
Preț ajustat Condiții de finanțare		***36,00 €/mp***		***45,00 €/mp***		***36,00 €/mp***	
4. Condiții de vânzare	nepărtinitoare	similare		similare		similare	
Ajustare (%) / total		0%	0,00 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Preț ajustat Condiții de vânzare		***36,00 €/mp***		***45,00 €/mp***		***36,00 €/mp***	
5. Cheltuieli imediat după cumpărare	fara	fara		fara		fara	
Ajustare (%) / total		0%	0,00 €	0%	0,00 €	0%	0,00 €
Preț ajustat cu ch. imediat după cumpărare		***36,00 €/mp***		***45,00 €/mp***		***36,00 €/mp***	
6. Condiții ale pieței (timpul)	prezent / data evaluarii	data evaluarii		data evaluarii		data evaluarii	
Ajustare (%) / total		0%	0,00 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Preț ajustat Condiții ale pieței		***36,00 €/mp***		***45,00 €/mp***		***36,00 €/mp***	
Ajustari specifice proprietății							
7. Localizare	Aradul Nou, zona agrement	Aradul Nou		strada Câmpia Turzii nr.50 (intrare din carter Tabacovici sau de de pe strada Timisorii-Constitutiei)		zona Gai	
Ajustare (%) / total		5,0%	1,80 €	-10,0%	-4,5 €	5,0%	1,8 €
Preț ajustat Localizare		***37,80 €/mp***		***40,50 €/mp***		***37,80 €/mp***	
8. Caracteristici fizice							
a Mărime (dimensiune) și formă	**1985mp / regulata / construibil**	**2254mp / regulata / construibil**		**1237mp / regulata / construibil**		**2448mp / regulata / construibil**	
Ajustare (%) / total		0,0%	0,00 €	0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €
b Front stradal / raport front adâncime	**~ 40,00 ml** 13/16	**~ 25 ml**	**4/16**	**~ 30 ml**	**12/16**	**~ 33 ml**	**7/16**
Ajustare (%) / total		0,0%	0,00 €	0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €
c Topografie	**plan**	**plan**		**plan**		**plan**	
Cheltuieli totale adecvare planeitate		0,0 €		0,0 €		0,0 €	
Ajustare (%) / total		0,00%	0,00 €	0,00%	0,0 €	0,00%	0,0 €
d. Acces	**principal**	**asfalt, alee proprie**		**asfalt, alee proprie**		**principal / asfalt**	
Cheltuieli adecvare acces		1.500,0 €		1.500,0 €		0,0 €	
Ajustare (%) / total		1,76%	0,67 €	2,99%	1,2 €	0,00%	0,0 €
Ajustare caracteristici fizice (%) / total		*1,8%*	*0,7 €*	*3,0%*	*1,2 €*	*0,0%*	*0,0 €*
Preț ajustat caracteristici fizice		***38,47 €/mp***		***41,71 €/mp***		***37,80 €/mp***	
9. Utilități							
a. Energie electrică	**~ 0,0 ml**	**~ 0 ml**		**~ 0 ml**		**~ 0 ml**	
Diferență distanță branșament		*~ 0 ml*		*~ 0 ml*		*~ 0 ml*	
Cost total diferență branșament	*cost unitar* 25 €	*0 €*		*0 €*		*0 €*	
Ajustare (%) / total		0,00%	0,00 €	0,00%	0,0 €	0,00%	0,0 €
b. Apă	**~ 0,0 ml**	**~ 0 ml**		**~ 0 ml**		**~ 0 ml**	
Diferență distanță branșament		*~ 0 ml*		*~ 0 ml*		*~ 0 ml*	
Cost total diferență branșament	*cost unitar* 20 €	*0,0 €*		*0,0 €*		*0,0 €*	
Ajustare (%) / total		0,00%	0,00 €	0,00%	0,0 €	0,00%	0,0 €
c. Canalizare / fosa septică	**~ 0,0 ml**	**~ 0 ml**		**~ 0 ml**		**~ 0 ml**	
Diferență distanță branșament		*~ 0 ml*		*~ 0 ml*		*~ 0 ml*	
Cost total diferență branșament	*cost unitar* 15 €	*0,0 €*		*0,0 €*		*0,0 €*	
Ajustare (%) / total		0,00%	0,00 €	0,00%	0,0 €	0,00%	0,0 €
d. Gaz metan	**~ 0,0 ml**	**~ 0 ml**		**~ 0 ml**		**~ 0 ml**	
Diferență distanță branșament		*~ 0 ml*		*~ 0 ml*		*~ 0 ml*	
Cost total diferență branșament	*cost unitar* 0 €	*0,0 €*		*0,0 €*		*0,0 €*	
Ajustare (%) / total		0,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%	0,0 €
Total cost diferență branșament		0,0 €		0,0 €		0,0 €	
Ajustare utilitati (%) / total		0,0%	0,00 €	0,0%	0,00 €	0,0%	0,00 €
Preț ajustat utilitati		**38,47 €/mp**		**41,71 €/mp**		**37,80 €/mp**	
10. Utilizare	teren dezv. const. Com. / agrement	similar		similar		similar	
Ajustare (%) / total		0,0%	0,00 €	0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €
Preț ajustat Utilizare		***38,47 €/mp***		***41,71 €/mp***		***37,80 €/mp***	
Preț ajustat brut		**38,5 €/mp**		**41,7 €/mp**		**37,8 €/mp**	
Ajustare netă (%) / total		**7%**	**2,5 €**	**-7%**	**-3,3 €**	**5%**	**1,8 €**
Ajustare totală brută		**€ 2,47**		**€ 6,71**		**€ 1,80**	
Ajustare brute comparabile		**1**		**2**		**1**	
Număr ajustări negative		*0*		*1*		*0*	
Număr ajustări pozitive		*2*		*1*		*1*	
Total numar ajustari		**2**		**2**		**1**	

Suprafața	1.985 m.p.	Opinie unitara	
Valoare estimată	**75.430 €**	echivalent a	**371.387 lei**
Curs mediu folosit 1 euro =	4,9236 lei	la data de	31.12.2021

Valoarea unitară a terenului, drept deplin (integral) considerat fără construcţii este: 38 €/mp

4.2 Estimarea chiriei

Metoda comparaţiei

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

Datorită naturii imperfecte a pieţei imobiliare (închirieri teren), în cazul nostru un teren intravilan de dimensiuni considerabile, cu puţine tranzacţii/oferte de închiriere, se poate folosi analiza comparaţiilor relative.

Această analiză constă în studiul relaţiilor indicate de datele de piaţă fără a recurge la cuantificări exacte.

Pentru a aplica această tehnică se analizează chriile comparabile, pentru a determina dacă acestea au caracteristici inferioare, superioare sau egale faţă de proprietatea evaluată. Ajustările au fost exprimate în termeni de necesar de ajustare (Comparabilitate "inferioară", "superioară") faţă de proprietatea evaluată. Valorile rezultate au fost reconciliate prin ordonarea comparabilelor comparativ cu proprietatea în cauză, realizând un clasament pentru a sorta datele comparabile în funcţie de diferenţele dintre elementele specifice de comparaţie. Se testează astfel sensibilitatea faţă de piaţă a elementelor specifice de comparaţie. Această analiză clasifică chiriile comparabile în conformitate cu comparabilitatea lor globală, astfel încât să fie clară poziţia relativă a fiecărei chirii comparabile faţă de proprietatea subiect.

În cazul proprietatii subiect au fost folosite cele două tehnici (analiza comparaţiilor relative şi analiza clasamentului) astfel:

PREŢ ÎNCHIRIERE / OFERTARE ÎNCHIRIERE		45.000 €	1.000 €	400 €	250 €	3.700 €
Suprafata	1.985 mp	45.000 mp	1.001 mp	400 mp	300 mp	5.400 mp
Pret unitar inchiriere		1,00 €/mp	1,00 €/mp	1,00 €/mp	0,83 €/mp	0,69 €/mp
Ajustare (%) / Ajustare valorică		-15% -0,15 €	0% 0,00 €	15% -0,15 €	-15% -0,13 €	-15% -0,10 €
Preţ unitar ajustat		0,85 €/mp	1,00 €/mp	0,85 €/mp	0,71 €/mp	0,58 €/mp
Condiţii de finanţare	[illegible]	similar	similar	similar	similar	similar
Ajustare (%) / Ajustare valorică		0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp
Preţ ajustat		0,85 €/mp	1,00 €/mp	0,85 €/mp	0,71 €/mp	0,58 €/mp
Condiţii de vânzare	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Ajustare (%) / Ajustare valorică		0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp
Preţ ajustat		0,85 €/mp	1,00 €/mp	0,85 €/mp	0,71 €/mp	0,58 €/mp
Cheltuieli imediat următoare după inchiriere	fără	fără	fără	fără	fără	fără
Ajustare (%) / Ajustare valorică		0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp
Preţ ajustat		0,85 €/mp	1,00 €/mp	0,85 €/mp	0,71 €/mp	0,58 €/mp
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Ajustare (%) / Ajustare valorică		0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp
Preţ ajustat		0,85 €/mp	1,00 €/mp	0,85 €/mp	0,71 €/mp	0,58 €/mp
Circumstanţele inchirierii	"aşa cum este"	"aşa cum este"	"aşa cum este"	"aşa cum este"	"aşa cum este"	"aşa cum este"
Ajustare (%) / Ajustare valorică		0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp
Preţ ajustat		0,85 €/mp	1,00 €/mp	0,85 €/mp	0,71 €/mp	0,58 €/mp
Localizare	[illegible] Bulevardul Muncii	[illegible] de Marte	[illegible] Alexandrescu, Nr. 8	[illegible] de Cultura	Dr. [illegible]	[illegible] Romanei
Ajustare (%) / Ajustare valorică		10,0% -0,09 €/mp	-15,0% -0,15 €/mp	5,0% 0,04 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	5,0% 0,03 €/mp
Preţ ajustat		0,77 €/mp	0,85 €/mp	0,89 €/mp	0,71 €/mp	0,61 €/mp

Caracteristici						
Suprafaţa	lot mediu	lot mare	lot mediu	lot mic	lot mic	lot mediu
Calificativ		inferior	similar	superior	superior	similar
Front stradal / raport front adâncime	suficient / bun	suficient / bun	suficient / bun	suficient / bun	suficient / bun	suficient / bun
Calificativ		similar	similar	similar	similar	similar
Topografie	plan	plan	plan	plan	plan	plan
Calificativ		similar	similar	similar	similar	similar
Acces	direct	direct, adiacent	arteră principală	direct	direct	direct
Calificativ		superior	superior	similar	similar	similar
UTILITĂŢI						
energie electrică	da	da	da	da	da	da
Calificativ		similar	similar	similar	similar	similar
apă+ canalizare	da	da	da	da	da	da
Calificativ		similar	similar	similar	similar	similar
gaz metan	fără	da	fără	da	da	fără
Calificativ		superior	similar	superior	superior	similar
Utilizare prin închiriere	comercial / excluz rezidenţial	comercial / exc. Rez.	comercial / exc. Rez.	comercial / exc. Rez.	comercial / exc. Rez.	comercial / exc. Rez.
Calificativ		similar	similar	similar	similar	similar
Preţ ajustat (rotunjit)		0,77 €/mp	0,85 €/mp	0,89 €/mp	0,71 €/mp	0,61 €/mp

SUMA DE AJUSTĂRI CALITATIVE	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Comparabila 5
Calificativ "inferior"	1	0	0	0	0
Calificativ "superior"	2	1	2	2	0
Calificativ "similar"	5	7	6	6	8
Total Calificativ	superior	superior	superior	superior	similar

Analiza clasamentului	Calificativ	Identificator comparabilă	Chirie (€/mp)
Calificativ	superior	Comparabila 3	0,89 €/mp
Calificativ	superior	Comparabila 2	0,85 €/mp
Calificativ	superior	Comparabila 4	0,71 €/mp
Calificativ	superior	Comparabila 1	0,77 €/mp
Calificativ	similar	Comparabila 5	0,61 €/mp
Calificativ	superior	Comparabila 2	0,85 €/mp

Conform metodei folosite a rezultat un interval al chiriei de e 0,61 €/mp – 0,77 €/mp

Abordarea prin venit

Pentru estimarea chiriei s-a pornit de la valoarea de piaţă a terenului, a duratei de viata economică ramasă a construcţiilor, datele de intrare fiind:

Suprafata teren	1985,0 mp
An initial de edificare constructii	1953
An reparatii - extinderi constructii	1998

Întrucât contractul de închiriere (superficie) are o durată de viaţă economică finită chiria totală datorată de către chiriaşi se face în transe anuale/lunare, evaluarea dreptului de folosinţă cedat se va face prin actualizarea recuperării anuale a valorii terenului, fundamentată pe principiul economic conform căruia un potenţial chiriaşi nu va plăti pentru un astfel de activ mai mult decât contravaloarea actualizată a veniturilor care le va încasa în viitor, decât pe durata de folosinţă a construcţiilor.

A. Valoarea dreptului de folosinţă cedat estimată prin metoda actualizării veniturilor, pentru plăţi anuale pe n ani a chiriei ar fi:

$$V_{DdFC} = \frac{R_{an}}{1+a} + \frac{R_{an}}{(1+a)^2} + \quad + \frac{R_{an}}{(1+a)^n} = R_{an} \sum_{i=1}^{n} \frac{1}{(1+a)^i} = R_{an} \times f$$

Unde:

V_{DdFC}= Valoarea dreptului de folosinţă cedat
R_{an}= redevenţa anuală
a= rata de actualizare
n= numărul de ani rămaşi pentru construcţii (Durata de viata economica rămasă a constructiilor)
f= factor de capitalizare (factorul valorii actualizate a fluxului de venit periodic)

iar:

$$f = \sum_{i=1}^{n} \frac{1}{(1+a)^i}$$

Tratând formula factorului de capitalizare ca o progresie geometrică, formula se rescrie astfel:

$$f = \sum_{i=1}^{n} \frac{1}{(1+a)^i} = \frac{1 - \frac{1}{(1+a)^n}}{a}$$

Valoarea dreptului de folosinţă cedat, prin superficie, (V_{DdFC}), ca formulă simplificată va fi:

$$V_{DdFC} = R_{an} \times \frac{1 - \frac{1}{(1+a)^n}}{a}$$

Rata de actualizare pentru teren (at) a fost estimată pornind de la o rată medie a rentabilităţii dorită de un investitor mediu (rata de actualizare globală) ajustată cu aportul construcţiei pe o perioadă de 25 de ani.

Durata de viata economica ramasa a constructiilor (n)	25,0 ani
Recuperarea anuală teren (Ran)	1,52 €/mp
Valoarea de piaţă a terenului (Vpiaţă)	38,0 €/mp
Rata de actualizare globala (a)	12,55%
Rata de actualizare pentru teren (a)	8,55%
Valoarea dreptului de folosinţă cedat (chiria)	**0,62 €/mp**
Valoarea unitara inchiriere (anual)	0,62 €/mp
Total valoare inchiriere anual	1.240 €

5 Analiza rezultatelor şi concluzia asupra valorii

Având în vedere rezultatele obţinute prin aplicarea metodelor de evaluare (adecvarea), relevanţa şi precizia acestora, informaţiile de piaţă care au stat la baza aplicării (inclusiv calitatea informaţiilor) precum şi scopul evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de piaţă estimată a proprietăţii imobiliare descrise este:

Valoarea terenului 75.430 € echivalent a 371.387 lei - metoda comparaţiei directe

Chirie de piaţă 1.230 € / an, 0,62 €/mp – abordarea prin venit

Evaluator **Bojan Nicolae-Emanoil**	ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA Evaluator autorizat BOJAN NICOLAE EMANOIL Legitimația Nr. 17634 Valabil 2021 Specializarea: EI, EPI, EBM ANEVAR
NEIL ANALITIC SRL	NEIL ANALITIC S.R.L.

Tranzactii si Oferte terenuri

Comparabila 1: https://www.imoradar24.ro/anunturi/2254-mp-teren-vanzare-aradul-nou-2-26497205

Teren de vanzare 2254 mp in Aradul Nou

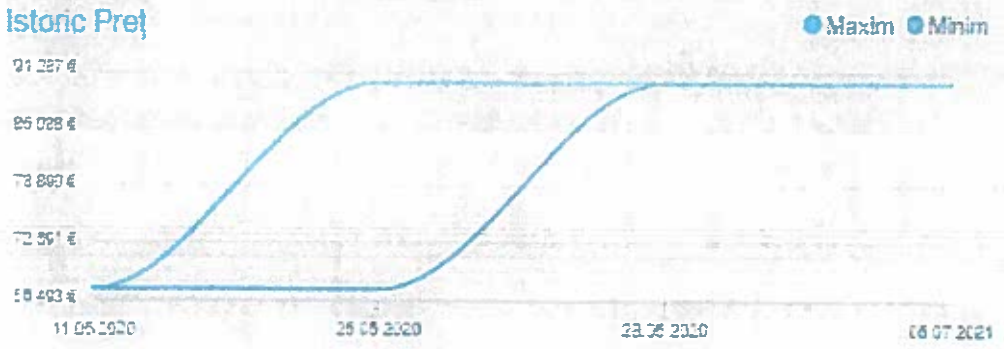
Teren de vanzare 2254 mp in Aradul Nou

Detalii

Preț / m²:	40 €	Deschidere strodala	10 m
Suprafață utilă	2254 m²	Clasificare teren:	Intravilan
Tip terenuri	Constructii		

Descriere

Terenul ofera posibilitatea dezvoltarii unui ansamblu rezidential. Front stradal: 10 ml dupa care se largeste pana la 25 ml Utilitati existente in zona: apa curenta, canalizare, energie electrica si gaze naturale. POT maxim = 40% Regim inaltime maxim admis: P+2E+M. Amplasare: Aradul Nou Atentie: pretul nu include TVA! (se vinde de catre persoane juridice) Pentru vizionare va rog sa ma contactati la Andrei Laluciu CP945980



Comparabila 2 https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-residenial-n-aradul-nou-strada-campia-turzii-din-tabacovici-IDnN9i.html#f655ccc47c

Teren residențial în Aradul Nou (Strada Campia Turzii-din Tabacovici)

61 850 €

Cain Coman
0744 100 538

Raportează

Prezentare generala

Suprafata teren (mP): 1 237 m² Tip proprietate: teren residential

Prezentare generala

Suprafata teren (mP): 1 237 m² Tip proprietate: teren rezidential

Descriere anunt

Vând teren în Aradul Nou, strada Câmpia Turzii nr.50 (intrare din cartier Tabacovici sau de de pe strada Timișoarei-Constituției), la prețul de 50 euro/mp usor negociabil. Terenul este spațios și liniștit, fara galagie și circulație stradala, în sensul ca are alee proprie (NU ESTE LA STRADA CIRCULATA- vedeți poze). Utilități complete (apa, canalizare, gaz, curent la strada principala). Strada proaspăt asfaltata. View deosebit spre râul Mureș, fara case în jur care sa opteureze. Se pot construi chiar si doua case, daca aleea privata se transforma în strada. Sau chiar 3,4 case mai mici (rezidențiale (proiect rezidential). Terenul se poate vedea la adresă, este deschis (vedeți indicator cu Proprietate Privată). Sunați daca sunteți interesați(ă).

Siguranta

- gard

Localizare

- restaurante si facilitati de agrement
- zone verzi
- farmacii
- scoli

Particularitati

- acces - drum asfaltat
- apa curenta

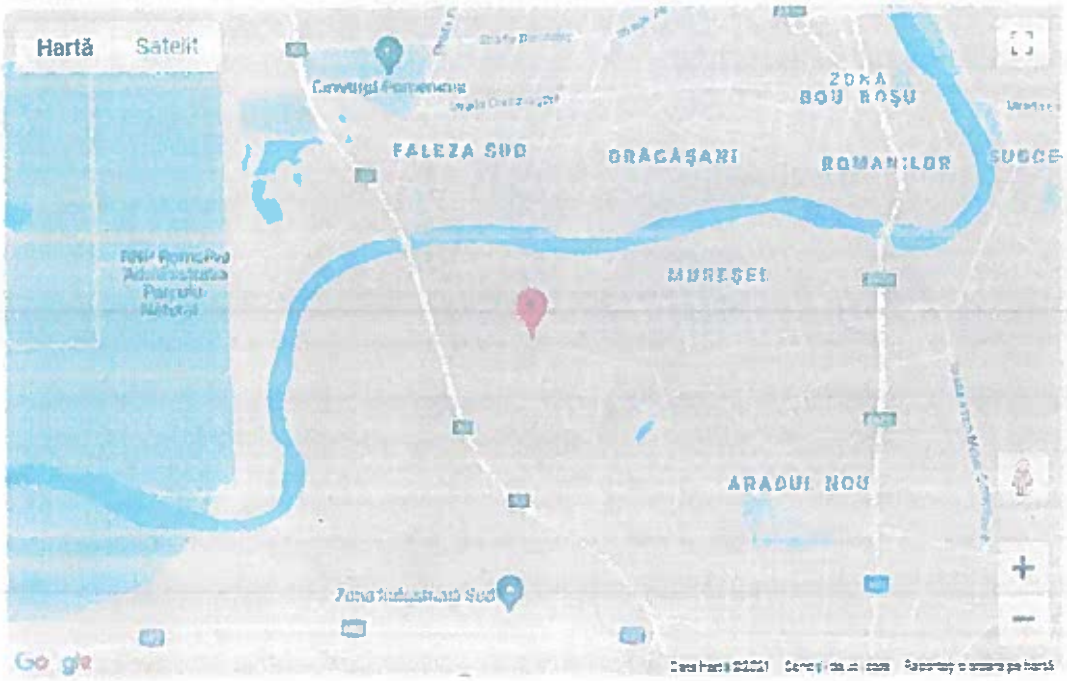
Comoditati

- conducta de gaze naturale

Infrastructura

- electricitate
- acces pavat
- canalizare
- apa curenta

Harta



Comparabila 3: https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/gai/teren-constructii-de-vanzare-XB5B1300M?lista=2350061

Teren intravilan de vanzare 2448 mp / strada Spatar Preda

Proprietate intermediată exclusiv de agenția RE/MAX GOLD ARAD

0771.519.566

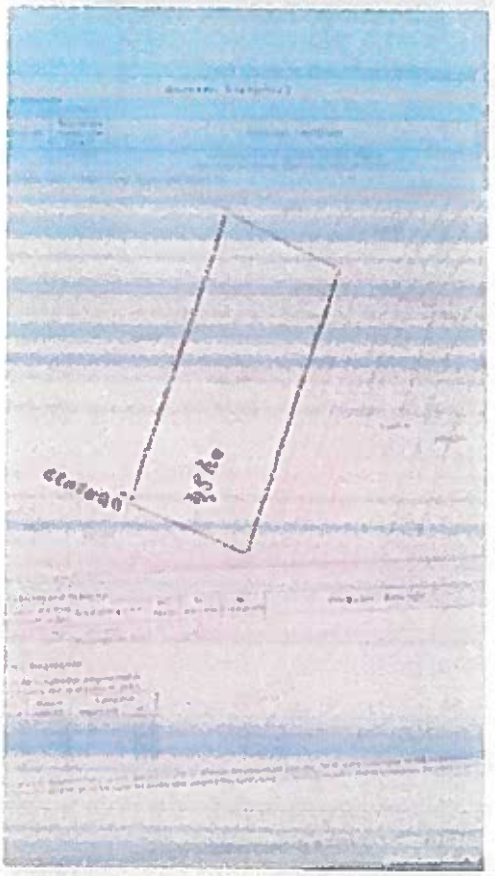
Detalii
REMAX Gold va propune spre achizitie teren intravilan in suprafata de 2448 mp cu front stradal de 33 ml si cu utilitatile in imediata sa apropiere, situat in Cartierul Gai ,pretabil pentru constructii.Pentru detalii suplimentare contactati-ma !
Caracteristici
Suprafaţă teren:2448 mp
Front stradal:33 m
Nr. fronturi:1
Tip teren:constructii
Clasificare teren:intravilan
Construcţie pe teren Nu
Specificaţii
Alte detalii zonă
Amenajare strazi: asfaltate
Mijloace de transport
Iluminat stradal

Chirii terenuri
https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-extravilan/anunt/inchiriez-teren-4-5-ha-vizavi-de-metro-arad/780863757b6c6557.html

Inchiriez teren 4.5 ha vizavi de metro arad

1 EUR

Arad, Arad Gradiste Vezi pe harta



Specificatii

Suprafata terenului Front stradal

Descriere

dau in chirie sau vind teren 4.5 ha in arad vizavi de metro front stradal la centura 200ml, pretul la intelegere inf.tel: 0744248309 suprafata totala: 45000mp Front stradal: 200

Comparabilă (tranzactie)

Teren situat pe Str Grigore Alexandrescu, Nr. 6, tranzactia a fost perfectata acum o saptamana la 1000 euro (fara TVA - persoana fizica), durata contractului 3 ani

va fi parcare privata incepand cu luna asta (dupa data de 20.07.2021)

costurile de amenajare parcare suportate de chirias

https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-teren-400-mp-arad-str-ovidiu-nr-10-centura-langa-cet-ID8mFK9.html#a457ece123

Vanzator

jente-anvelope

Mai multe anunturi ale acestui vânzător

Intră în contul tău OLX sau creează un cont nou pentru a contacta acest vânzător

Intră în cont / Cont nou

Localizare

Închiriez teren 400 mp Arad str Ovidiu nr 10 [centura,lângă cet]

1 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Descriere

https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-teren-pe-str-dr-ioan-ratiu-betonat-curent-trifazic-300mp-IDeDkw0.html#a457ece123

Inchiriez teren pe str. Dr. Ioan Ratiu,betonat, curent trifazic, 300mp

250 €

PROMOVEAZĂ DEACTUALIZEAZĂ

Descriere

Vanzator

alin

Mai multe anunturi ale acestui vânzător

Intră în cont / Cont nou

Localizare

Arad

https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-teren-in-arad-str-aurel-vlaicu-3700-euro-IDf3ZmO.html#a457ece123

Închiriez teren în Arad, str. Aurel Vlaicu - 3700 euro

1 €

PROMOVEAZĂ REACTIVIZEAZĂ

Suprafata: peste 5 400 m²

Descriere

Inchiriez teren amenajat si împrejmuit, 5400 mp sau mai puțin în Arad, str. Aurel Vlaicu nr. 275, lângă magazinul Romsta. Terenul este bun pentru parcare auto, utilaje, etc

Preț 0,7 euro/ mp negociabil

Vânzător

Jurcoi Gheorghe

Mai multe anunțuri ale acestui vânz

Intră în contul tău OLX sau creează un cont nou pentru a contacta acest vânzător

Intră în cont / Cont nou

Sună vânzătorul

Trimite mesaj

Localizare

https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-teren-langa-aeroport-IDcT5rx.html#a457ece123

Închiriez teren lângă aeroport

0,50 €

PROMOVEAZĂ REACTIVIZEAZĂ

Suprafata: peste 5 000 m²

Descriere

Inchiriez teren (5000mp) la Calea Bucovăț nr. 1, lângă aeroport și autostrada

Vânzător

Dorel Pele

Pe OLX din februarie 2012

Activ ieri la 19:49

Mai multe anunțuri ale acestui vânz

Intră în contul tău OLX sau creează un cont nou pentru a contacta acest vânzător

Intră în cont / Cont nou

Sună vânzătorul

Trimite mesaj

Localizare

https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-in-arad-str-aurel-vlaicu-3700-euro/i45e081i04df71id16i517dcf9072875.html

Teren in arad, str. aurel vlaicu 3700 euro

3 700 EUR negociabil

07 20 685 ...

Descriere

Comparabilă

Teren situat pe Str Grigore Alexandrescu, Nr. 6, tranzactia a fost perfectata acum o saptamana la 1000 euro (fara TVA - persoana fizica), durata contractului 3 ani

va fi parcare privata incepand cu luna asta (dupa data de 20.07.2021)

costurile de amenajare parcare suportate de chirias

6.1 Documente

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

ANCPI

Nr. cerere 78535
Ziua 28
Luna 05
Anul 2021
Cod verificare 1001041622393

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 358163 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	358163	1.985	teren împrejmuit parţial cu gard

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	358163-C1	Loc. Arad, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:126 mp; S. construita desfasurata:126 mp; Bar Port Arthur (P), anul 1953
A1.2	358163-C2	Loc. Arad, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:8 mp; S. construita desfasurata:8 mp; WC(P), anul 1953
A1.3	358163-C3	Loc. Arad, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:15 mp; S. construita desfasurata:15 mp; Bucătărie de vară(P), anul 1998

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale	Referinţe
78535 / 28/05/2021	
Act Administrativ nr. 136, din 31/03/2021 emis de MUNICIPAL ARAD - CONSILIUL LOCAL:	
B1 se înfiinţează cartea funciară nr. 358163 - Arad a imobilului cu nr. cadastral 358163 - Arad transcris din cartea funciară nr. 194 - Mureşei prin aducerea unei suprafeţe de 1985 mp din suprafaţa de 27.095 mp din C.F. 194 - Mureşei ca urmare a cererii de prima înscriere	A1
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATEin rangul încheierii nr. 4602 din 30.11.1931, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) **STATUL ROMAN**	A1
Act Administrativ nr. 5427, din 25/05/2021 emis de MUNICIPIUL ARAD - DIRECTIA VENITURI,	
B4 Intabulare, drept de PROPRIETATEin baza prev. art. 37 alin. 2 din Legea nr. 7/1996 coroborate cu prev. art. 102 din Ordinul nr. 700/2014 al ANCPI, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) **SC DADIDA SRL**, CIF:9984589	A1.1, A1.2, A1.3

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

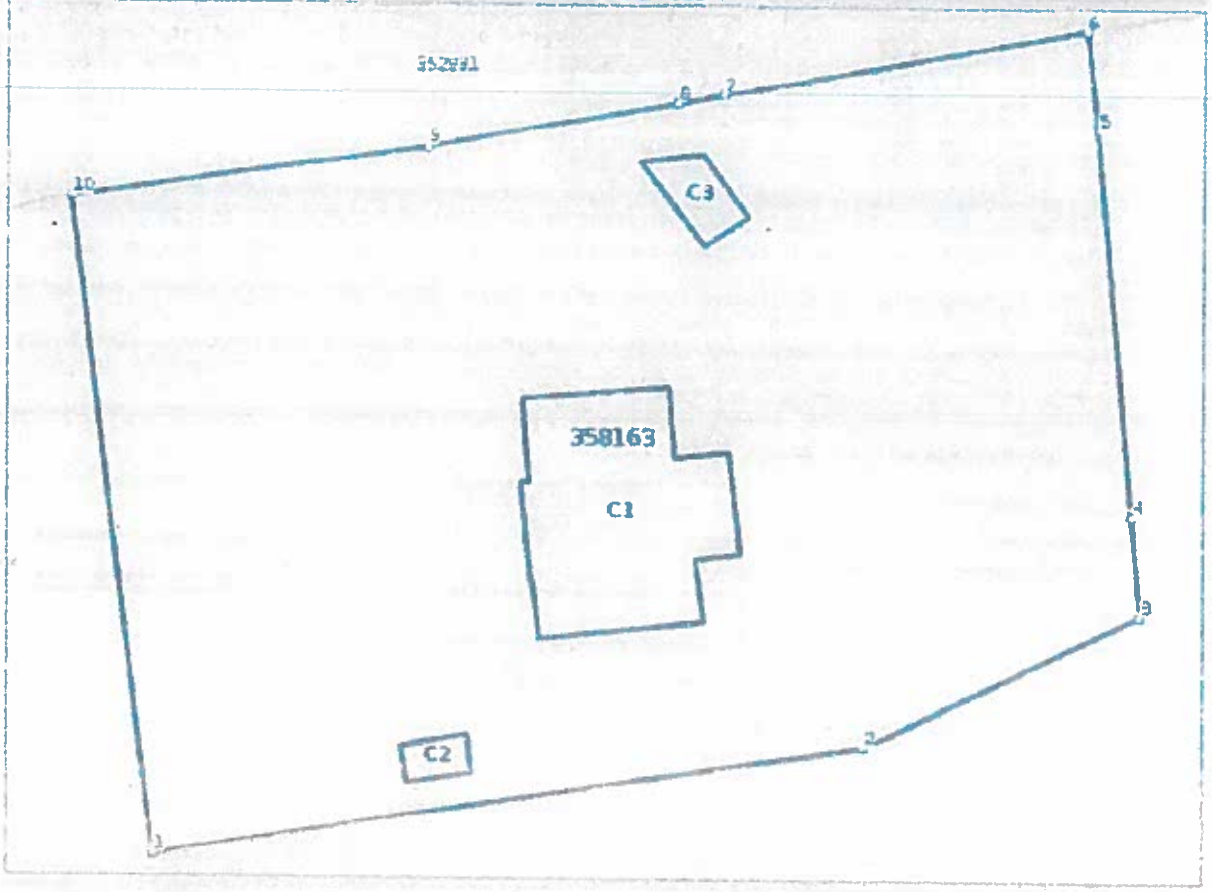
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
358163	1.985	teren împrejmuit parțial cu gard

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALIU UNITARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	1.985	-	-	-	CF 184 - Mureșel, nr. top. 352-353/2, 309-335/1/1

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Suprof. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	358163-C1	construcții administrative și social culturale	126	Cu acte	S. construită la sol:126 mp; S. construită desfășurată:126 mp. Bar Port Arthur (P), anul 1959
A1.2	358163-C2	construcții anexe	6	Cu acte	S. construită la sol:6 mp; S. construită desfășurată:6 mp. WC(P), anul 1959
A1.3	358163-C3	construcții anexe	15	Cu acte	S. construită la sol:15 mp; S. construită desfășurată:15 mp. Bucătărie de vară(P), anul 1908

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment ** (m)
1	2	39.525
2	3	16.815
3	4	5.504
4	5	21.099
5	6	5.288
6	7	20.383
7	8	2.535
8	9	13.871
9	10	19.795
10	1	35.901

** 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.

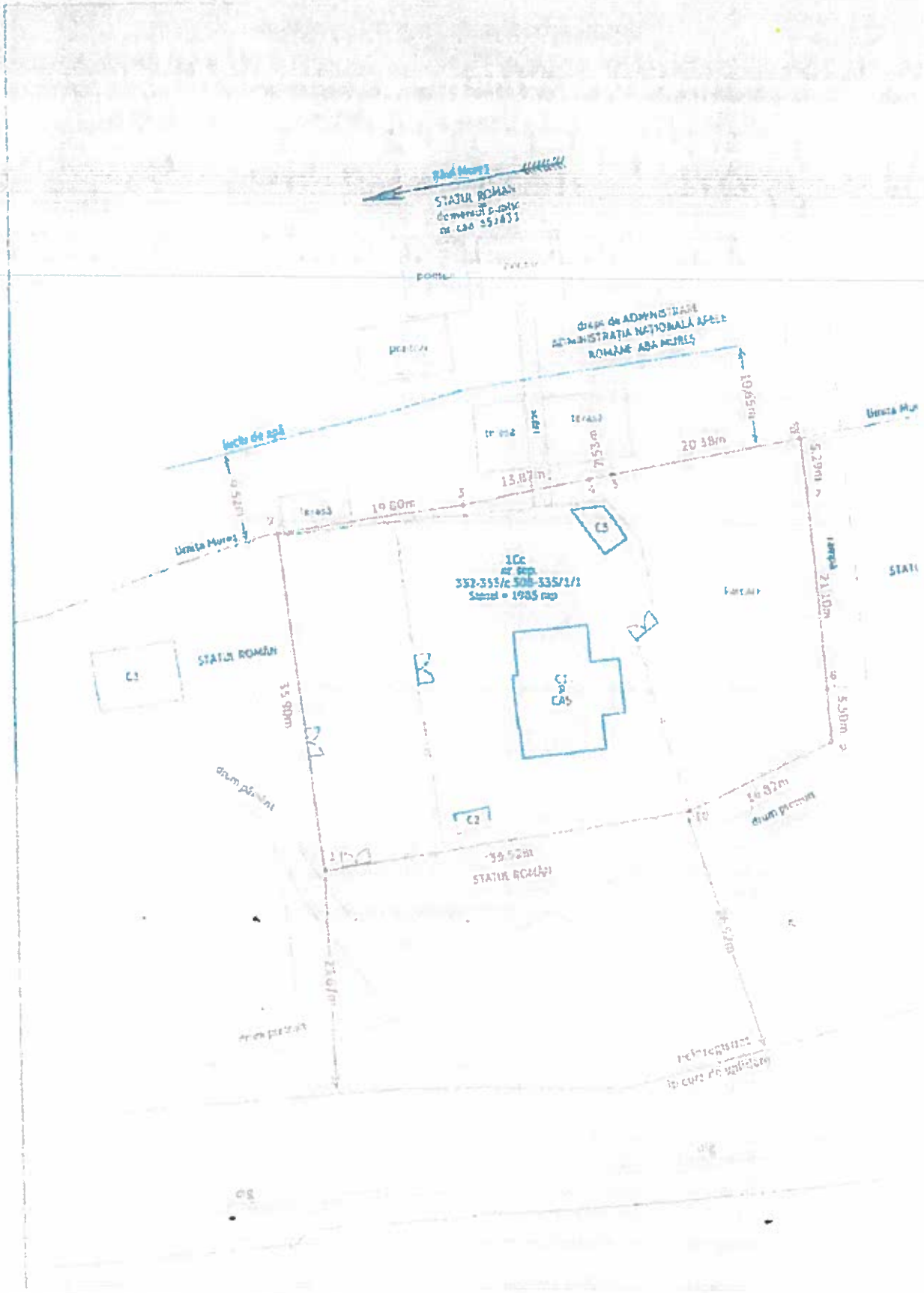
Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
S-a achitat tariful de 120 RON, -Dovada plata card online nr.2717/26-05-2021 in suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,
01-07-2021
Data eliberării,
__/__/__

Asistent Registrator,
PETRU-ADRIAN TICALA
(parafa și semnătura)

Petru-Adrian Ticala

Referent,
(parafa și semnătura)



Anexa 1.35

PLAN DE AMPLASAMENT ŞI DELIMITARE A IMOBILULUI
scara 1:500

Număr cadastral	Suprafaţa măsurată	Adresa imobilului
358183	1985 mp	zona Port Arthur, loc. Arad, jud. Arad
Carte funciară nr.	194-Mureşel	UAT ARAD

L ROMÂN

NOTĂ

se desprinde suprafaţa de 1985 mp din totalul de 27095 mp, teren înscris în CF 194-Mureşel, nr. top. 352-353/c.308-335/1/1 în vederea întocmirii unei documentaţii de primă înscriere construcţii cu caracter provizoriu în baza PUD 305 din 21.10.2005

A.Date referitoare la teren

Număr parcelă	Categoria de folosinţă	Suprafaţa (m)	Menţiuni
1	Cc	1985	teren împrejmuit parţial cu gard
TOTAL		1985	

B.Date referitoare la construcţii

Cod	Destinaţie	Suprafaţa construită la sol (m)	Menţiuni
C1	CAS	126	Bar Port Arthur(P), anul 1953
C2	CA	8	WC : Anul construcţiei(P) anul 1953
C3	CA	15	Bucătărie de vară: Anul construcţiei(P) 1998
TOTAL		149	

Suprafaţa totală măsurată a imobilului = 1985 mp

Suprafaţa din act = 27095 mp

digital mapping

Confirm executarea măsurătorilor la teren, întocmirea documentaţiei cadastrale şi corespondenţa acesteia cu realitatea din teren

DIGITAL MAPPING SRL
măsurători topografice și cadastru și GIS
Arad, Str. Geg. Gheorghe Magheru, nr. 17, ap. 6,
Mobil 0730 099 849, office@digitalmapping.ro

ILLE ROBERT-BOGDAN

semnătură electronică

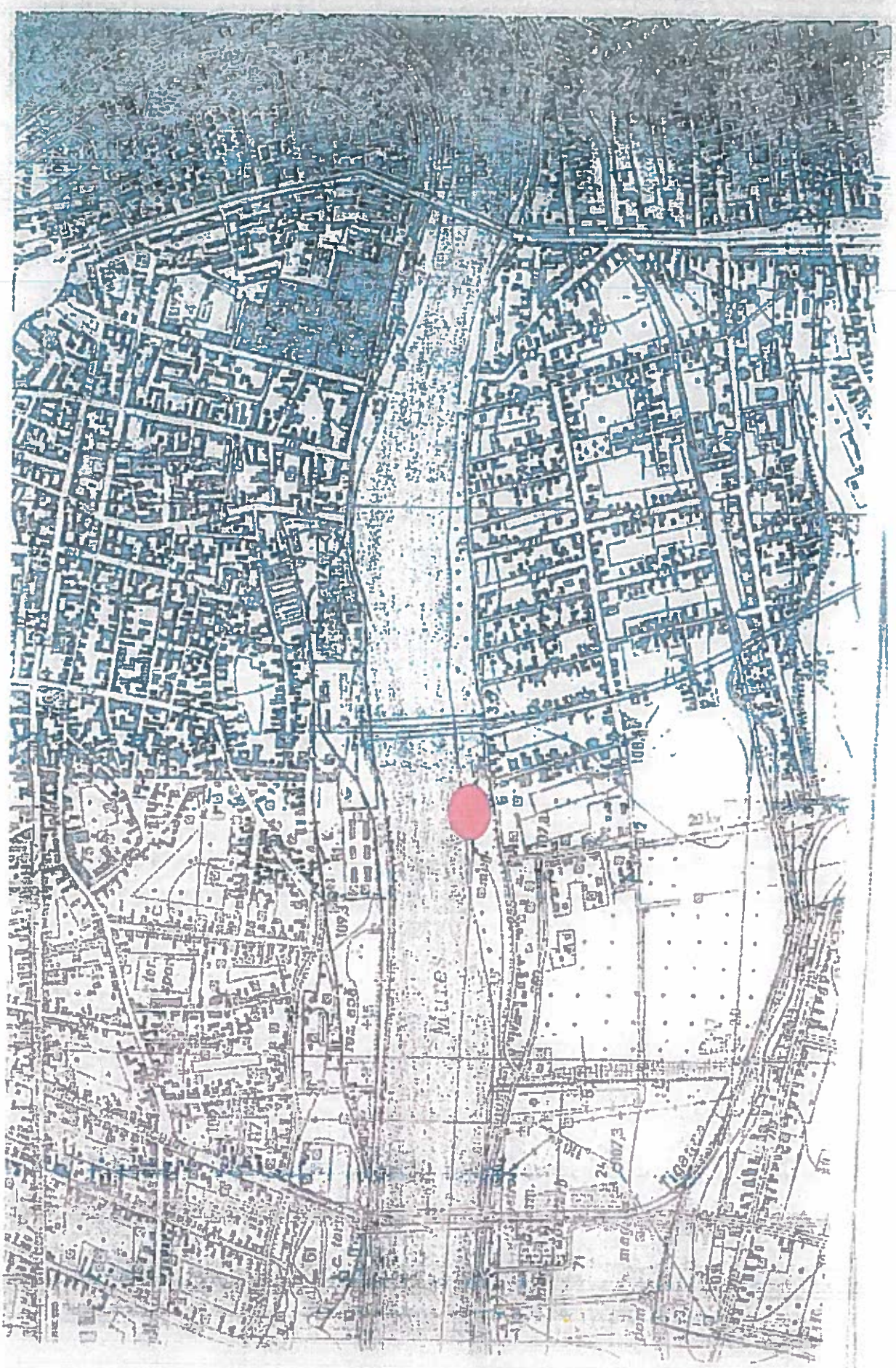
INSPECTOR
Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată şi atribuirea numărului cadastral

Floarea Stan

Nr 78535/09.06.2021

semnătură electronică

În situaţia în care este nr. cadastral pentru imobil determinat, în locul numărului cadastral se va trece nr. cadastral iar în dreptul numărului cadastral, numărul imobilului din registrele de publicitate UV. Suprafeţele se rotunjesc la metru pătrat



RAPORT DE VERIFICARE A VALORII DE PIAȚĂ 4.1/06.04.2022
Teren intravilan 972 mp construit. Drept de superficie

Verificare cu Obiectiv Extins (VOE)

Verificare RAPORT DE EVALUARE 124/16.07.2021 Teren intravilan identificat în CF358163 Arad (RESV)

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

Autor Raport evaluare verificat	**NEIL ANALITIC S.R.L.**
prin Evaluator VE EPI / legitimație	**Bojan Nicolae - Emanoil / 17.634**
Clientul raportului verificat	**Societatea DADIDA 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	**lunie 2021**
Data raportului de evaluare verificat	**16.07.2021**
Data de referință a VOE	**06.04.2022**
Verificator	**VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L.**
prin Evaluator VE EPI / legitimație	**MANAȚE DANIEL / 13.804**

ANEXA Nr. 2
la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad
Nr. _____ din _____

Termenii de referinta ai verificării

Identificarea evaluatorului verificator

Denumire	VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L.	Adresa		Arad, str. Ștefan Cicio Pop, nr. 20	
CUI	20303980	Autorizatie membru corporativ / Legitimatie ANEVAR		0115	
prin evaluator verificator autorizat / Legitimatie ANEVAR					
	MANAȚE DANIEL / 13.804				

Identificarea evaluatorului autor al raportului de evaluare verificat

Denumire	NEIL ANALITIC S.R.L.	Adresa		Arad, str. COZIA, Nr. 8, Corp A, Apartament 3, Judet Arad	
CUI	41381484	Autorizatie membru corporativ / Legitimatie ANEVAR		/ 17.634	
prin evaluator autorizat / Legitimatie ANEVAR					
	Bojan Nicolae - Emanoil / 17.634				

Raportul de evaluare supus verificării

RAPORT DE EVALUARE 124/16.07.2021 Teren intravilan identificat în CF359985 Arad (RESV)

Dreptul de proprietate evaluat

Dreptul de proprietate asupra Terenului intravilan, categoria de folosință Curți construcții, intabulat în extrasul CF359985 Arad, în suprafață de 972 mp, în proprietatea Municipiului Arad. Pe teren sunt edificate clădirile: Bar Port Arthur, WC și Bucătărie de vară, proprietatea Societății DADIDA S.R.L.

Chiria de piață pentru Terenul intravilan, categoria de folosință Curți construcții, intabulat în extrasul CF359985 Arad.

Clientul raportului verificat

Client	Societatea DADIDA S.R.L.	Tip	Persoana Juridica
CIF	9984589	Calitatea	Titulara Dreptului de proprietate asupra construcțiilor edificate pe terenul subiect

Utilizator desemnat al evaluării	Adresa		
Municipiul Arad, Direcția patrimoniu Serviciul Evidență și Administrare Domeniu Privat	Arad, Bd. Revoluției nr. 75	Judet	Arad

Clientul verificării	Cod fiscal	Adresa		
Municipiul Arad	3519925	Arad, Bd. Revoluției nr. 75	Judet	Arad

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

Scopul verificării

Prezentul raport de verificare cu obiectiv extins (RVOE) este intocmit la cererea utilizatorului desemnat al evaluării in scopul prezentării de către verificator a propriei opinii asupra valorii de piață a bunului evaluat în RESV precum și asupra chiriei de piață aferente terenului, pentru luarea unor decizii manageriale de către client și destinatar. Opinia verificatorului asupra valorii de piață va fi la data evaluării cu obiectiv extins. Este interzisa utilizarea raportului de verificare, integral sau in parte, pentru orice alt scop. In consecinta, in mod expres, este interzisa utilizarea valorii de piață rezultate in urma verificării în scopul impozitării, garantarii imprumutului sau oricărui alt scop cu excepția schimbului bunului de catre Autoritatea Locală cu alte bunuri de valoare de piață echivalentă.

Obiectivul verificării: Verificare cu obiectiv extins (VOE)

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

Adresă	*Denumire, tip și categorie teren*	*Suprafața totală înscrisă în noul CF (mp)*	*Suprafața măsurată totală înscrisă în noul CF (mp)*	*Drept de proprietate*	*Valoare de piață din RESV recalculată la noua suprafață*	*Chiria de piață (lunară) din RESV recalculată la noua suprafață*	*Chiria de piață (anuală) din RESV recalculată la noua suprafață*	Elemente cheie din Raportul de evaluare verificat / Aspecte revizuite
CF359985 Arad (Mureșel, pe malul Mureșului, lângă str. Gutuilor)	lot 2, Teren intravilan, curți construcții	972	972	Teren - Municipiul Arad Construcții - Dadida S.R.L.	36.936 €	51 €	607 €	Teren intravilan, categoria CC, în suprafață = 972 mp, având edificate clădirile: Bar Port Arthur, Ac = 126 mp: WC, Ac = 8 mp; Bucătărie de vară, Ac = 15 mp; utilități: EE, Apă, Canalizare proprie; formă teren: regulată; acces: drum de pământ / pietruit; front stradal: 40 ml
Data evaluării în raportul verificat	*Abordări / Reconciliere*	*Utilități*	*Scop și utilizare evaluare declarate în RESV*		*Valoarea de piață unitară*	*Chiria de piață (lunară) unitară*	*Chiria de piață (anuală) unitară*	
iunie 2021	Piață, Comparații directe (grila chiriilor de piață, cu 2 tehnici: analiza comparațiilor relative și analiza clasamentului) Venit, Metoda actualizării veniturilor	pe teren (EE, Apă, Canalizare proprie)	Estimarea valorii și a chiriei de piață a terenului pentru constituirea unui *drept de superficie* în favoarea Societății DADIDA S.R.L., proprietarul tabular al construcțiilor edificate pe teren		38,00 €	0,05 €	0,62 €	

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 reprezinta rezultatul evaluarii în baza prevederilor Standardelor de evaluare a bunurilor relevante pentru evaluare.

Valoarea de piață nu reprezinta valoarea impozabilă, valoarea sinergiei, valoarea de investiție sau orice alt tip de valoare definit in Standardele de evaluare a bunurilor, standardele contabile nationale sau alte referentiale profesionale.

"Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere." SEV 2020

"Evaluarea prestației superficiarului : In cazul in care superficia s-a constituit cu titlu oneros, daca părțile nu au prevăzut alte modalități de plată a prestației de către superficiar, titularul dreptului de superficie datorează, sub forma de rate lunare, o suma egală cu chiria stabilita pe piața liberă, ținând seama de natura terenului, de destinația construcției în cazul în care aceasta există, *de zona în care se afla terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței."* Codul civil

Documentația minim necesară pentru efectuarea evaluării și a VOE

RESV cu toate anexele sale. După caz, date, informații și documente suplimentare din Dosarul de lucru al evaluatorului autor al raportului de evaluare verificat.

Descrierea terenului: amplasament, caracteristici fizice, informații relevante din piața specifică (ex. prețuri de tranzacție / ofertă la vânzare / închiriere etc.).

Extrasul de carte funciară a imobilului; plan de amplasament; certificat de urbanism.

Orice ale elemente relevante în evaluare, după caz.

Comunicarea cu evaluatorul

Comunicarea cu evaluatorul s-a făcut la verificarea inițială.

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

RESV cu toate anexele sale. Părțile din RESV preluate de verificator sunt: RESV integral. Autorul RESV a realizat propria ajustare a grilei chiriilor de piață și a completat comparabilele de vânzare și cele de închiriere teren. Având în vedere că destinația evaluării este constituirea dreptului de superficie te teren în favoarea proprietarului construcțiilor edificate pe teren, valoarea de piață a terenului subiect nu este destinată unei eventuale vânzări către deținătorul dreptului de proprietate asupra construcțiilor ci doar pentru constituirea ci doar pentru evaluarea prestației superficiarului, vezi tipul valorii estimate de mai sus

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

Propria cercetare a pieței specifice imobilului evaluat în RESV: comparabile adecvate identificate folosind sursele de mai sus ofertate la vânzare / închiriere sau tranzacționate (vândute / închiriate).

Metodologia de evaluare a proprietăților imobiliare - ANEVAR, Manual EPI ANEVAR 2022. Având în vedere existența unor chirii de piață pentru proprietăți comparabile (4 oferte și o tranzacție recentă) singura abordare în evaluare aplicată a fost cea prin piață, metoda comparațiilor.

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 în ipoteza constituirii superficiei pe 25 de ani	Curs de schimb RON/ EUR la data relevantă pentru verificare (27.08.2021)
iunie 2021	06.04.2022	curs mediu în luna iunie 2021: 4,9236	16.07.2021	06.04.2022	4,9447

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

Declararea conformitatii cu SEV

pentru	Raportul de evaluare verificat	Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2020
pentru	Raportul de verificare	Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2022

Tip verificare

Cu inspecție — Inspecția a fost realizată în prezența doamnei Linda Ocenic, Șef Serviciu Evidență și Administrare Domeniul

Verificarea raportului de evaluare

Verificarea evaluarii poate fi realizata in conformitate cu prevederile SEV 400 "Verificarea evaluarii", numai de către evaluatori autorizați avand ca specializare Verificarea Evaluarii ("VE"), dovedita cu parafa de verificator (în specializarea corespunzătoare raportului de evaluare supus verificării - în cazul analizat, specializarea necesară este EPI) sau de către evaluatori autorizați persoane juridice care semnează declarația privind verificarea împreună cu evaluatorii persoane fizice care dețin specializarea VE și care au participat la elaborarea acestuia.

Evaluatorii autorizați care dețin specializarea Verificarea evaluării (VE) pot efectua rapoarte de verificare numai dacă la data realizării raportului de evaluare care urmează a fi verificat 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 exista 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 portaluri web de anunțuri, portaluri web ale unor agenții imobiliare și ale unor publicații ce conțin anunțuri imobiliare, pe datele de piață furnizate de provideri de informații imobiliare, pe baza de date a evaluatorului, disponibile la data raportului VOE.

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

Obiectivul extins al verificării se bazează pe date și informați 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)

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 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 piață. Nu au fost considerate informații alternative conținute de documente care nu sunt publice sau care sunt protejate de secretul profesional sau de serviciu și la care evaluatorul verificator nu a putut avea acces legal. Cadrul legal actual din România nu permite accesul unui evaluator autorizat la astfel de documente, cu excepția unor situații – rare și specifice, în care aceste deține și calitatea de expert judiciar numit într-o anumită cauză pentru care astfel de informații sunt relevante și necesare iar instanța se pronunță în acest sens. În concluzie, afirmăm direct și fără echivoc că eventuala utilizare a oricărui document care nu putea fi accesat legal de evaluatorul verificator de către un evaluator autorizat în calitate de verificator al prezentului raport de verificare cu obiectiv extins va reprezenta clar și fără echivoc o încălcare indubitabilă a prevederilor SEV 400 și a Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat.
RVOE este destinat numai scopului, clientului și destinatarului precizați mai sus.
RVOE este confidențial atât pentru evaluator, cât și pentru client / destinatar, denumite în continuare "părțile", cât și pentru orice alt terț care intră, accidental sau intențional, în posesia prezentului

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

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

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

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

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

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

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

Declarația privind verificarea

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

Cuprins

Semnatura
Stampila

ANEVAR
MANATE DAN
VE-E1 VE-EP1
VE-EV
Legitimație nr. 1 [illegible]
Valabil 2022

Rezultatele verificării

Verificare cu Obiectiv Extins (VOE)
Calculul independent al chiriei datorate de superficiar a condus la următoarea opinie

Denumire Imobil evaluat	Suprafața (mp)	Localitate	Adresa	Chirie lunară pentru constituire drept de superficie*
Iot 2, Teren intravilan, curți construcții	972	Arad	CF359985 Arad (Mureșel, pe malul Mureșului, lângă str. Gutuilor)	373 €
				Valoare de piață (indicativă) teren*
				61.000 €

**Raportul VOE se adresează exclusiv scopului de constituire a dreptului de Superficie în favoarea titularului dreptului tabular asupra construcțiilor edificate pe terenul subiect și nu poate fi folosit pentru vânzarea terenului subiect către titularul dreptului tabular, în acest scop recomandându-se o evaluare separată.*

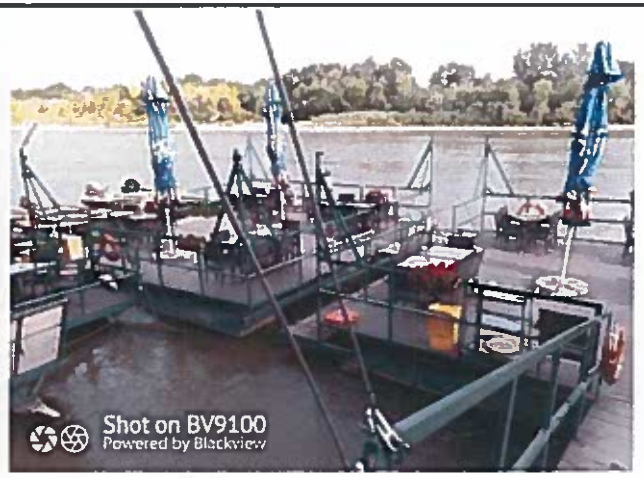
Semnatura
Stampila

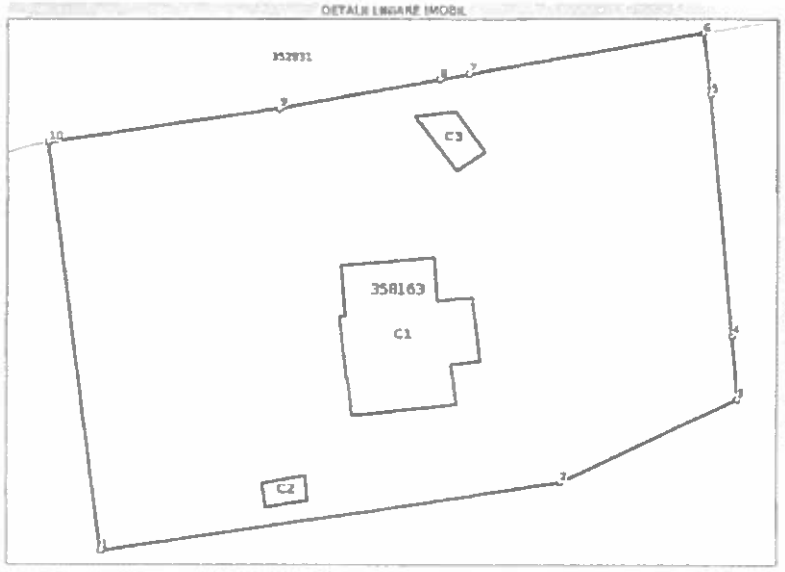
ANEVAR MANATE D/ VE-EI VE-EPI VE-EU

RECOGNISED EUROPEAN VALUER Manaje Daniel REV-RO/ANEVAR/2014/29 REV TEGoVA

Tip verificare **Cu inspecție**

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





Drum de aces din pământ și Vecinătăți

Verificare cu obiectiv extins

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

Existând informații de piață credibile privind oferte de vânzare terenuri comparabile, nu s-au aplicat celelalte 5 metode de evaluare teren recunoscute de SEV.

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila 1		Comparabila 2		Comparabila 3	
Identificare	CF 358163 / Aradul Nou - Mureșel, lângă Mureș, zona str. Gutuilor	Aradul Nou, str. Câmpia Turzii 50		Aradul nou, la ieșirea spre Zădăreni		Aradul nou, central	
Suprafața	972 m.p.	1.237 m.p.		1.440 m.p.		806 m.p.	
Preț vânzare / ofertare - total		61.850 €		74.880 €		48.000 €	
Prețul de vânzare / ofertare unitar		50,00 €/mp		52,00 €/mp		59,55 €/mp	
Tip comparabilă		oferta		oferta		oferta	
Marja negociere (%) / total		-5%	-2,5 €	-5%	-2,6 €	-5%	-3,0 €
Preț de vânzare ajustat		*47,5 €*		*49,4 €*		*56,6 €*	
Ajustări specifice tranzacționării							
1.Drepturi de proprietate transmise	Deplin (integral)	Deplin (integral)		Deplin (integral)		Deplin (integral)	
Ajustare (%) / total		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Preț ajustat -drepturi de proprietate transmise		*47,5 €/mp*		*49,4 €/mp*		*56,6 €/mp*	
2.Restricții legale	intravilan CC	intravilan CC		intravilan CC		intravilan CC	
Ajustare (%) / total		0.0%	0,0 €	0.0%	0,0 €	0.0%	0,0 €
Preț ajustat Restricții legale		*47,5 €/mp*		*49,4 €/mp*		*56,6 €/mp*	
3. Condiții de finanțare	obiective/numerar	obiective/numerar		obiective/numerar		obiective/numerar	
Ajustare (%) / total		0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €
Preț ajustat Condiții de finanțare		*47,5 €/mp*		*49,4 €/mp*		*56,6 €/mp*	
4. Condiții de vânzare	nepărtinitoare	similare		similare		similare	
Ajustare (%) / total		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Preț ajustat Condiții de vânzare		*47,5 €/mp*		*49,4 €/mp*		*56,6 €/mp*	
5. Cheltuieli imediat după cumpărare	fara	fara		fara		demolare casă veche	
Ajustare (%) / total		0%	0,00 €	0%	0,00 €	11%	6,20 €
Preț ajustat cu ch. imediat după cumpărare		*47,5 €/mp*		*49,4 €/mp*		*62,8 €/mp*	
6. Condiții ale pieței (timpul)	prezent / data evaluarii	data evaluarii		data evaluarii		data evaluarii	
Ajustare (%) / total		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Preț ajustat Condiții ale pieței		*47,5 €/mp*		*49,4 €/mp*		*62,8 €/mp*	
Ajustări specifice proprietății							
7. Localizare	Aradul Nou - Mureșel, lângă Mureș, zona str. Gutuilor	strada Câmpia Turzii nr.50 (acces din str. Tabacovici sau de de pe str. Constitutiei)		Aradul nou, la ieșirea spre Zădăreni		Aradul nou, central	
Ajustare (%) / total		32,2%	15,3 €	27,1%	13,4 €	0,0%	0,0 €
Preț ajustat Localizare		*62,8 €/mp*		*62,8 €/mp*		*62,8 €/mp*	
8. Caracteristici fizice							
a. Mărime, formă și Front Stradal	**972mp / regulata / construibil**	**1237mp / regulata / construibil**		**1440mp / regulata / construibil**		**806mp / regulata / construibil**	
	~ 40,00 ml 1 10/16	~ 30 ml	12/16	~ 14,4 ml	2/16	~ 13 ml	3/16
Ajustare (%) / total		0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €
b. Topografie	plan	plan		plan		plan	
Cheltuieli totale adecvare planeitate		0,0 €		0,0 €		0,0 €	
Ajustare (%) / total		0,00%	0,0 €	0,00%	0,0 €	0,00%	0,0 €
c. Acces	principal	asfalt, alee proprie		principal / asfalt		principal / asfalt	
Cheltuieli adecvare acces		1.500,0 €		0,0 €		0,0 €	
Ajustare (%) / total		1,93%	1,2 €	0,00%	0,0 €	0,00%	0,0 €
Ajustare caracteristici fizice (%) / total		*1,9%*	*1,2 €*	*0,0%*	*0,0 €*	*0,0%*	*0,0 €*
Preț ajustat caracteristici fizice		*64,0 €/mp*		*62,8 €/mp*		*62,8 €/mp*	
9. Utilități							
a. Energie electrică	~ 0,0 ml	~ 0 ml		~ 0 ml		~ 0 ml	
Diferență distanță branșament		*~ 0 ml*		*~ 0 ml*		*~ 0 ml*	
Cost total diferență branșament	*cost unitar* 25 €	*0 €*		*0 €*		*0 €*	
Ajustare (%) / total		0,00%	0,0 €	0,00%	0,0 €	0,00%	0,0 €
b. Apă	~ 0,0 ml	~ 0 ml		~ 0 ml		~ 0 ml	
Diferență distanță branșament		*~ 0 ml*		*~ 0 ml*		*~ 0 ml*	
Cost total diferență branșament	*cost unitar* 20 €	*0,0 €*		*0,0 €*		*0,0 €*	
Ajustare (%) / total		0,00%	0,0 €	0,00%	0,0 €	0,00%	0,0 €
c. Canalizare / fosa septică	~ 0,0 ml	~ 0 ml		~ 0 ml		~ 0 ml	
Diferență distanță branșament		*~ 0 ml*		*~ 0 ml*		*~ 0 ml*	
Cost total diferență branșament	*cost unitar* 15 €	*0,0 €*		*0,0 €*		*0,0 €*	
Ajustare (%) / total		0,00%	0,0 €	0,00%	0,0 €	0,00%	0,0 €
d. Gaz metan	~ 0,0 ml	~ 0 ml		~ 0 ml		~ 0 ml	
Diferență distanță branșament		*~ 0 ml*		*~ 0 ml*		*~ 0 ml*	
Cost total diferență branșament	*cost unitar* 0 €	*0,0 €*		*0,0 €*		*0,0 €*	
Ajustare (%) / total		0,00%	0,00 €	0,00%	0,0 €	0,00%	0,0 €
Total cost diferență branșament		0,0 €		0,0 €		0,0 €	
Ajustare utilitati (%) / total		0,0%	0,00 €	0,0%	0,00 €	0,0%	0,00 €
Preț ajustat utilitati		64,0 €/mp		62,8 €/mp		62,8 €/mp	
10. Utilizare	teren dezv. constr. com. / agrement / vecinătăți rezidențiale tip reședințe de vară	comparabil		comparabil		comparabil	
Ajustare (%) / total		0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €
Preț ajustat Utilizare		*64,0 €/mp*		*62,8 €/mp*		*62,8 €/mp*	
Preț ajustat (rotund)		**64,0 €/mp**		**62,8 €/mp**		**62,8 €/mp**	

Ajustare netă (%) / total	35%	16,5 €	27%	13,4 €	11%	6,2 €
Ajustare totală brută	€ 16,5		€ 13,4		€ 6,2	
Ajustare brută procentuala	35%		27%		11%	
Număr ajustări negative	*0*		*0*		*0*	
Număr ajustări pozitive	*2*		*1*		*1*	
Total număr ajustări	2		1		1	

Suprafaţa	972 m.p.	62,8 €/mp
Valoare estimată	61.000 €	301.627 lei
Curs mediu folosit 1 euro =	4,9447 lei	06.04.2022

Explicarea ajustarilor:
Au fost aplicate atât ajustări cantitative cât şi calitative

S-au ajustat comparabilele ofertate datorită faptului ca aceste proprietati sunt ofertate si nu tranzacţii. Din analizele de piaţă efectuate şi din informaţiile de piaţă obţinute (interviuri) rezultând că preţul final de tranzacţionare al proprietăţilor de acest fel este mai mic în comparaţie cu preţul de ofertă

Drepturi de proprietate transmise	Nu au fost necesare ajustari, toate comparabilele avand dreptul de proprietate deplin (integral)
Restricţii legale - coeficienti urbanistici	Nu au fost necesare ajustari, comparabilele avand coeficienti urbanistici asemanatori
Condiţii de finanţare	Nu au fost necesare ajustari, conditiile de finantare fiind numerar / obiective atat la proprietatea subiect cat si la comparabile
Condiţii de vânzare	Nu au fost necesare ajustari, neexistand motivari ale cumparatorului sau vanzatorului - constrangeri privind tranzactia
Cheltuieli imediat după cumpărare	S-a ajustat C1, cu o casă veche demolabilă, costul total al documentaţiei de demolare şi costurile demolării fiind estimate la 5000 euro, repartizate unitar pe suprafaţa comparabilei
Condiţii ale pieţei (timpul)	Nu au fost necesare ajustari, comparabilele fiind valabile la data evaluării
Localizare	Ajustari aplicate comparabilelor situate in zona mai bine/slab cotate, ajustare relativă aplicată la C1 / C2, situate mai slab decât subiectul, estimate pe baza diferenţelor de preţ dintre C3 şi C1 / C2.
	Caracteristici fizice
Mărime (dimensiune)	Nu au fost necesare ajustari
Front stradal / raport front adâncime	Nu au fost necesare ajustări
Topografie	Nu au fost necesare ajustari
Acces	Ajustare aplicată la C1, în valoare absolută rezultată din costul mediu de edificare a accesului (aleea de acces)
Utilitati	
Energie electrică	Nu au fost necesare ajustari
Apă	
Canalizare / fosa septică	
Gaz metan	
Utilizare	Nu au fost necesare ajustari, atat proprietatea subiect cat si comparabilele avand cea mai buna utilizare similara

Valoarea estimată a fost asimilabilă valorii cu *cele mai puţine ajustari*
(ajustarea brută procentuală cea mai mică)

ANEXA – Comparabile vânzare teren

Comparabilele pentru verificarea curentă sunt similare celor din verificarea iniţială.

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

S-a aplicat grila chiriilor de piață, cu 2 tehnici: analiza comparațiilor relative și analiza clasamentului, vezi explicațiile din RESV. Existând informații de piață credibile privind oferte de închiriere terenuri comparabile, precum o închiriere recentă a unui teren comparabil (C2), nu s-au aplicat și alte metode (de ex. prin venit). Comparabilele adecvate pentru închiriere preluate din RESV sunt C2 – C5. C1 nu a fost preluată, suprafața sa de 45.000 mp, fiind mult prea mare față de cea a subiectului (1985 mp). Cercetarea de piață a identificat și 2 comparabile suplimentare, C6 și C7.

Elemente de comparație	teren	Comparabila 2 str. Grigore Alexandrescu, Nr. 8, ultracentral	Comparabila 3 str. Ovidiu, Nr. 10, periferic, Șoseaua de centură Nord, zona CET	Comparabila 4 str. Dr. Ioan Ratiu, central	Comparabila 5, Calea Aurel Vlaicu, Nr. 275, periferic, lângă Romstal	Comparabila 6, Gal, periferic, lângă Mănăstire	Comparabila 7 str. Constantin Brâncoveanu, lângă Stadionul Șega
Tip	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
PREȚ ÎNCHIRIERE / OFERTARE ÎNCHIRIERE		1.900 €	400 €	250 €	3.700 €	800 €	100 €
Suprafața	972 mp	1.901 mp	400 mp	300 mp	max 5.400 mp (se poate închiria și o suprafață mai mică)	3.237 mp	1.012 mp
Preț unitar închiriere		1,00 €/mp	1,00 €/mp	0,83 €/mp	0,68 €/mp	0,09 €/mp	0,15 €/mp
Tip comparabilă		tranzacție	ofertă	ofertă	ofertă	ofertă	tranzacție
Ajustare (%) / Ajustare valorică		0% 0,00 €	-20% -0,20 €	-20% -0,17 €	-20% -0,14 €	-10% -0,01 €	-10% -0,01 €
Preț unitar ajustat		1,00 €/mp	0,80 €/mp	0,67 €/mp	0,54 €/mp	0,08 €/mp	0,13 €/mp
Ajustări specifice tranzacționării (AJUSTĂRI CANTITATIVE)							
Drept de proprietate transmis (închiriere, concesionare, superficie)*	dezmembrament (suprafețe teren construit)	dezmembrament (închiriere teren liber)	dezmembrament (închiriere teren liber)	dezmembrament (închiriere teren liber)	dezmembrament (închiriere teren liber)	dezmembrament (închiriere teren liber)	dezmembrament (închiriere teren liber)
Ajustare (%) / Ajustare valorică		-30% -0,30 €	30% -0,24 €	-30% -0,20 €	-30% -0,16 €	-30% -0,03 €	30% -0,04 €
Preț ajustat		0,70 €/mp	0,56 €/mp	0,47 €/mp	0,38 €/mp	0,06 €/mp	0,09 €/mp
Condiții de finanțare	considerat numerar, plata lunară / anuala în lei	similar	similar	similar	similar	similar	similar
Ajustare (%) / Ajustare valorică		0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp
Preț ajustat		0,70 €/mp	0,56 €/mp	0,47 €/mp	0,38 €/mp	0,06 €/mp	0,09 €/mp
Condiții de închiriere	teren construit	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare
Ajustare (%) / Ajustare valorică		0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp
Preț ajustat		0,70 €/mp	0,56 €/mp	0,47 €/mp	0,38 €/mp	0,06 €/mp	0,09 €/mp
Cheltuieli imediat următoare după închiriere	fără	fără	fără	fără	fără	fără	fără
Ajustare (%) / Ajustare valorică		0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp
Preț ajustat		0,70 €/mp	0,56 €/mp	0,47 €/mp	0,38 €/mp	0,06 €/mp	0,09 €/mp
Condiții ale pieței (timpul)	data evaluării	iunie 2021	data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării
Ajustare (%) / Ajustare valorică		0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp
Preț ajustat		0,70 €/mp	0,56 €/mp	0,47 €/mp	0,38 €/mp	0,06 €/mp	0,09 €/mp
Circumstanțele încheierii	"așa cum este"	"așa cum este"	"așa cum este"	"așa cum este"	"așa cum este"	"așa cum este"	"așa cum este"
Ajustare (%) / Ajustare valorică		0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp
Preț ajustat		0,70 €/mp	0,56 €/mp	0,47 €/mp	0,38 €/mp	0,06 €/mp	0,09 €/mp
Ajustări specifice imobilului							
AJUSTĂRI CALITATIVE							
Localizare și acces	zona Mureșul (periferic, pe malul Mureșului, lângă str. Gutuilor)	str. Grigore Alexandrescu, Nr. 8, ultracentral	str. Ovidiu, Nr. 10, periferic, Șoseaua de centură Nord, zona CET	str. Dr. Ioan Ratiu, central	Calea Aurel Vlaicu, Nr. 275, periferic, lângă Romstal	Comparabila 6, Gal, periferic, lângă Mănăstire	Comparabila 7 str. Constantin Brâncoveanu, lângă Stadionul Șega
Calificativ		superior	similar	superior	similar	inferior	inferior
Caracteristici							
Suprafața	lot mediu	lot mediu	lot mic	lot mic	lot mediu	lot mediu	lot mediu
Calificativ		similar	superior	superior	similar	similar	similar
Front stradal / raport front adâncime	suficient / bun	suficient / bun	suficient / bun	suficient / bun	suficient / bun	suficient / bun	suficient / bun
Calificativ		similar	similar	similar	similar	similar	similar
Topografie	plan	plan	plan	plan	plan	plan	plan
Calificativ		similar	similar	similar	similar	similar	similar
Amenajări teren	parțial în zone construită, în rest pământ în stare naturală	nu e cazul	nu e cazul	betonat integral	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Calificativ		similar	similar	superior	similar	similar	similar
Utilități	curent, A-C	curent, A-C	curent, A-C, G	curent, A-C, G	curent, A-C	curent	curent
Calificativ		similar	superior	superior	similar	inferior	inferior
Utilizare prin închiriere	comercial / exclus rezidențial	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă	comparabilă
Calificativ		similar	similar	similar	similar	similar	similar
Preț ajustat (rotunjit)		0,70 €/mp	0,56 €/mp	0,47 €/mp	0,38 €/mp	0,06 €/mp	0,09 €/mp

SITUAȚIE AJUSTĂRI CALITATIVE	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Comparabila 5	Comparabila 6	Comparabila 7
Calificativ "inferior"	0	0	0	0	2	2
Calificativ "superior"	1	2	4	0	0	0
Calificativ "similar"	6	5	3	7	5	5
Total Calificativ	superior	superior	superior	similar	inferior	inferior

Analiza clasamentului	Calificativ	Preț ajustat	Identificator comparabilă
Calificativ	inferior	0,70 €/mp	Comparabila 2
Calificativ	superior	0,56 €/mp	Comparabila 3
Calificativ	superior	0,47 €/mp	Comparabila 4
Proprietatea subiect			
Calificativ	similar	0,38 €/mp	Comparabila 5
Calificativ	inferior	0,06 €/mp	Comparabila 6
Calificativ	inferior	0,09 €/mp	Comparabila 7

Ajustarea de negociere a fost aplicată la C3 / C4 / C5, fiind apreciată la -20%, adecvată contextului pandemiei și solicitării unei chirii unitare mai mari, respectiv la -10% la C6 / C7, adecvată contextului pandemiei și solicitării unei chirii unitare mai mici.

Ajustarea Drept de proprietate transmis a fost aplicată la toate comparabilele, fiind apreciată la -30%, având în vedere că dreptul transmis la subiect este incomplet.

Rezultatul obținut a fost testat în ipoteza precizată de client, respectiv constituirea dreptului de superficie pentru o perioadă de 25 de ani. Verificarea a urmărit identificarea unei chirii minime care să permită recuperarea valorii de piață a terenului în 25 de ani.

$$Valoare_{piață\ teren} = \sum_{i=1}^{25} \frac{x}{(1+a)^i}$$

unde

Valoarea de piață teren = valoarea unitară de piață a terenului = V_{pT} = 62,8 euro/mp

X = chiria minimă anuală unitară

a = rata adecvată de actualizare = 3,39% = randamentul obligațiunilor guvernamentale[1] denominate în euro emise de România la data evaluării

respectiv

$$62{,}8\ euro/mp = \sum_{i=1}^{25} \frac{x}{(1+a)^i}$$

De unde rezultă X = 3,76 euro/mp/an, echivalent unei chirii lunare unitare minime = **0,31 euro/mp/lună**

În concluzie, rezultatul obținut în grila chiriilor, respectiv **Chiria lunară unitară = 0,384 euro/mp/lună** este superior chiriei lunare unitare minime care să asigure recuperarea valorii de piață a terenului în 25 de ani.

În cazul în care s-ar urmări o recuperare a valorii de piață a terenului în 20 de ani, chiria minimă lunară unitară ar fi de 0,36 euro/mp/lună. Constatăm că și în această situație, chiria determinată în grilă este superioară.

ANEXA – Comparabile închiriere teren

Comparabilele pentru verificarea curentă sunt similare celor din verificarea inițială.

Extrase relevante din RESV

Extrasele relevante din RESV pentru verificarea curentă sunt similare celor din verificarea inițială.

[1] https://cbonds.com/indexes/Cbonds-Romania-Sovereign-Eurobond-YTM-Index/

RAPORT DE VERIFICARE A VALORII DE PIAȚĂ 5/27.08.2021 Teren intravilan 1985 mp construit. Drept de superficie

Verificare cu Obiectiv Extins (VOE)

Verificare RAPORT DE EVALUARE 124/16.07.2021 Teren intravilan identificat în CF358163 Arad (RESV)

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

Autor Raport evaluare verificat	**NEIL ANALITIC S.R.L.**
prin Evaluator VE EPI / legitimație	**Bojan Nicolae - Emanoil / 17.634**
Clientul raportului verificat	**Societatea DADIDA 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	**Iunie 2021**
Data raportului de evaluare verificat	**16.07.2021**
Data de referință a VOE	**27.08.2021**
Verificator	**VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L.**
prin Evaluator VE EPI / legitimație	**MANAȚE DANIEL / 13.804**

ANEXA Nr 2
la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad
Nr. _____ din _____

Termenii de referinta ai verificarii

Identificarea evaluatorului verificator

Denumire	VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L.	Adresa	Arad, str. Ştefan Cicio Pop, nr. 20		
CUI	20303980	Autorizatie membru corporativ / Legitimatie ANEVAR	0115		
prin evaluator verificator autorizat / Legitimatie ANEVAR					
	MANAŢE DANIEL / 13.804				

Identificarea evaluatorului autor al raportului de evaluare verificat

Denumire	NEIL ANALITIC S.R.L.	Adresa	Arad, str. COZIA, Nr. 8, Corp A, Apartament 3, Judet Arad		
CUI	41381484	Autorizatie membru corporativ / Legitimatie ANEVAR	/ 17.634		
prin evaluator autorizat / Legitimatie ANEVAR					
	Bojan Nicolae - Emanoil / 17.634				

Raportul de evaluare supus verificării

RAPORT DE EVALUARE 124/16.07.2021 Teren intravilan identificat în CF358163 Arad (RESV)

Dreptul de proprietate evaluat

Dreptul de proprietate asupra Terenului intravilan, categoria de folosinţă Curţi construcţii, intabulat în extrasul CF358163 Arad, în suprafaţă de 1985 mp, în proprietatea Municipiului Arad. Pe teren sunt edificate cladirile: Bar Port Arthur, WC şi Bucătărie de vară, proprietatea Societăţii DADIDA S.R.L.

Chiria de piaţă pentru Terenul intravilan, categoria de folosinţă Curţi construcţii, intabulat în extrasul CF358163 Arad

Clientul raportului verificat

Client	**Societatea DADIDA S.R.L.**	Tip	Persoana Juridica
CIF	9984589	Calitatea	Titulara Dreptului de proprietate asupra construcţiilor edificate pe terenul subiect

Utilizator desemnat al evaluării	Adresa			
Municipiul Arad, Direcţia patrimoniu Serviciul Evidenţă şi Administrare Domeniu Privat	Arad, Bd. Revoluţiei nr. 75	Judet	Arad	
Clientul verificării / Cod fiscal	Adresa			
Municipiul Arad / 3519925	Arad, Bd. Revoluţiei nr. 75	Judet	Arad	
Utilizator desemnat al verificării	Adresa			
Direcţia patrimoniu Municipiul Arad Serviciul Evidenţă şi Administrare Domeniu Privat	Arad	Judet	Arad	

Scopul verificării

Prezentul raport de verificare cu obiectiv extins (RVOE) este intocmit la cererea utilizatorului desemnat al evaluării in scopul prezentării de către verificator a propriei opinii asupra valorii de piaţa a bunului evaluat în RESV precum şi asupra chiriei de piaţă aferente terenului, pentru luarea unor decizii manageriale de către client şi destinatar. Opinia verificatorului asupra valorii de piaţă va fi la data evaluării cu obiectiv extins. Este interzisa utilizarea raportului de verificare, integral sau in parte, pentru orice alt scop. In consecinta, in mod expres, este interzisa utilizarea valorii de piata rezultate in urma verificării în scopul impozitării, garantarii imprumutului sau oricărui alt scop cu excepţia schimbului bunului de catre Autoritatea Locală cu alte bunuri de valoare de piata echivalentă.

Obiectivul verificării: Verificare cu obiectiv extins (VOE)

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

Adresă	*Denumire, tip și categorie teren*	*Suprafața totală înscrisă în CF (mp)*	*Suprafața măsurată totală înscrisă în CF (mp)*	*Drept de proprietate*	*Valoare de piață din RESV*	*Chiria de piață (lunară) din RESV*	*Chiria de piață (anuală) din RESV*	Elemente cheie din Raportul de evaluare verificat / Aspecte revizuite
CF358103 Arad (Mureșel, pe malul Mureșului, lângă str Gutuilor)	Teren intravilan, curți construcții	1.985	1.985	Teren - Municipiul Arad Construcții - Dadida S.R.L.	75.430 €	103 €	1.230 €	Teren intravilan, categoria CC, în suprafață = 1985 mp, având edificate clădirile Bar Port Arthur, Ac = 126 mp; WC, Ac = 8 mp; Bucătărie de vara, Ac = 15 mp, utilități: EE, Apă, Canalizare proprie; forma teren: regulată; acces: drum de pământ / pietruit; front stradal: 40 ml
Data evaluării în raportul verificat	*Abordări / Reconciliere*	*Utilități*	*Scop și utilizare evaluare declarate în RESV*		*Valoarea de piață unitară*	*Chiria de piață (lunară) unitară*	*Chiria de piață (anuală) unitară*	
iunie 2021	Piață, Comparații directe (grila chiriilor de piață, cu 2 tehnici: analiza comparațiilor relative și analiza clasamentului) Venit, Metoda actualizării veniturilor	pe teren (EE, Apă, Canalizare proprie)	Estimarea valorii și a chiriei de piață a terenului pentru constituirea unui *drept de superficie* în favoarea Societății DADIDA S.R.L., proprietarul tabular al construcțiilor edificate pe teren		38,00 €	0,05 €	0,62 €	

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 reprezinta rezultatul evaluarii în baza prevederilor Standardelor de evaluare a bunurilor relevante pentru evaluare.

Valoarea de piata nu reprezinta valoarea impozabila, valoarea sinergiei, valoarea de investiție sau orice alt tip de valoare definit in Standardele de evaluare a bunurilor, standardele contabile nationale sau alte referentiale profesionale.

"Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere." SEV 2020

"Evaluarea prestației superficiarului: In cazul in care superficia s-a constituit cu titlu oneros, daca părțile nu au prevăzut alte modalități de plată a prestației de către superficiar, titularul dreptului de superficie datorează, sub forma de rate lunare, o suma egală cu chiria stabilita pe piața liberă, ținând seama de natura terenului, de destinația construcției, în cazul în care aceasta există, de zona în care se afla terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței." Codul civil

Documentația minim necesară pentru efectuarea evaluării și a VOE

RESV cu toate anexele sale. După caz, date, informații și documente suplimentare din Dosarul de lucru al evaluatorului autor al raportului de evaluare verificat

Descrierea terenului: amplasament, caracteristici fizice, informații relevante din piața specifică (ex. prețuri de tranzacție / oferta la vânzare / închiriere etc.).

Extrasul de carte funciară a imobilului; plan de amplasament; certificat de urbanism

Orice ale elemente relevante în evaluare, după caz.

Comunicarea cu evaluatorul

Comunicarea cu evaluatorul s-a făcut telefonic, verbal și prin e-mail (neil.analitic@gmail.com, nicolaebojan@yahoo.com) prin adresa 5/25.08.2021, anexată VDE. Evaluatorul a colaborat cu verificatorul, furnizând metodologia detaliată de evaluare în format excel și alte precizări.

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

RESV cu toate anexele sale. Părțile din RESV preluate de verificator sunt: RESV integral. Autorul RESV a realizat propria ajustare a grilei chiriilor de piață și a completat comparabilele de vânzare și cele de închinere teren. Având în vedere că destinația evaluării este constituirea dreptului de superficie te teren în favoarea proprietarului construcțiilor edificate pe teren, valoarea de piață a terenului subiect nu este destinată unei eventuale vânzări către deținătorul dreptului de proprietate asupra construcțiilor ci doar pentru constituirea ci doar pentru evaluarea prestației superficiarului, vezi tipul valorii estimate de mai sus

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

Propria cercetare a pieței specifice imobilului evaluat în RESV: comparabile adecvate identificate folosind sursele de mai sus ofertate la vânzare / închiriere sau tranzacționate (vândute / închiriate)

Metodologia de evaluare a proprietăților imobiliare - ANEVAR, Manual EPI ANEVAR 2020. Având în vedere existența unor chirii de piață pentru proprietăți comparabile (4 oferte și o tranzacție recentă) singura abordare în evaluare aplicată a fost cea prin piață, metoda comparațiilor

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 în ipoteza constituirii superficiei pe 25 de ani	Curs de schimb RON/ EUR la data relevantă pentru verificare (27.08.2021)
iunie 2021	27 08 2021	curs mediu în luna iunie 2021: 4.9236	16.07 2021	30 09 2021 *	4.9331

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

Declararea conformitatii cu SEV

pentru	Raportul de evaluare verificat	Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2020
pentru	Raportul de verificare	Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2020

Tip verificare

Cu inspecție — Inspecția a fost realizată în prezența doamnei Linda Ocenic, Șef Serviciu Evidența și Administrare Domeniul

Verificarea raportului de evaluare

Verificarea evaluarii poate fi realizata in conformitate cu prevederile SEV 400 "Verificarea evaluarii", numai de către evaluaton autorizați avand ca specializare Verificarea Evaluarii ("VE"), dovedita cu parafa de verificator (în specializarea corespunzătoare raportului de evaluare supus verificării - în cazul analizat, specializarea necesară este EPI) sau de către evaluatori autorizați persoane juridice care semnează declarația privind verificarea împreună cu evaluatorii persoane fizice care dețin specializarea VE și care au participat la elaborarea acestuia

Evaluatorii autorizați care dețin specializarea Verificarea evaluării (VE) pot efectua rapoarte de verificare numai dacă la data realizării raportului de evaluare care urmează a fi verificat desfășurau activitate de evaluare în specializarea evaluării verificate sau în specializarea deținută de evaluatorul care a realizat raportul de evaluare, daca una dintre specializările prevăzute de OG 24/2011 nu exista 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 portaluri web de anunțuri, portaluri web ale unor agenții imobiliare și ale unor publicații ce conțin anunturi imobiliare, pe datele de piață furnizate de providori de informații imobiliare, pe baza de date a evaluatorului, disponibile la data raportului VOE.

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

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

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

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 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 alta 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 sa apară.

Verificarea cu obiectiv extins s-a bazat doar pe informații disponibile public și legal în piață. Nu au fost considerate informații alternative conținute de documente care nu sunt publice sau care sunt protejate de secretul profesional sau de serviciu și la care evaluatorul verificator nu a putut avea acces legal. Cadrul legal actual din România nu permite accesul unui evaluator autorizat la astfel de documente, cu excepția unor situații – rare și specifice, în care aceste deține și calitatea de expert judiciar numit într-o anumită cauză pentru care astfel de informații sunt relevante si 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 catre 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 etica al profesiei de evaluator autorizat.
RVOE este destinat numai scopului, clientului și destinatarului precizați mai sus.
RVOE este confidențial atât pentru evaluator, cât și pentru client / destinatar, denumite în continuare "părțile", cât și pentru orice alt terț care intră, accidental sau intenționat, în posesia prezentului

- Părțile colectează și prelucrează datele cu caracter personal înscrise în prezentul raport în conformitate cu legislația în vigoare, în modalități care asigură confidențialitatea și secuntatea 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 prelucrarea a datelor cu caracter personal, părțile aplică prevederile Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (regulamentul general privind protecția datelor) și ale legislației naționale;

- Datele cu caracter personal colectate și prelucrate în vederea executării misiunii de evaluare sunt următoarele: (de ex.: nume și prenume, adresă, serie și număr carte de identitate, cod numeric personal, numar 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 in vigoare;

- În situația în care este necesară prelucrarea datelor personale în alte scopuri decât cele prevăzute in 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 persoana îndreptățită decât împreună cu versiunea de raport de evaluare supus verificarii 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 parti

Declarația privind verificarea

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

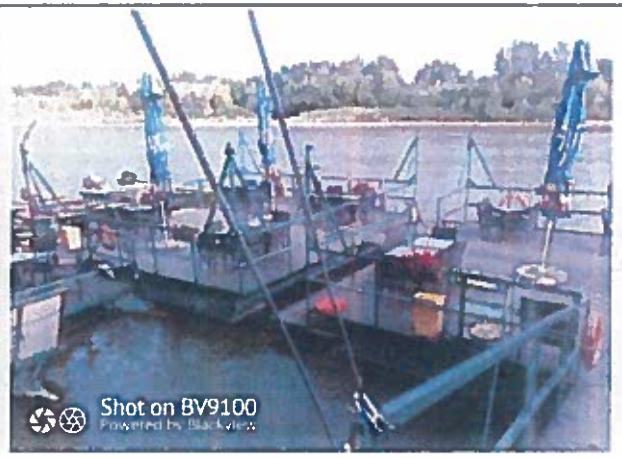
Cuprins

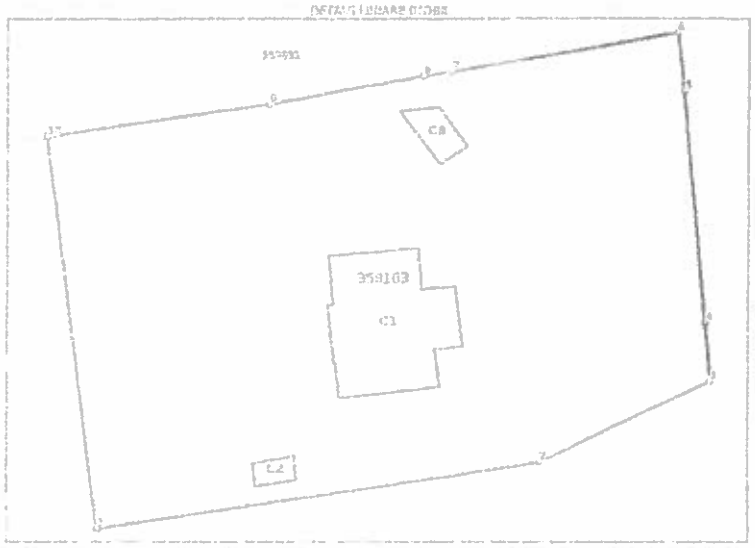
Semnatura
Stampila

ANEVAR

Tip verificare **Cu inspecție**

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





Drum de aces din pământ și Vecinătăți

Rezultatele verificării

Verificare cu Obiectiv Extins (VOE)
Calculul independent al chiriei datorate de superficiar a condus la următoarea opinie

Denumire imobil evaluat	Suprafața (mp)	Localitate	Adresa	Chirie lunară pentru constituire drept de superficie*
Teren intravilan, curți construcții	1.985	Arad	CF358163 Arad (Mureșel, pe malul Mureșului, lângă str. Gutuilor)	762 €
				Valoare de piață (indicativă) teren*
				124.700 €

**Raportul VOE se adresează exclusiv scopului de constituire a dreptului de Superficie în favoarea titularului dreptului tabular asupra construcțiilor edificate pe terenul subiect și nu poate fi folosit pentru vânzarea terenului subiect către titularul dreptului tabular, în acest scop recomandându-se o evaluare separată.*

Semnatura
Stampila

ANEVAR MANATE DANIEL VE-EI VE-EVI VE-EIF

RECOGNISED EUROPEAN VALUER Manațu Daniel REV/ROANEVAR 2014/29 REV

Verificare cu obiectiv extins

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

Existând informații de piață credibile privind oferte de vânzare terenuri comparabile, nu s-au aplicat celelalte 5 metode de evaluare teren recunoscute de SEV.

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila 1		Comparabila 2		Comparabila 3	
Identificare	CF 358163 / Aradul Nou - Mureșel lângă Mureș zona str. Gutuilor	Aradul Nou str. Câmpia Turzii 50		Aradul nou la ieșirea spre Zădăreni		Aradul nou, central	
Suprafața	1.985 m.p.	1.237 m.p.		1.440 m.p.		806 m.p.	
Preț vânzare / ofertare - total		61.850 €		74.880 €		48.000 €	
Prețul de vânzare / ofertare unitar		**50,00 €/mp**		**52,00 €/mp**		**59,55 €/mp**	
Tip comparabilă		oferta		oferta		oferta	
Marja negociere (%) / total		-5%	2.5 €	-5%	2.6 €	5%	3.0 €
Preț de vânzare ajustat		***47,5 €***		***49,4 €***		***56,6 €***	
Ajustări specifice tranzacționarii							
1.Drepturi de proprietate transmise	Deplin (integral)	Deplin (integral)		Deplin (integral)		Deplin (integral)	
Ajustare (%) / total		0%	0.0 €	0%	0.0 €	0%	0.0 €
Preț ajustat -drepturi de proprietate transmise		***47,5 €/mp***		***49,4 €/mp***		***56,6 €/mp***	
2.Restricții legale	intravilan CC	intravilan CC		intravilan CC		intravilan CC	
Ajustare (%) / total		0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €
Preț ajustat Restricții legale		***47,5 €/mp***		***49,4 €/mp***		***56,6 €/mp***	
3. Condiții de finanțare	obiective/numerar	obiective/numerar		obiective/numerar		obiective/numerar	
Ajustare (%) / total		0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €
Preț ajustat Condiții de finanțare		***47,5 €/mp***		***49,4 €/mp***		***56,6 €/mp***	
4. Condiții de vânzare	nepărtinitoare	similare		similare		similare	
Ajustare (%) / total		0%	0.0 €	0%	0.0 €	0%	0.0 €
Preț ajustat Condiții de vânzare		***47,5 €/mp***		***49,4 €/mp***		***56,6 €/mp***	
5. Cheltuieli imediat după cumpărare	fara	fara		fara		demolare casă veche	
Ajustare (%) / total		0%	0.00 €	0%	0.00 €	11%	6.20 €
Preț ajustat cu ch. imediat după cumpărare		***47,5 €/mp***		***49,4 €/mp***		***62,8 €/mp***	
6. Condiții ale pieței (timpul)	prezent / data evaluarii	data evaluarii		data evaluarii		data evaluarii	
Ajustare (%) / total		0%	0.0 €	0%	0.0 €	0%	0.0 €
Preț ajustat Condiții ale pieței		***47,5 €/mp***		***49,4 €/mp***		***62,8 €/mp***	
Ajustări specifice proprietății							
7. Localizare	Aradul Nou - Mureșel lângă Mureș zona str. Gutuilor	strada Câmpia Turzii nr 50 (acces din str. Tabacovici sau de de pe str. Constituției)		Aradul nou, la ieșirea spre Zădăreni		Aradul nou, central	
Ajustare (%) / total		32.2%	15.3 €	27.1%	13.4 €	0.0%	0.0 €
Preț ajustat Localizare		***62,8 €/mp***		***62,8 €/mp***		***62,8 €/mp***	
8. Caracteristici fizice							
a. Mărime, formă și Front Stradal	**1985mp / regulata / construibil**	**1237mp / regulata / construibil**		**1440mp / regulata / construibil**		**806mp / regulata / construibil**	
	~ 40,00 ml 13/16	**~ 30 ml 12/16**		**~ 14,4 ml 2/16**		**~ 13 ml 3/16**	
Ajustare (%) / total		0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €
b. Topografie	**plan**	**plan**		**plan**		**plan**	
Cheltuieli totale adecvare platformă		0.0 €		0.0 €		0.0 €	
Ajustare (%) / total		0.00%	0.0 €	0.00%	0.0 €	0.00%	0.0 €
c. Acces	**principal**	**asfalt, alee proprie**		**principal / asfalt**		**principal / asfalt**	
Cheltuieli adecvare acces		1.500.0 €		0.0 €		0.0 €	
Ajustare (%) / total		1.93%	1.2 €	0.00%	0.0 €	0.00%	0.0 €
Ajustare caracteristici fizice (%) / total		*1,9%*	*1,2 €*	*0,0%*	*0,0 €*	*0,0%*	*0,0 €*
Preț ajustat caracteristici fizice		***64,0 €/mp***		***62,8 €/mp***		***62,8 €/mp***	
9. Utilități							
a. Energie electrică	**~ 0,0 ml**	**~ 0 ml**		**~ 0 ml**		**~ 0 ml**	
Diferență distanță bransament		***~ 0 ml***		***~ 0 ml***		***~ 0 ml***	
Cost total diferență bransament	*cost unitar 25 €*	*0 €*		*0 €*		*0 €*	
Ajustare (%) / total		0.00%	0.0 €	0.00%	0.0 €	0.00%	0.0 €
b. Apă	**~ 0,0 ml**	**~ 0 ml**		**~ 0 ml**		**~ 0 ml**	
Diferență distanță bransament		***~ 0 ml***		***~ 0 ml***		***~ 0 ml***	
Cost total diferență bransament	*cost unitar 20 €*	*0.0 €*		*0.0 €*		*0.0 €*	
Ajustare (%) / total		0.00%	0.0 €	0.00%	0.0 €	0.00%	0.0 €
c. Canalizare / fosa septica	**~ 0,0 ml**	**~ 0 ml**		**~ 0 ml**		**~ 0 ml**	
Diferență distanță bransament		***~ 0 ml***		***~ 0 ml***		***~ 0 ml***	
Cost total diferență bransament	*cost unitar 15 €*	*0.0 €*		*0.0 €*		*0.0 €*	
Ajustare (%) / total		0.00%	0.0 €	0.00%	0.0 €	0.00%	0.0 €
d. Gaz metan	**~ 0,0 ml**	**~ 0 ml**		**~ 0 ml**		**~ 0 ml**	
Diferență distanță bransament		***~ 0 ml***		***~ 0 ml***		***~ 0 ml***	
Cost total diferență bransament	*cost unitar 0 €*	*0.0 €*		*0.0 €*		*0.0 €*	
Ajustare (%) / total		0.00%	0.00 €	0.00%	0.0 €	0.00%	0.0 €
Total cost diferență bransament		0.0 €		0.0 €		0.0 €	
Ajustare utilități (%) / total		0.0%	0.00 €	0.0%	0.00 €	0.0%	0.00 €
Preț ajustat utilități		***64,0 €/mp***		***62,8 €/mp***		***62,8 €/mp***	
10. Utilizare	teren dezv. constr. com. / agrement / vecinătăți rezidențiale tip reședințe de vară	comparabil		comparabil		comparabil	
Ajustare (%) / total		0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €
Preț ajustat Utilizare		***64,0 €/mp***		***62,8 €/mp***		***62,8 €/mp***	
Preț ajustat (rotunjit)		**64,0 €/mp**		**62,8 €/mp**		**62,8 €/mp**	

Ajustare netă (%) / total	35%	16,5 €	27%	13,4 €	11%	6,2 €
Ajustare totală brută	€ 16.5		€ 13.4		€ 6,2	
Ajustare brută procentuala	35%		27%		11%	
Număr ajustări negative	*0*		*0*		*0*	
Număr ajustări pozitive	*2*		*1*		*1*	
Total număr ajustari	2		1		1	

Suprafata	1.985 m.p.	62.8 €/mp
Valoare estimată	**124.700 €**	**615.195 lei**
Curs mediu folosit 1 euro =	4.9334 lei	27.08.2021

Explicarea ajustarilor:
Au fost aplicate atât ajustări cantitative cât şi calitative.

S-au ajustat comparabilele ofertate datorita faptului ca aceste proprietati sunt ofertate si nu tranzacţii. Din analizele de piaţa efectuate şi din informaţiile de piaţa obţinute (interviuri) rezultând că preţul final de tranzacţionare al proprietăţilor de acest fel este mai mic în comparaţie cu preţul de oferta

Drepturi de proprietate transmise	Nu au fost necesare ajustari, toate comparabilele avand dreptul de proprietate deplin (integral)
Restricţii legale - coeficienti urbanistici	Nu au fost necesare ajustari, comparabilele avand coeficienti urbanistici asemanatori
Condiţii de finanţare	Nu au fost necesare ajustari, conditiile de finantare fiind numerar / obiective atat la proprietatea subiect cat si la comparabile
Condiţii de vânzare	Nu au fost necesare ajustari, neexistand motivari ale cumparatorului sau vanzatorului - constrangeri privind tranzactia
Cheltuieli imediat după cumpărare	S-a ajustat C1, cu o casă veche demolabilă, costul total al documentaţiei de demolare şi costurile demolării fiind estimate la 5000 euro, repartizate unitar pe suprafaţa comparabilei
Condiţii ale pieţei (timpul)	Nu au fost necesare ajustari, comparabilele fiind valabile la data evaluării
Localizare	Ajustari aplicate comparabilelor situate in zona mai bine/slab cotate, ajustare relativa aplicata la C1 / C2, situate mai slab decât subiectul, estimate pe baza diferenţelor de preţ dintre C3 si C1 / C2
	Caracteristici fizice
Mărime (dimensiune)	Nu au fost necesare ajustari
Front stradal / raport front adâncime	Nu au fost necesare ajustări
Topografie	Nu au fost necesare ajustari
Acces	Ajustare aplicata la C1, în valoare absolută rezultată din costul mediu de edificare a accesului (aleea de acces)
Utilitati	
Energie electrică	
Apă	Nu au fost necesare ajustari
Canalizare / fosa septică	
Gaz metan	
Utilizare	Nu au fost necesare ajustari, atat proprietatea subiect cat si comparabilele avand cea mai buna utilizare similara

Valoarea estimată a fost asimilabilă valorii cu *cele mai puţine ajustari*
(ajustarea brută procentuală cea mai mică)

ANEXA – Comparabile vânzare teren

Comparabilele 1 și 3 din RESV au fost eliminate, nefiind adecvate
Argumente:

- ✓ C1 are o formă neregulată cu un FS de numai 10 ml, lățimea crescînd în adâncime. Această situație este extrem de difuicil de cuantificat în mărime astfel încât s-a înlocuit C1 cu altă comparabilă mai adecvată.
- ✓ C3. situată în cartierul Gai are o localizare complet diferită de terenul subiect (Cart. Aradul Nou – Zona Mureșel, lângă râul Mureș).
- ✓ Comparabila 2 din RESV a devenit C1, completându-se cercetarea de piață cu noilwe cpmparabile C2 și C3, vezi detaliile de mai jos:

Comparabila 2 https://www.imoradar24.ro/anunturi/1440-mp-teren-vanzare-aradul-nou-2-26234204

Comparabila 3 https://www.imoradar24.ro/anunturi/806-mp-teren-vanzare-aradul-nou-14-31686572

Preț / m²:	59,55 €	**Deschidere stradala**	13 m
Suprafață utilă	806 m²	**Clasificare teren:**	Intravilan
Tip terenuri	Constructii		

Descriere

RE/MAX Dynamic ofera pentru vanzare teren intravilan pentru constructii aproape de centrul cartierului , cu o casa demolabila pe teren , 806 mp , front strada! aprox 13 mp cu toate utilitatile disponibile Pentru alte detalii sau pentru a programa o vizionare nu ezitati sa ne contactati Comisionul agentiei pentru aceasta proprietate este 3%.

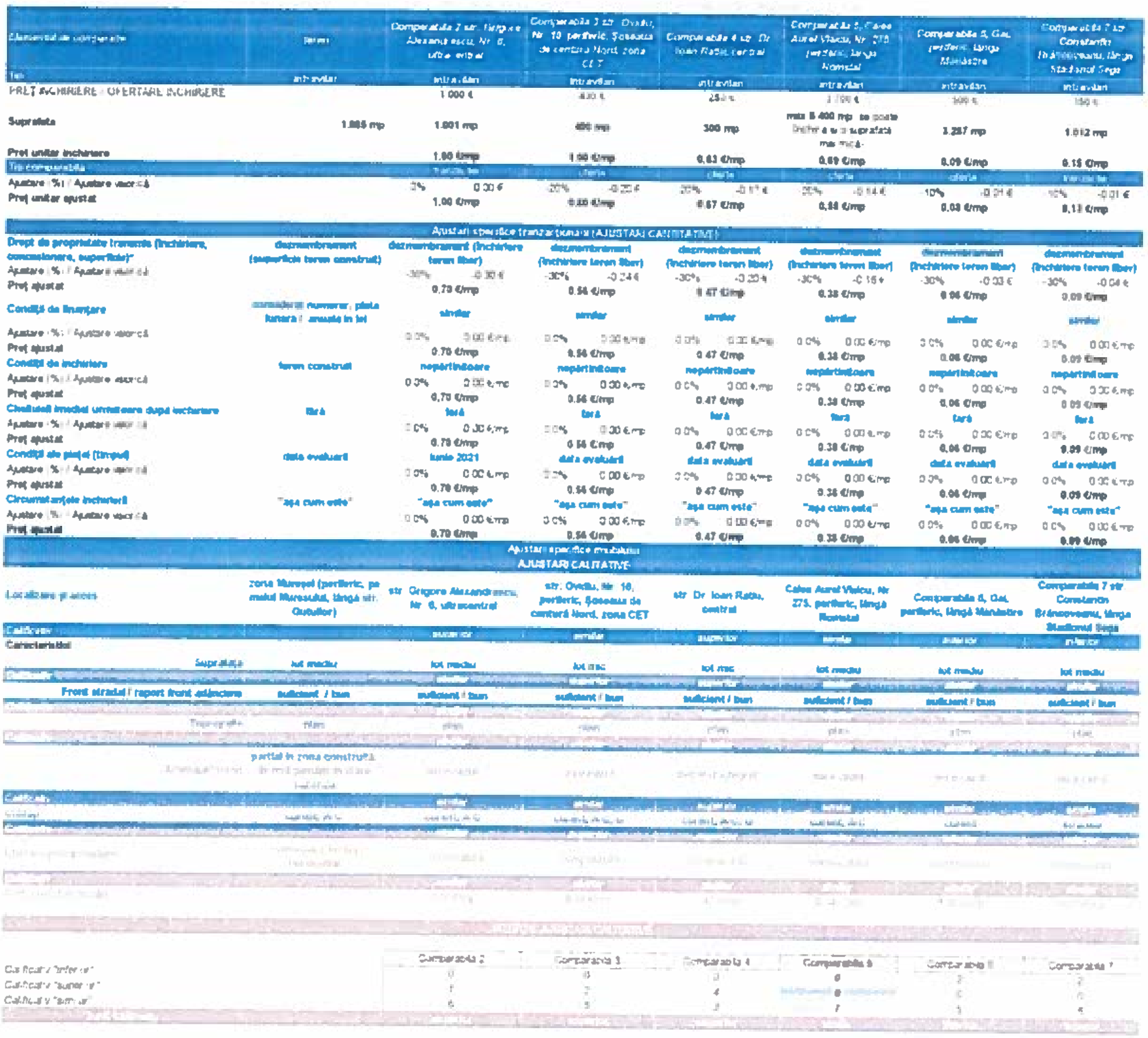
Istoric Preț

Maxim Minim

48.000 €

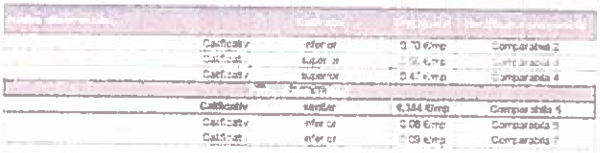
Estimare Chirie de piață teren. Abordarea prin piață – Metoda comparațiilor

S-a aplicat grila chiriilor de piață, cu 2 tehnici: analiza comparațiilor relative și analiza clasamentului, vezi explicațiile din RESV. Existând informații de piață credibile privind oferte de închiriere terenuri comparabile, precum o închiriere recentă a unui teren comparabil (C2), nu s-au aplicat și alte metode (de ex. prin venit). Comparabilele adecvate pentru închiriere preluate din RESV sunt C2 – C5. C1 nu a fost preluată, suprafața sa de 45.000 mp, fiind mult prea mare față de cea a subiectului (1985 mp). Cercetarea de piață a identificat și 2 comparabile suplimentare, C6 și C7.



Elemente de comparație	teren	Comparabila 2 str. Grigore Alexandrescu, Nr. 6, ultracentral	Comparabila 3 str. Ovidiu, Nr. 10 periferic, Șoseaua de centură Nord, zona CET	Comparabila 4 str. Dr. Ioan Rațiu, central	Comparabila 5, Calea Aurel Vlaicu, Nr. 275 periferic, lângă Romstal	Comparabila 6, Gai, periferic, lângă Mănăstire	Comparabila 7 str. Constantin Brâncoveanu, lângă Stadionul Sega
Tip	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
PREȚ ÎNCHIRIERE / OFERTARE ÎNCHIRIERE		1.000 €	400 €	250 €	1.700 €	100 €	150 €
Suprafața	1.985 mp	1.001 mp	400 mp	300 mp	min 5.400 mp - se poate închiria și o suprafață mai mică -	1.287 mp	1.012 mp
Preț unitar închiriere		1.00 €/mp	1.00 €/mp	0,83 €/mp	0,69 €/mp	0.09 €/mp	0.15 €/mp
Tip comparabilă		tranzacție	ofertă	ofertă	ofertă	ofertă	tranzacție
Ajustare (%) / Ajustare valorică		0% 0.00 €	-20% -0.20 €	-20% -0.17 €	-20% -0.14 €	-10% -0.01 €	-10% -0.01 €
Preț unitar ajustat		1.00 €/mp	0.80 €/mp	0.67 €/mp	0,55 €/mp	0.08 €/mp	0,13 €/mp
Ajustări specifice tranzacționale (AJUSTĂRI CANTITATIVE)							
Drept de proprietate transmis (închiriere, concesionare, superficie)*	dezmembrament (superficie teren construit)	dezmembrament (închiriere teren liber)	dezmembrament (închiriere teren liber)	dezmembrament (închiriere teren liber)	dezmembrament (închiriere teren liber)	dezmembrament (închiriere teren liber)	dezmembrament (închiriere teren liber)
Ajustare (%) / Ajustare valorică		-30% -0.30 €	-30% -0.24 €	-30% -0.20 €	-30% -0.16 €	-30% -0.03 €	-30% -0.04 €
Preț ajustat		0.70 €/mp	0.56 €/mp	0.47 €/mp	0.38 €/mp	0.06 €/mp	0.09 €/mp
Condiții de finanțare	considerat numerar, plata lunară / anuală în lei	similar	similar	similar	similar	similar	similar
Ajustare (%) / Ajustare valorică		0.0% 0.00 €/mp	0.0% 0.00 €/mp	0.0% 0.00 €/mp	0.0% 0.00 €/mp	0.0% 0.00 €/mp	0.0% 0.00 €/mp
Preț ajustat		0.70 €/mp	0.56 €/mp	0.47 €/mp	0.38 €/mp	0.06 €/mp	0.09 €/mp
Condiții de închiriere	teren construit	nepertinent	nepertinent	nepertinent	nepertinent	nepertinent	nepertinent
Ajustare (%) / Ajustare valorică		0.0% 0.00 €/mp	0.0% 0.00 €/mp	0.0% 0.00 €/mp	0.0% 0.00 €/mp	0.0% 0.00 €/mp	0.0% 0.00 €/mp
Preț ajustat		0,70 €/mp	0.56 €/mp	0.47 €/mp	0.38 €/mp	0,06 €/mp	0.09 €/mp
Cheltuieli imediat următoare după închiriere	fără	fără	fără	fără	fără	fără	fără
Ajustare (%) / Ajustare valorică		0.0% 0.00 €/mp	0.0% 0.00 €/mp	0.0% 0.00 €/mp	0.0% 0.00 €/mp	0.0% 0.00 €/mp	0.0% 0.00 €/mp
Preț ajustat		0.70 €/mp	0.56 €/mp	0.47 €/mp	0.38 €/mp	0.06 €/mp	0.09 €/mp
Condiții ale pieței (timpul)	data evaluării	iunie 2021	data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării
Ajustare (%) / Ajustare valorică		0.0% 0.00 €/mp	0.0% 0.00 €/mp	0.0% 0.00 €/mp	0.0% 0.00 €/mp	0.0% 0.00 €/mp	0.0% 0.00 €/mp
Preț ajustat		0.70 €/mp	0.56 €/mp	0.47 €/mp	0.38 €/mp	0.06 €/mp	0.09 €/mp
Circumstanțele închirierii	"așa cum este"	"așa cum este"	"așa cum este"	"așa cum este"	"așa cum este"	"așa cum este"	"așa cum este"
Ajustare (%) / Ajustare valorică		0.0% 0.00 €/mp	0.0% 0.00 €/mp	0.0% 0.00 €/mp	0.0% 0.00 €/mp	0.0% 0.00 €/mp	0.0% 0.00 €/mp
Preț ajustat		0.70 €/mp	0.56 €/mp	0.47 €/mp	0.38 €/mp	0.06 €/mp	0.09 €/mp
Ajustări specifice imobilului AJUSTĂRI CALITATIVE							
Localizare și acces	zona Mureșel (periferic, pe malul Mureșului, lângă str. Gutuilor)	str. Grigore Alexandrescu, Nr. 6, ultracentral	str. Ovidiu, Nr. 10, periferic, Șoseaua de centură Nord, zona CET	str. Dr. Ioan Rațiu, central	Calea Aurel Vlaicu, Nr. 275, periferic, lângă Romstal	Comparabila 6, Gai, periferic, lângă Mănăstire	Comparabila 7 str. Constantin Brâncoveanu, lângă Stadionul Sega
Calificativ		superior	similar	superior	similar	inferior	inferior
Caracteristici							
Suprafața	lot mediu	lot mediu	lot mic	lot mic	lot mediu	lot mediu	lot mediu
Calificativ		[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Front stradal / raport front adâncime	suficient / bun	suficient / bun	suficient / bun	suficient / bun	suficient / bun	suficient / bun	suficient / bun
Topografie	plan	plan	plan	plan	plan	plan	plan
Amenajări teren	parțial în zona construită, în rest pajiște [illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Calificativ		similar	similar	[illegible]	similar	similar	similar
Utilități	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Utilizare permisă [illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Comparabila 5	Comparabila 6	Comparabila 7
Calificativ "inferior"	0	0	0	0	2	2
Calificativ "superior"	1	2	4	0	0	0
Calificativ "similar"	6	5	3	7	5	5



[illegible]				
	Calificativ	inferior	0.70 €/mp	Comparabila 2
	Calificativ	superior	0.56 €/mp	Comparabila 3
	Calificativ	superior	0.47 €/mp	Comparabila 4
	Calificativ	similar	0,384 €/mp	Comparabila 5
	Calificativ	inferior	0.06 €/mp	Comparabila 6
	Calificativ	inferior	0.09 €/mp	Comparabila 7

Ajustarea de negociere a fost aplicată la C3 / C4 / C5, fiind apreciată la -20%, adecvată contextului pandemiei și solicitării unei chirii unitare mai mari, respectiv la -10% la C6 / C7, adecvată contextului pandemiei și solicitării unei chirii unitare mai mici.

Ajustarea Drept de proprietate transmis a fost aplicată la toate comparabilele, fiind apreciată la -30%, având în vedere că dreptul transmis la subiect este incomplet.

Rezultatul obținut a fost testat în ipoteza precizată de client, respectiv constituirea dreptului de superficie pentru o perioadă de 25 de ani. Verificarea a urmărit identificarea unei chirii minime care să permită recuperarea valorii de piață a terenului în 25 de ani.

$$Valoare_{piață\ teren} = \sum_{i=1}^{25} \frac{x}{(1+a)^i}$$

unde

Valoarea de piață teren = valoarea unitară de piață a terenului = V_{pT} = 62,8 euro/mp

X = chiria minimă anuală unitară

a = rata adecvată de actualizare = 3,39% = randamentul obligațiunilor guvernamentale[1] denominate în euro emise de România la data evaluării

respectiv

$$62{,}8\ euro/mp = \sum_{i=1}^{25} \frac{x}{(1+a)^i}$$

De unde rezultă X = 3,76 euro/mp/an, echivalent unei chirii lunare unitare minime = **0,31 euro/mp/lună**

În concluzie, rezultatul obținut în grila chiriilor, respectiv **Chiria lunară unitară = 0,384 euro/mp/lună** este superior chiriei lunare unitare minime care să asigure recuperarea valorii de piață a terenului în 25 de ani.

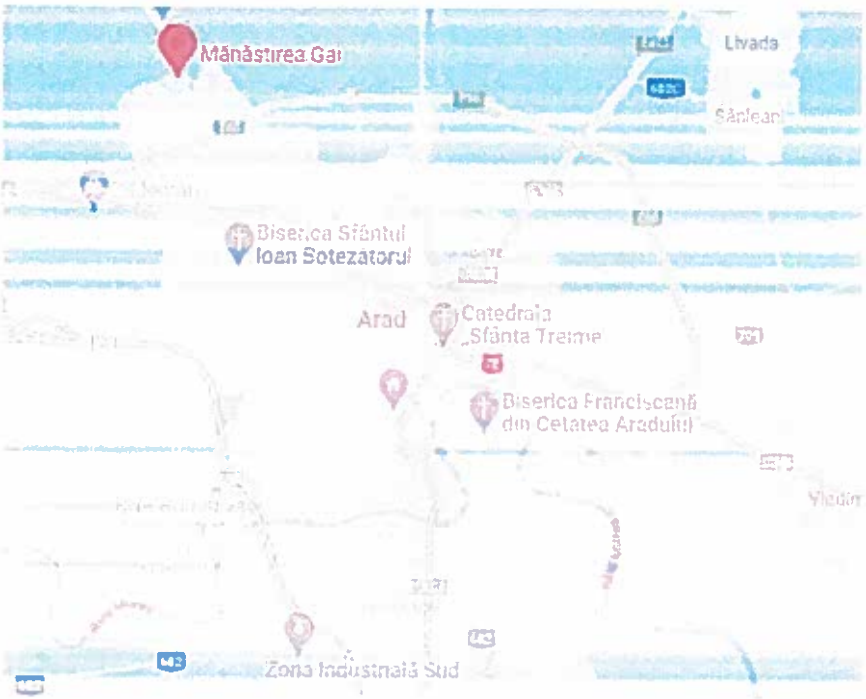
În cazul în care s-ar urmări o recuperare a valorii de piață a terenului în 20 de ani, chiria minimă lunară unitară ar fi de 0,36 euro/mp/lună. Constatăm că și în această situație, chiria determinată în grilă este superioară.

[1] https://cbonds.com/indexes/Cbonds-Romania-Sovereign-Eurobond-YTM-Index/

ANEXA – Comparabile închiriere teren

Comparabila C1 din RESV, în suprafață de 45.000 mp, a fost eliminată, diferind semnificativ de mărimea terenului subiect. Comparabilele C2 / C3 / C4 / C5 au fost preluate din RESV, fiind adecvate. Prezentăm în continuare alte 2 comparabile identificate în cercetarea de piață: C6 / C7:

Comparabila C6: https://www.olx.ro/d/oferta/vand-inchiriez-teren-in-gai-IDcYe2P.html#5b28e47358



Comparabila C7: https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-teren-1012-mp-1-leu-mp-luna-bujac-IDetKT3.html#5b28e47358

Anexa Extrase relevante din Raportul verificat

RAPORT DE EVALUARE

Nr. 124/ 16 iulie 2021

« Teren intravilan identificat în CF 358163 / Arad »

Adresa proprietății:	Municipiul Arad, identificat în CF 358163/ Arad
Proprietar:	STATUL ROMAN asupra terenului, SC DADIDA SRL, CIF: 9984589 asupra construcțiilor
Client:	SC DADIDA SRL, CIF: 9984589
Adresa client:	Loc. Arad str. Gladiolelor, nr. 29, jud. Arad
UTILIZATOR:	UATARAD

Evaluator: Bojan Nicolae-Emanoil
Legitimația ANEVAR: 17634 – valabilă 2021

Anexa nr. 3 la HCLM Arad nr. _____/2022

CONTRACT DE CONSTITUIRE A DREPTULUI DE SUPERFICIE CU TITLU ONEROS

Nr _____ din _____

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Între

1.1 **Municipiul Arad**, reprezentat prin Primar Călin Bibarț, cu sediul în Arad, B-dul Revoluției nr. 75, având contul R017TREZ0215004XXX010287 deschis la Trezoreria Municipiului Arad, CUI R 3519925, adresa alternativă pentru corespondență fiind e-mail pma@primariaarad.ro, denumit în continuare **proprietar**

și

2.2 **S.C. DADIDA S.R.L.** cu sediul _____, județul Arad, reprezentată prin _____, în calitate de _____având CIF 9984589, înregistrată la ORC Arad cu nr._____, adresa alternativă pentru corespondență fiind e-mail _____, denumit în continuare **superficiar**,

a intervenit în temeiul art. 693-702 și art. 1170-1179 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, al art. 1 alin. (2), art. 108 lit. e) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ și al HCLM Arad nr. _____/_____ privind constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra unor suprafețe de teren aflate în domeniul privat al Municipiului Arad în favoarea proprietarilor de construcţii amplasate pe acestea, prezentul Contract de constituire a dreptului de superficie, denumit în continuare "Contract", în faţa notarului public, în următoarele condiţii:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1 Obiectul contractului îl reprezintă constituirea de catre PROPRIETAR în favoarea SUPERFICIARULUI a unui drept de superficie cu titlu oneros asupra terenului în suprafaţă de 972 mp, din terenul proprietatea privată a Municipiului Arad situat în Arad, Zona Port Arthur înscris în Cartea Funciara. nr. 359985 a localitatii Arad, cu numar cadastral 359985, nr.top. 352-353/c 308-335/1/1 LOT 2 Arad.

2.2 Dreptul de superficie cu titlu oneros se constituie pentru construcţia/construcţiile înscrise în CF nr. 359985 situate în/deasupra sau în subsolul terenului, în vederea exploatării, administrării şi folosirii adecvate a acestor construcţii şi pentru asigurarea, în bune condiţii, a accesului proprietarilor construcţiilor la calea publică. Suprafața de teren ce face obiectul acestui drept de superficie este de 972 mp.

III. DESTINAȚIA TERENULUI ASUPRA CĂRUIA SE TRANSMITE SUPERFICIA

3.1 Dreptul de superficie cu titlu oneros se constituie pentru construcţia/construcţiile înscrise în CF nr. 359985 situate în/deasupra sau în subsolul terenului, în vederea exploatării, administrării şi folosirii adecvate a acestor construcţii şi pentru asigurarea, în bune condiţii, a accesului proprietarilor construcţiilor la calea publică. Suprafața de teren ce face obiectul acestui drept de superficie este de 972 mp

IV. DURATA CONTRACTULUI

4.1 Prezentul contract se încheie pentru o perioadă de 25 ani, începând cu data semnării prezentului contract de către ambele părți.

4.2 La expirarea termenului, contractul poate fi prelungit cu acordul părților, prin act adițional la prezentul contract, pentru o perioadă stabilită de comun acord.

V. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

5.1. Drepturile și obligațiile **proprietarului**

a) Proprietarul are obligaţia de a garanta superficiarului folosinţa liniştită şi utilă a terenului, precum şi obligaţia de a-l garanta pe superficiar împotriva evicţiunii

b) de a verifica periodic (o dată la 6 luni) dacă superficiarul folosește terenul potrivit destinației ;

c) Proprietarul terenului are dreptul să încaseze plata reprezentând superficie

d) Proprietarul terenului îi garantează superficiarului că imobilul este în proprietatea sa, este liber de orice sarcini şi nu face obiectul vreunui litigiu.

5.2. Drepturile și obligațiile **superficiarului**:

a) Superficiarul are dreptul de a folosi terenul potrivit destinaţiei sale, dobândind în acest sens şi posesia asupra terenului. Titularul poate dispune în mod liber de dreptul său.

b) Superficiarul are obligaţia de a plăti preţul contractului la termenele convenite, precum şi obligaţia de a folosi terenul ca un bun proprietar şi potrivit destinaţiei sale.

c) Superficiarul are dreptul de a cunoaște dacă proprietarul dorește să greveze cu sarcini sau să înstrăineze nuda proprietate a terenului în timpul operării contractului, având drept de preemțiune la cumpărarea acestuia, încetând astfel prevederile prezentului contract prin consolidare în condiţiile art.7.2.

d) În cazul în care superficiarul dorește să intervină asupra construcției existente prin modificări structurale, altele decât reparații și consolidări, acesta le poate face, dacă nu implică modificarea suprafeței construite la sol, neafectând în acest sens terenul construit. Exceptând aceste cazuri, toate modificările aduse clădirilor existente la data încheierii contractului de superficie se pot realiza doar cu acceptul proprietarului terenului, prin hotărâri ale Consiliului Local al Municipiului Arad, în caz contrar se aplică prevederile art. 695 alin. 3 din Codul Civil: ***În cazul în care superficiarul modifică structura construcţiei, proprietarul terenului poate să ceară, în termen de 3 ani, încetarea dreptului de superficie sau repunerea în situaţia anterioară. În al doilea caz, curgerea termenului de prescripţie de 3 ani este suspendată până la expirarea duratei superficiei***.

VI. PREȚUL FOLOSIRII CU TITLU ONEROS-PRESTAŢIA SUPERFICIARULUI

6.1. Preţul folosirii cu titlu oneros a terenului – prestaţia superficiarului– este de 373 euro/lună aşa cum a fost stabilită prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr....., pe care superficiarul se obligă să o plătească proprietarului.

6.2. Preţul va fi achitat în lei, la cursul comunicat de Banca Naţională a României, din data facturării.

6.3 Plata prestaţiei superficiarului se va efectua în baza unei facturi emisă de catre proprietar în formă electronică, în format pdf.

6.4 Pe cale de exceptie, daca factura nu poate fi comunicata in format electronic, deoarece superficiarul fie nu detine adresă de e-mail, fie aceasta nu este functională temporar, superficiarul se obliga sa se prezinte la sediul proprietarului în vederea remiterii facturii pe suport de hârtie, in termen de 5 zile de la data expirării termenului prevazut la art.7.2. In acest caz, comunicarea se considera indeplinita la data la care superficiarului i-a fost înmânată, sub semnatură, factura emisa pe suport de hârtie.

6.5. În cazul în care, superficiarul nu plătește prestaţia la termenele scadente, superficiarul datorează majorări de întârziere care se vor calcula în aceleași condiții prevăzute de Legea

nr.207/2015 privind Codul de Procedura Fiscala, cu modificari si completari, vizând majorările de întârziere pentru neplata la scadență a impozitelor si taxelor locale.

VII. MODALITATEA DE PLATĂ ȘI TERMENELE DE PLATĂ

7.1. **Plata prestaţiei superficiarului se efectueaza lunar** în contul nr. în **contul nr. RO24 TREZ 0215 0220 5X02 3130, deschis la Trezoreria Municipiului Arad** pe numele proprietarului sau prin casieria Directiei Fiscale a Municipiului Arad, având **C.I.F. RO 28631478** .

7.2. Termenul scadent pentru plata prestaţiei superficiarului este ziua de 30 a fiecărei luni.

7.3 Pentru buna executare a prezentului contract, superficiarul va constitui în termen de cel mult 5 (cinci) zile lucrătoare de la data semnării contractului, garantia de buna executie a contractului.

7.4.Valoarea garantiei de buna executie reprezinta pretul prestaţiei superficiarului calculat pentru un an, respectiv de 4476 euro fără T.V.A., care se va achita în lei, la cursul B.N.R. din ziua efectuării plății.

7.5. Proprietarul are dreptul de a executa garanția de bună execuție a contractului ori de câte ori superficiarul nu își îndeplinește obligatia de plata a prestaţiei în termen de maxim 90 de zile de la data scadenței.

7.6. In termen de cel mult 5 zile lucratoare de la data executarii de catre proprietar a garantiei de buna executie, superficiarul, sub sanctiunea rezilierii de drept a prezentului contract, este obligat sa constituie o noua garantie de buna executie sau sa suplineasca diferenta, dupa caz, până la nivelul prevazut de alin.(7.4).

7.7. Plata garantiei se efectueaza prin casieria Directiei Fiscale a Municipiului Arad sau in contul nr. **RO40 TREZ 0215 006X XX00 6669**, deschis la Trezoreria Arad, având **C.I.F. 3519925**.

7.8. Corespondenta aferenta prezentului contract referitoare la indeplinirea obligatiilor de natura financiara se va purta pe adresele de e-mail puse la dispoziție de părțile implicate.

VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

8.1 Raporturile contractuale încetează la data stabilită prin prezentul contract sau prin acordul părților.

8.2 Prin consolidare, daca terenul și construcția devin proprietatea aceleiași persoane, în condițiile legii.

8.3 Alte cauze prevăzute de lege.

IX. REZILIEREA CONTRACTULUI

9.1.În caz de nerespectare a obligațiilor asumate prin prezentul Contract de către superficiar, proprietarul poate rezilia contractul de plin drept, fără trecerea vreunui termen, fără punere în întârziere și fără intervenția instanțelor de judecată, acesta fiind răspunzător de prejudiciul cauzat și este obligat să repare acest prejudiciu, în condițiile legii. Dacă prin lege nu se prevede altfel, nici una dintre părți nu poate înlătura aplicarea regulilor răspunderii contractuale pentru a opta în favoarea altor reguli care i-ar fi mai favorabile.

9.2. Proprietarul își rezervă dreptul de a denunța unilateral Contractul, în cel mult 15 zile de la apariția unor circumstanțe care nu au putut fi prevăzute la data încheierii contractului și care conduc la modificarea clauzelor contractuale în așa măsură încât îndeplinirea contractului respectiv ar fi contrară interesului public, prin notificare scrisă, fără punere în întârziere și fără intervenția unei instanțe de judecată.

X. CAZUL FORTUIT ȘI FORȚA MAJORĂ

10.1 Cazurile de forță majoră sunt cele definite prin lege de natura incendiilor, inundațiilor, cutremurelor precum și a oricăror altor cazuri pe care reglementările legale le prevăd în mod expres;
10.2 Părțile prezentului Contract sunt exonerate de răspundere contractuală pentru neexecutarea la termen și/sau în mod necorespunzător, total sau parțial, a oricăreia dintre obligațiile care îi incumbă în baza prezentului Contract, daca neexecutarea obligației respective și prejudiciul au fost cauzate de forța majoră sau caz fortuit.
10.3 Forța majoră va fi interpretată în conformitate cu legislația aplicabilă și trebuie să fie confirmată de către o autoritate competentă.
10.4 Prin forța majoră, în sensul prezentului Contract, se înțelege un eveniment independent de controlul/voința Părților, care nu se datorează erorilor sau neîndeplinirii obligațiilor de către acestea și care fac imposibilă executarea Contractului; aceste evenimente include fără a se limita la: război, revoluție, incendiu, inundație, sau orice calamitate naturală, restricții ca urmare a carantinei, embargo.
10.5 Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice în scris celeilalte părți în termen de 10 zile de la data producerii evenimentului și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării lui;
10.6 Dacă în termen de 10 zile de la producerea evenimentului respectiv nu încetează, părțile au dreptul să-și notifice încetarea de plin drept a prezentului contract, fără ca vreuna dintre ele sa pretindă daune-interese.

XI. MODIFICAREA CONTRACTULUI

11.1 Prevederile prezentului contract pot fi modificate, după o prealabilă notificare scrisă, cu acordul ambelor părți, prin act adițional.

XII. NOTIFICARILE ÎNTRE PĂRȚI

12.1. În accepțiunea părților contractante, orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabil îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa/sediul sau pe cale electronică la e-mailul prevăzut în partea introductivă a prezentului contract.
12.2. În cazul în care notificarea se face pe cale poștală, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire (AR) și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul postal primitor pe această confirmare.
12.3. Dacă notificarea se trimite de pe telefax sau e-mail, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată.
12.4. Notificările verbale nu se iau în considerare de nici una dintre părți dacă nu sunt confirmate prin intermediul uneia dintre modalitățile prevăzute la alineatele precedente.

XIII. LITIGII

13.1 Părțile au convenit ca toate neînțelegerile privind validitatea prezentului contract sau rezultate din interpretarea, executarea sau încetarea acestuia să fie rezolvate pe cale amiabilă.
13.2 În cazul în care rezolvarea litigiilor nu este posibilă pe cale amiabilă, părțile se vor adresa instanțelor judecătorești competente.

XIV. DISPOZIȚII FINALE

14.1 Părțile prin reprezentanți, declară cunoscând sancțiunile prevăzute de art. 326 Cod Penal privind falsul în declarații, ca au capacitate deplină de a încheia în mod valabil prezentul Contract și că nu există niciun fel de impediment de natură legală, contractual sau de orice alt fel în măsură să afecteze sau să prejudicieze în vreun fel capacitatea lor de a executa în mod valabil și pe deplin toate și fiecare din obligațiile asumate potrivit prezentului Contract, încheierea acestuia fiind aprobata pentru Proprietar prin Hotărârea nr. _____/_____ a

Consiliului Local al Municipiului Arad, iar pentru Superficiar prin _____.

14.2 Toate obligațiile asumate de către Superficiar în legătură cu prezentul Contract se vor transmite succesorilor de drept, în cazul încetării personalității juridice înaintea ducerii la îndeplinirea a tuturor prevederilor prezentului Contract.

14.3 Nici un amendament la acest Contract nu va intra în vigoare decât dacă este făcut în scris, semnat în mod valabil de către părți.

14.4 Prezentul Contract de constituire a dreptului de superficie cu titlu oneros este anexă a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr. _____/_____ .

14.5 Prezentul contract a fost încheiat în 2 (două) exemplare, egal valabile și opozabile față de terți, ștampilate și semnate, în original câte 1 (unul) exemplar pentru fiecare parte.

PROPRIETAR **MUNICIPIUL ARAD**	**SUPERFICIAR** **S.C. DADIDA S.R.L.**