



ROMANIA
JUDETUL ARAD
CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI SANTANA

ROMÂNIA jud.Arad oras.Santana, strada Muncii , nr. 120 A, cp 317280 Tel./Fax 0357-100074;0357-100075 ,E-mail:contact@primariasantana.ro Site:www.primariasantana.ro

H O T Ă R Ă R E nr. 97 din 30.06.2022

**PRIVIND CONCESIONAREA DIRECTA A UNUI TEREN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 85 MP,
SITUAT ÎN ORAȘUL SÂNTANA, STR. MIHAI VITEAZUL, NR. 1, BL ANL, LOT 3, JUDEȚUL
ARAD DIN DOMENIUL PRIVAT AL ORAȘULUI SÂNTANA, ÎNSCRIS ÎN CF NR. 316985, ÎN
FAVOAREA D-NEI TUNDERLIGETI OLIMPIA**

CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI SÂNTANA

Având în vedere :

Motivarea d-lui primar Tomuța Daniel-Sorin, nr. Nr.26764/30.06.2022;

Raport de specialitate Răuț Sanda Lucia – director executiv, nr.26785/30.06.2022;

Raportul de evaluare întocmit de SC Evcad Office SRL nr. 26756/30.06.2022;

Cererea d-nei Tunderligeti Olimpia nr.26757/30.06.2022

Extrasul CF nr. 316985 Sântana

Prevederile art. 15 lit. e) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Prevederile art. 129 alin. 2 lit. c) și alin 6 lit. b), precum și art. 362 alin. 1 din prevederile OUG 57/2019 privind Codul administrativ;

În temeiul art . 196 alin (1) lit. a) din OUG 57/2019 privind Codul administrativ

Prezenta hotărâre a fost adoptată cu votul a 11 consilieri care au votat pentru, 3 voturi împotriva și 2 abțineri, din totalul de 16 consilieri ai Consiliului Local Sântana prezenți la ședință (nr. total al consilierilor în funcție – 17)

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art. 1 Se aprobă concesionarea directă, în favoarea d-nei Tunderligeti Olimpia, a terenului aparținând domeniului privat al orașului Sântana, în suprafață de 85 mp, înscris în CF nr. 316985, situat în orașul Sântana, str. Mihai Viteazul, nr. 1 bl. ANL, jud. Arad, în vederea extinderii construcțiilor și modernizarea spațiului comercial proprietate personală a doamnei Tunderligeti Olimpia, conform CF nr. 302248, CF nr. 302247 CF nr. 302258

Art. 2 Aprobarea limitei minime a prețului concesiunii la valoarea de 89.250 lei fără TVA.

Art. 3 Redevența minimă propusă este de 3570 lei /an (fără TVA)

Art. 4 Perioada de recuperare a concesiunii este de 25 ani.

Art. 5 Redevența se va achita anual, termenul limită de plată fiind 30 septembrie, pentru anul în curs.

Plata redevenței se face în numerar la caseria Primăriei Orașului Sântana sau prin virament bancar în contul nr. RO97TREZ02121A300530XXXX deschis la Trezoreria Municipiului Arad, beneficiar Oraș Sântana, cod fiscal 3520121.

Pentru neachitarea la termenul de scadență de către debitor a obligațiilor de plată datorate bugetului local, se datorează după acest termen majorări de întârziere. Nivelul majorării de întârziere este de 1% din cuantumul obligațiilor fiscale principale neachitate în termen, calculată pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate inclusiv, conform Legii 207/2015 privind Codul de procedură fiscală.

Anual, în luna ianuarie a anului în curs, redevența se actualizează cu rata inflației înregistrată la sfârșitul anului anterior.

Art. 6 Contractul de concesiune se încheie pentru o durată de 25 ani, începând de la data semnării lui, fără posibilitate de prelungire.

Art. 7 Subconcesionarea este interzisă.

Art. 8 Dreptul de concesiune se înscrie în cartea funciară, de către concesionar.

Art. 9 Durata maximă pentru începerea activității este de 1 an de la data semnării contractului.

Art. 10 Se împuternicește primarul orașului Sântana să semneze contractul de concesiune.

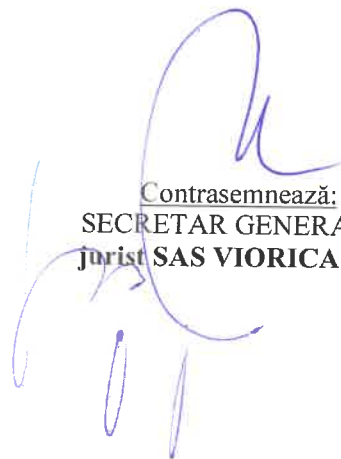
Art. 11 Prezenta se comunică cu:

- Instituția Prefectului – Județul Arad;
- Primarul orașului Sântana;
- Direcția Economică din cadrul Primăriei Sântana;
- Persoane fizice și juridice prin afișaj.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
BLÎNDU DIANA CORNELIA



Contrasemnează:
SECRETAR GENERAL
jurist SAS VIORICA



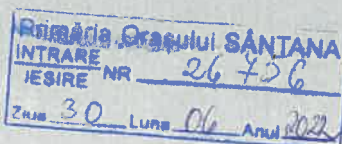


Office
EVCAD

Nr. autorizație Membru Corporativ ANEVAR: 0086
Birou: Timișoara, Str. Vasile Loichița nr 2 ap 2
Tel. Mobil: 0722.151.088, 0786.114.878, 0771.180.994
email: contact@officeevcad.ro
web: <http://e-valoarea.ro/>

Evaluări proprietăți imobiliare și bunuri mobile

Nr. înreg.: Offi 124 din 28.06.2022



RAPORT DE EVALUARE

2022

ESTIMAREA VALORII DE PIATA IN VEDEREA CONCESIONARII

Bunuri Imobile – terenuri intravilan Lot 3 CF 316985

Adresa proprietăților subiect: Orașul Sântana, Jud. Arad

Client:
ORASUL SÂNTANA

Utilizatori desemnați:
ORASUL SÂNTANA

Proprietar:
ORASUL SÂNTANA

Sinteza evaluării

Client:	ORASUL SÂNTANA
Utilizatori desemnați:	ORASUL SÂNTANA
Scopul evaluării:	in vederea concesiunii

Proprietatea evaluată (adresa):	Teren Intravilan Lot 3 - Loc Santana Str. Mihai Viteazu nr 1						
	Imobil	Adresa proprietate	Regim teren CF	Extras CF	Nr. topo	Categorie de folosință	Suprafața (mp)
	Teren Intravilan Lot 3	Loc Santana Str. Mihai Viteazu nr 1 BI ANL	Intravilan	316985	316985	Curți Construcții	85

Proprietar(i):	ORASUL SÂNTANA
Drepturi de proprietate:	Orasul Santana Domeniul Privat
Documente privind bunurile subiect (documente de dobândire, extrase CF, etc.):	Act Administrativ 101 din 15.07.2014 - Consiliul Local Santana - Domeniul Privat Extras CF 316985
Tipul proprietății subiect:	terenuri intravilan Lot 3 CF 316985, categoria de folosință categoria curți construcții
Utilizare actuală / ocupată de:	Neutilizat cu construcții – platforma betonată

Localizarea proprietății în cadrul localității:	Localizate în vestul localității
	

Caracteristici localizare:	Zona de amplasare a proprietăților are caracter mixt, în zona din vecinătatea parcelei subiect fiind situate construcții cu caracter comercial dar și blocuri de apartamente de locuit
Abateri de la normative ale clădirilor sau construcțiilor identificate:	n.c.

Data evaluării:	27.06.2022
Data raportului:	28.06.2022
Cursul de schimb Valutar la data evaluării pentru leu / euro:	4,9457 lei/ €

Valoare de piață a estimată propusă pentru proprietatea analizată este de (exclusiv TVA):				
Denumire bunuri evaluate	Extras CF	Adresa	Valoare de piață estimată (euro)	Valoarea de piață estimată (lei)
Teren Lot 3	316985	Loc Santana Str. Mihai Viteazu nr 1 BI ANL	2.635 €	13.032 lei

Evaluator autorizat
SC Office Evcad SRL
Igneia Alina

CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII	2
1. TERMENII DE REFERINȚA AI EVALUĂRII	4
1.1. IDENTIFICAREA EVALUATORULUI.....	4
1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI	4
1.3. IDENTIFICAREA ALTOR UTILIZATORI DESEMNAȚI	4
1.4. ACTIVUL (ACTIVELE) SUPUS(E) EVALUĂRII.....	4
1.5. MONEDA EVALUĂRII	4
1.6. SCOPUL EVALUĂRII	4
1.7. TIPUL / TIPURILE VALORII UTILIZAT(E)	4
1.8. DATA EVALUĂRII	4
1.9. INSPECTIA PROPRIETĂȚII.....	5
1.10. NATURA ȘI AMPLOAREA ACTIVITĂȚILOR EVALUATORULUI ȘI ORICARE LIMITĂRI ALE ACESTORA	5
1.11. NATURA ȘI SURSELE DE INFORMAȚII PE CARE S-A BAZAT EVALUAREA	5
1.12. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI / SAU IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE	5
1.13. TIPUL RAPORTULUI CARE VA FI ELABORAT	6
1.14. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE A RAPORTULUI.....	6
1.15. FAPTUL CĂ EVALUAREA SE VA REALIZA ÎN CONFORMITATE CU SEV ȘI CĂ EVALUATORUL VA ESTIMA GRADUL DE ADECVARE AL TUTUROR DATELOR DE INTRARE SEMNIFICATIVE 7	6
2. PREZENTAREA DATELOR	8
2.1. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT. DESCRIEREA JURIDICA.	8
2.2. IDENTIFICAREA EVENTUALELOR BUNURI MOBILE EVALUATE	8
2.3. DATE DESPRE ZONA, ORAȘ, VECINĂȚĂȚI ȘI AMPLASARE	8
2.4. INFORMAȚII DESPRE AMPLASAMENT. LOCALIZARE ȘI DETALIU.....	8
2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI ȘI A PROPRIETĂȚII SUBIECT.....	9
3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE.....	10
4. EVALUARE.....	12
4.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE A PROPRIETĂȚII CONSIDERATA CA FIIND CONSTRUITA	12
5. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	14
5.1. RECONCILIAREA VALORILOR	14
5.2. CONCLUZII ȘI ALTE MENȚIUNI ȘI EVENTUALA DURATA DE EXPUNERE A PROPRIETĂȚII PE PIAȚĂ	14
6. ANEXE	15
6.1. DOCUMENTE ALE PROPRIETĂȚII	15
6.2. OFERTE COMPARABILE	18
6.3. FISE DE CALCUL	26

1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Identificarea evaluatorului

Prestator / Evaluator:	SC Office Evcad SRL – nr. autorizatie 0086 / 2022
Cod de înregistrare fiscală	29352960
Adresa:	Timișoara, Str. Ghirdei nr. 24, Județul Timiș
Adresa lucrativa (Birou):	Timișoara, Str. Vasile Loichita nr 2 ap 2, Județul Timiș
Date de contact:	
Telefon:	+40786114878
Telefon Mobil:	+40722151088
Email:	contact@officeevcad.ro
Calificări relevante evaluator:	Ignea Alina - Expert evaluator proprietăți imobiliare (EPI) și bunuri mobile (EBM), membru ANEVAR având legitimația numărul 13262 / 2022

1.2. Identificarea clientului

Client:	ORASUL SÂNTANA
Adresa:	Strada Muncii, nr. 120A, Santana, jud. Arad
Reprezentat prin:	Tomuta Daniel Sorin
Date de contact:	
Telefon / Fax:	0357.100.074
Email:	contact@primariasantana.ro
Utilizatori desemnați:	ORASUL SÂNTANA

1.3. Identificarea altor utilizatori desemnați

Alți utilizatori desemnați:	Nu sunt
-----------------------------	---------

1.4. Activul (activele) supus(e) evaluării

Tip proprietate:	Proprietatea constând în terenuri intravilan Lot 3 CF 316985, categoria curți construcții:						
	Imobil	Adresa proprietate	Regim teren CF	Extras CF	Nr. topo	Categorie de folosință	Suprafața (mp)
	Teren Intravilan Lot 3	Loc Santana Str. Mihai Viteazu nr 1 BI ANL	Intravilan	316985	316985	Curți Construcții	85
Dreptul de proprietate asupra terenului conform document de proprietate:	Dreptul deplin de proprietate conform documentelor și informațiilor furnizate de către client						
Construcții pe teren:	Terenurile sunt ocupate de construcții tip platforme betonate						
Alte componente ale proprietății :	n.c.						
Dreptul de proprietate asupra componentelor adiacente conform document de proprietate:	n.c.						

1.5. Moneda evaluării

Având în vedere că majoritatea tranzacțiilor și ofertelor existente până la data prezentului sunt efectuate în moneda de referință Euro (€) și valorile prezentate ca opinii în prezentul raport de evaluare sunt prezentate în euro (€) dar și în Lei (RON) la cursul de schimb din data evaluării conform BNR. Valorile exprimate reprezintă valori care nu includ eventuale taxe, aferente proprietății imobiliare evaluate și considerate a fi plătite integral (cash), fără condiții de plată deosebite (rate, leasing etc.).

1.6. Scopul evaluării.

Evaluarea în prezentul raport este cerută pentru concesiune. Astfel scopul evaluării este informarea proprietarului cu privire la valoarea de piață a proprietății subiect.

1.7. Tipul / tipurile valorii utilizat(e).

Un tip al valorii poate fi inclus în una din cele trei categorii principale:

- (a) prima se referă la estimarea celui mai probabil preț care s-ar obține într-un schimb ipotetic pe o piață liberă și concurențială. În această categorie se încadrează valoarea de piață, așa cum este definită în aceste standarde;
- (b) a doua implică estimarea beneficiilor pe care o persoană sau o entitate le va obține din deținerea unui activ. Valoarea este specifică pentru acea persoană sau entitate și poate să nu aibă nici o influență pentru participanții de pe piață. În această categorie se încadrează valoarea de investiție și valoarea specială, așa cum sunt definite în aceste standarde;
- (c) a treia se referă la estimarea prețului care ar fi convenit, în mod rezonabil, între două părți specifice, pentru schimbul unui activ. Deși s-ar putea ca părțile să fie independente între ele și negocierea să fie nepărtinitoare, nu este necesar ca activul să fie expus pe piață, iar prețul convenit poate fi unul care reflectă mai degrabă avantajele sau dezavantajele specifice ale proprietății pentru părțile

implicate decât cele de pe piață, în ansamblul ei. În această categorie se încadrează valoarea justă, așa cum este definită în standardele de evaluare din Romania.

- Standardele de Evaluare a bunurilor - ediția 2022;

Standarde Generale

SEV 100 – Cadru general (IVS Cadru General)

SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 – Documentare și conformare (IVS 102)

SEV 103 – Raportare (IVS 103)

SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104)

SEV 105 – Abordări și metode de evaluare (IVS 105)

Standarde pentru active – Bunuri Imobile

SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)

Ghiduri pentru active – Bunuri Imobile

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Valoarea este un concept economic referitor la prețul cel mai probabil, convenit de cumpărătorii și vânzătorii unui bun sau serviciu, disponibil pentru cumpărare. Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil preț care va fi plătit pentru bunuri sau servicii, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a valorii.

Metodologia de evaluare, este realizată în lumina standardului SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare.

Valoarea de piață este definită în SEV 100 - Cadru General. Cadru general al SEV ANEVAR 2022 cuprinde definiții, principii și concepte de evaluare general acceptate pe care se bazează Standardele Internaționale de Evaluare. Acest "Cadru general" ar trebui să fie luat în considerare și aplicat atunci când sunt urmate standardele individuale și aplicațiile evaluării. În privința costurilor de tranzacționare valoarea de piață este prețul estimat de tranzacționare a unui activ, fără a include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare și fără a se face o ajustare pentru orice taxe plătibile de oricare parte, ca efect direct al tranzacției.

Valoarea de piață reprezintă 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.

În aceste condiții evaluatorul a estimat **valoarea de piață a proprietății**, așa cum este aceasta prevăzută în SEV 104 ca fiind criteriul riguros de evaluare.

1.8. Data evaluării

Evaluarea a fost realizată în data de 27.06.2022, la un curs valutar 1 Euro = 4,9457 lei.

1.9. Inspectia proprietatii

Inspectia proprietatii a fost realizată de către Ignea Alina, evaluator autorizat, la data de 27.06.2022.

1.10. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

Evaluatorul a analizat documentele puse la dispoziție de către client și a identificat proprietatea în baza acestora.

La data inspectiei, au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată (drepturi de proprietate, istoric, suprafețe, caracteristicile proprietății).

Nu am avut la dispoziție documentele privind modul de dobândire pentru proprietatea analizată, se presupune ca dreptul de proprietate este valabil conform extrasului CF.

Informațiile privind caracteristicile urbanistice au fost preluate din certificatul de urbanism pus la dispoziție de către client/proprietar.

Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate și nu au fost inspectate părțile ascunse solului /subsolului.

Nu am realizat o analiză structurală a proprietății, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la client.

1.11. Natura și sursele de informații pe care s-a bazat evaluarea.

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Informații privind situația juridică a proprietății puse la dispoziție de către proprietar, informații privind istoricul proprietății subiect din aceleași surse de informare;
- Standardele de Evaluare a bunurilor 2022;
- alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;
- Informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la evaluatori locali, agenții imobiliare, informații care au fost sintetizate în analiza pieței imobiliare;
- Site-uri imobiliare.

1.12. Ipoteze semnificative si / sau ipoteze speciale semnificative

La baza evaluării stau o serie de ipoteze generale și ipoteze speciale, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către ORASUL SÂNTANA, fiind prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate asupra proprietății subiect este considerat valabil și market-abil;
- Se prezuma ca toate documentele privind dreptul de proprietate sunt conforme cu realitatea;
- Se prezuma ca toate documentele prezentate, reflectă realitatea privind proprietatea subiect, fără nici o abatere de la acestea;
- Se prezumă că proprietarii dețin dreptul de proprietate asupra bunurilor subiect, acestea constând în terenuri intravilan Lot 3 CF 316985 Santana.
- Proprietățile imobiliare subiect, având în vedere scopul prezentului raport, sunt evaluate în ipoteza că sunt transferată de către proprietarul ocupant ca fiind negrevate de sarcini, adică un potențial cumpărător are dreptul absolut de folosință și dispoziție, precum și de posesie. Aceasta nu exclude luarea în considerare a proprietarului existent ca fiind participant pe piață, dar impune ca valoarea să nu ia în considerație niciun avantaj special atribuit ocupării de către proprietar, avantaj care însă poate fi reflectat într-o valoare. Astfel, presupunem că proprietățile nu sunt supuse vreunei alte restricții de ordin juridic în afara celor menționate sa semnificative.
- Proprietatea ocupată de proprietar se evaluează luând în considerare o posesie liberă (vacantă) și cea mai bună utilizare a proprietății.
- Valoarea estimată exprimată în prezentul raport este valabilă la data evaluării, cât și o perioadă de timp după data acesteia având în vedere fluctuațiile pieței specifice.
- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Situația actuală a proprietății și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștința.

1.13. Tipul raportului care va fi elaborat

Evaluatorul a utilizat un format de raport conform cu Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2022 ANEVAR în vigoare la data elaborării prezentului. În acest tip de format este prezentată atât în mod sintetic cât și în mod detaliat - descriptiv, modalitatea de stabilire a opiniei evaluatorului scopul raportului cu toate ipotezele avute în vedere în stabilirea valorii și anexele raportului care conțin fundamentarea opiniei.

1.14. Restricții de utilizare, difuzare și publicare a raportului

- Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătura cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanța sau să depună mărturie în instanța relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către reprezentantul societății, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia.
- În conformitate cu uzanțele din România, valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după aceasta data, în care condițiile specifice ale pieței imobiliare nu suferă modificări semnificative care afectează opiniile estimate.
- Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general în care are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului menționat la pct. 2.2. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

1.15. Faptul că evaluarea se va realiza în conformitate cu SEV și că evaluatorul va estima gradul de adecvare al tuturor datelor de intrare semnificative

Activitatea de evaluare și modalitatea de organizare/ funcționare a profesiei de evaluator autorizat este reglementată în baza Ordonanței Guvernului nr. 24/2011, aprobată prin Legea nr. 99/2013, sub autoritatea Asociației Naționale a Evaluatoarelor Autorizați din România – ANEVAR.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatoarelor Autorizați din România). Evaluatorul a respectat Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2022, în vigoare.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat și verificat la cerere, în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2022.

- Datele privind dreptul de proprietate de baza ca date de intrare sunt considerate ca fiind adecvate în totalitate fiind informații colectate din documente sau copii ale documentelor de proprietate (gradul de adecvare fiind satisfăcător)
- Informațiile tehnice principale privind identificarea caracteristicilor proiectate și omologate, ca date de intrare sunt considerate ca fiind adecvate în totalitate fiind informații colectate din documente sau copii ale documentelor de proprietate (gradul de adecvare fiind satisfăcător)
- Informațiile tehnice secundare privind identificarea caracteristicilor de depreciere fizică și morală (inclusiv a identificării inventariate a daunelor constatate în cadrul inspecției) sunt considerate ca fiind adecvate în mod parțial fiind informații colectate de evaluator (gradul de adecvare fiind satisfăcător).

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridica.

Proprietățile subiect constând în terenuri intravilan Lot 3 CF 316985, categoria curți construcții, situate în ORASUL SÂNTANA, jud. Arad astfel:

Imobil	Adresa proprietate	Regim teren CF	Extras CF	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Sarcini identificate CF	Drept de proprietate	Documente Dobandire
Teren Intravilan Lot 3	Loc Santana Str. Mihai Viteazu nr 1 BI ANL	Intravilan	316985	Curți Construcții	85	fara	Orasul Santana Domeniul Privat	Act Administrativ 101 15.07.2014 - Consiliul Local Santanana - Domeniul Privat

În prezentul raport de evaluare s-a evaluat dreptul deplin de proprietate conform informațiilor și documentelor furnizate de către client.

2.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu au fost solicitate la evaluare și nu au fost identificate la data inspecției bunuri mobile care să fie parte componentă a proprietății subiect.

2.3. Date despre zona, oraș, vecinătăți și amplasare

Regiunea de Vest este o regiune de dezvoltare a României, creată în 1998. Ca și celelalte regiuni de dezvoltare ale României, nu are puteri administrative, funcțiile sale principale fiind coordonarea proiectelor de dezvoltare regională și absorbția fondurilor de la Uniunea Europeană. Regiunea de dezvoltare Vest cuprinde teritoriile a patru județe: Timiș, Arad, Caraș-Severin și Hunedoara. În domeniul economic,

Județul Arad este situat în vestul României și cuprinde teritorii din regiunile istorice Crișana și Banat. Județul Arad se învecinează cu județul Bihor la nord și nord-est, cu județul Alba la est, cu județul Hunedoara la sud-est, cu județul Timiș la sud și cu Ungaria la vest. Suprafața pe care se întinde este de 7754 kmp. Din punct de vedere administrativ, Județul Arad cuprinde, 10 orașe (din care 1 municipiu), 68 de comune și 270 de sate (2004). Străbătut de râul Mureș, teritoriul său este cuprins în proporție de aproximativ 3/4 în regiunea Crișana, restul fiind în cadrul regiunii Banat. Reședința de județ se află la Arad.

Municipiul Arad este principala poartă de intrare în România, fiind cel mai important nod rutier și feroviar din vestul țării. Astfel, Aradul se află situat la 17 km de Curtici - cel mai mare punct vamal pe căi ferate din vestul țării. De asemenea, Aradul beneficiază de un acces extrem de facil în ceea ce privește punctele de frontieră pe cale rutieră și aeriană. Cele mai apropiate puncte de frontieră sunt pe cale rutieră, respectiv: localitatea Turnu la o distanță de 20,3 km, orașul Nădlac la o distanță de 54 km, precum și Vârșand la o distanță de 68 km.

Principalele ramuri industriale sunt construcția și reparația materialului rulant (Astra Vagoane Arad, Astra Vagoane Călători), industria constructoare de mașini, producția de aparatură și instrumente de măsură, industria confecțiilor, industria produselor alimentare, industria de prelucrare a lemnului.

Proprietățile subiect sunt situate în centrul localității, în imediata vecinătate a unui Bloc de locuințe de tip ANL, în centrul a orașului Santana, intravilanul localității, cu acces de la strada Mihai viteazul.

2.4. Informații despre amplasament. Localizare și detaliu.



2.5. Descrierea amplasamentului si a proprietății subiect

Proprietatea este situata in centrul a orasului Santana, intravilanul localitatii, cu acces din Strada Mihai viteazul.

Zona de amplasare a proprietatii are caracter mixt, compusa din proprietăți cu caracter comercial dar si rezidențial.

Accesul la proprietate se realizează auto si pietonal din strada Mihai Viteazul.

Zona este deservita de mijloace de transport in comun, respectiv autobuze care fac legatura cu localitatile principale din judet.

De asemenea, localitatea dispune de transport feroviar (statia Santana), care face legatura cu municipiile Arad si Oradea.

In zona de amplasare se regasesc:

- Proprietăți Administrative
- Proprietati cu destinatie de servicii: ateliere auto, fabricarea mobilei, materiale de constructii
- Spatii de retail
- Magazine mixte si spatii de alimentatie publica
- Statii de alimentare cu carburanti
- Institutii de invatamant: gimnazial si liceal

Activul analizat consta in terenuri intravilan Lot 3 CF 316985, categoria curți construcții.

Proprietatea se învecinează cu proprietăți comerciale.

Amplasamentul dispune de următoarele utilități in zona: electricitate, apa curenta, canalizare si gaz

Suprafața :

Imobil	Adresa proprietate	Regim teren CF	Extras CF	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Sarcini identificate CF	Drept de proprietate
Teren Intravilan Lot 3	Loc Santana Str. Mihai Viteazu nr 1 BI ANL	Intravilan	316985	Curti Constructii	85	fara	Orasul Santana Domeniul Privat

Raportul laturilor este favorabil utilizării comerciale terase de vara - amenajări anexa ale unor spatii cu caracter comercial. Topografia terenului este plana.

La data evaluării, terenul este utilizat ca si acces interior intre doua corpuri de clădire, respectiv corp clădire comerciala si bloc de locuințe ANL, fiind amenajat cu platforme betonate pe întreaga suprafața de teren.

Având in vedere forma terenului, suprafața acestuia si parametrii urbanistici aferenți proprietății, am considerat ca nu sunt afectate caracteristicile privind potențialul de dezvoltare pentru zone comerciale cu potențial de dezvoltare ca si anexa la construcțiile existente (terase etc), sau ca si zona pentru amplasare construcții cu caracter nepermanent.

3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Analiza de piață respectiv vandabilitate, în evaluare, are un grad aparte de unicitate deoarece se impune analizarea pieței posibilelor comparatori respectiv vânzători dar și piața utilizatorilor. Astfel delimitarea piețelor în evaluare are două părți principale:

- Analiza pieței utilizatorului care include proprietarii, ocupanții și concurența
- Analiza pieței comparatorului / vânzătorului

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

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor:

- fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul sau este fix.
- piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și comparatori care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.
- în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu bani jos, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

Definirea pieței specifice

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății.

Proprietățile evaluate sunt proprietăți imobiliare de tip terenuri intravilan Lot 3 CF 316985, categoria curți construcții, cu potențial de dezvoltare pe segmentul comercial ca și anexa la construcții existente.

Având în vedere cele prezentate, piața imobiliară specifică se definește ca **piața proprietăților de tip teren intravilan**, piața a cărei arie geografică cuprinde Orașul Santana și amplasamente similare situate în jud. Arad, din punct de vedere al caracteristicilor fizice și economice.

Descrierea pieței

Având în vedere tipul proprietății dar și caracteristicile unei astfel de investiții, am constatat că piața are o dinamică echilibrată cu tendințe de stabilizare, care favorizează investițiile și dezvoltarea pe termen lung și foarte lung.

Analiza cererii

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

În cazul proprietăților analizate, luând în considerare tipul definit, analiza cererii are la bază cererea manifestată pentru terenuri intravilane.

Analiza cererii de proprietăți similare în zona specifică se poate efectua prin identificarea societăților comerciale sau persoanelor fizice care ar putea avea un asemenea tip de cerere:

- a) persoane fizice pentru dezvoltarea pe segmentul comercial, ca utilizatori finali sau cu caracter investițional pentru anexa la construcțiile existente;
- b) Societăți comerciale pentru dezvoltare pe segmentul comercial.

Cererea pentru terenuri cu destinație comercială se situează la un nivel mediu, provenind cu preponderență din partea persoanelor juridice pentru dezvoltarea de proiecte în zona comercială pentru amplasarea acestora în clădiri existente, care suportă conversii multiple.

Cererea a înregistrat un trend crescător începând cu anul 2015, fiind mai ridicată pentru parcelele cu suprafețe până la 3000 mp, fiind mai scăzută pentru parcelele cu suprafețe peste 3000 mp, pentru care necesarul de finanțare este superior.

Cererea se manifestă în special pentru terenurile cu acces facil, utilități complete și infrastructură dezvoltată.

Analiza ofertei competitive

Oferta de terenuri pe segmentul analizat este medie, în zona de amplasare au fost identificate terenuri în localitatea Santana, precum și în localități situate la arterele principale din județ. Ofertele sunt variate constând atât în parcele cu suprafețe mici și medii, până la 3000 mp.

Prețurile pentru terenurile rezidențiale în zona se situează în intervalul 12,5 - 49 euro /mp pentru parcelele cu suprafețe mari pretabile dezvoltării rezidențiale, ajungând la 25 - 36 euro /mp pentru proprietățile cu suprafețe mici pentru edificarea de proiecte comerciale. La limita inferioară a intervalului se înregistrează proprietățile situate în localitățile fără acces direct la drumurile europene și grad scăzut de dezvoltare, la polul opus se clasifică terenurile situate adiacent arterelor importante de circulație din județ, cu un grad mai mare de dezvoltare în zona și suprafețe până la.

Centralizator oferte identificare in cadrul analizei pietei:

Nr crt	Denumire / tip de comarabla	Localitate	Localizare	Categorie teren	Destinatie	Suprafata m ²	pret / mp	pret	Alte mentiuni
1	Teren intravilan	Santana str. Teiului	Mai slaba	Intravilan	rezidentiala	1200	25,00 €	30.000,00 €	1 lot de casa de 1200mp, front stradal de 60 m in orasul Santana, jud. Arad - teren intravilan. Terenul se afla pe strada Teiului si beneficiaza de utilitati stradale PRET: 25 euro/ mp negociabil
2	Vand teren casa	Santana str. Gerofitei	Similara	Intravilan	rezidentiala	700	40,71 €	28.500,00 €	teren pentru casa in orasul Santana, pe strada Gerofitei, judetul Arad. Terenul este intravilan, avand o suprafata de 700 de mp, si front stradal de 21 metrii.
3	Teren intravilan	Santana central	Similara	Intravilan	rezidentiala	650	49,08 €	31.900,00 €	teren intravilan situat in Santana, pe strada Campului, teren ideal pentru constructie casa sau spatiu comercial fiind amplasat in centrul orasului. Terenul are o suprafata de 650 mp, cu front generos de 20 ml. Utilitatile sunt existente la poarta.
4	Teren intravilan Santana	Santana Str. Micsunelor	Similara	Intravilan	rezidentiala	670	35,82 €	24.000,00 €	Teren intravilan santana, Str. Micsunelor nr 21. 670 m ² 14 m front stradal 47 m lungime Zona foarte buna cu strada lala, asfaltata. Toate utilitatile pe strada. Gaz, curent, apa, canalizare.
5	Teren intravilan	Santana Str. Vioarelor	Similara	Intravilan	rezidentiala	1051	29,50 €	31.000,00 €	Suprafata de 1051 mp, strada Vioarelor, aproape de centru. După cum se poate vedea în poze este plin cu pomi fructiferi, are o fantana forata și cărare betonata. Se poate racorda la toate utilitățile, 30 ml front
6	Teren casa	Santana Str. Closca	Mai slaba	Intravilan	rezidentiala	800	30,00 €	24.000,00 €	loc casa , in Oras Santana. Suprafata de 800 mp, cu front stradal de 14 metri, pe strada Closca. Suprafata este cu documente in regula, proprietar
7	Teren intravilan	Santana Str. Campului	Mai slaba	Intravilan	rezidentiala	2787	12,56 €	35.000,00 €	situat in localitatea Santana, avand in imediata vecinatate o balta pentru pescuit. Toate utilitățile există la stradă. Locația se pretează atât pentru locuit cât și pentru investiție, existând posibilitatea de parcare.
Minim ofertat						650,00 €	12,56 €	24.000,00 €	
Maxim ofertat						2.787,00 €	49,08 €	35.000,00 €	
Medie oferte						800,00 €	30,00 €	30.000,00 €	
Medie oferte						1.122,57 €	31,81 €	29.200,00 €	

Echilibrul pietei

In perioada urmatoare, estimam ca pretul terenurilor pe segmentul analizat va stagna, perioada curenta înregistrând o incertitudine datorata situatiei generate de pandemia COVID-19.

Ținând cont de considerentele prezentate mai sus, evaluatorul considera ca piața proprietăților imobiliare specifice bunurilor supuse evaluării se caracterizează printr-un dezechilibru în favoarea ofertei, oferta fiind superioara cererii – piața cumpărătorului. In consecința in opinia evaluatorului valoarea de piața in baza ofertelor analizate de piața se situează in intervalul 26 - 36 euro / mp, acest interval de valori care nu include marjele de negociere directa a acestora.

4. EVALUARE

4.1. Cea mai buna utilizare a proprietății considerata ca fiind construita

În analiza celei mai bune utilizări a proprietății construite evaluatorul aplica cele 4 teste:

- permisibila legal;
- fizic posibila;
- fezabila financiar;
- maxim productivă. este maxim productiva se refera la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații)

În cazul proprietății analizate, având în vedere situația juridică a acesteia și faptul că terenul este ocupat de o construcție de utilitate respectiv platforma betonată acces, cea mai bună utilizare o constituie cea de teren intravilan cu potențial de dezvoltare pe segmentul amenajare comercială anexă – terase la amenajări comerciale existente.

Cea mai bună utilizare, având în vedere amplasamentul și poziționarea într-o zonă cu utilizare comercială, caracteristicile juridice și economice ale proprietății, este aceea de teren curți construcții, aceasta respectând testele aferente analizei celei mai bune utilizări.

Având în vedere stadiul actual al proprietății, considerăm că informațiile colectate în cadrul acestei etape a procesului de evaluare, sunt suficiente astfel încât să permită identificarea și descrierea adecvată a proprietății în cadrul raportului de evaluare și dezvoltarea unei opinii necesare și adecvate, pentru a putea ajusta și face comparații pertinente în evaluarea proprietății în cadrul analizei *Celei Mai Bune Utilizări*.

4.2. Valoarea terenului

Evaluarea terenurilor presupune aplicarea metodelor specifice aferente asupra terenurilor în funcție de scopul raportului, tipul proprietății și caracteristicile acesteia.

Tehnicile de evaluare a terenului sunt:

- **Comparația vânzărilor** oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al căror preț se cunoaște.
- **Tehnica parcelării și dezvoltării** poate fi aplicată în evaluarea terenului, proces care presupune proiectarea unei parcelări a unui teren într-o serie de loturi, calcularea veniturilor și cheltuielilor asociate parcelării și construirii pe aceste parcele, respectiv actualizarea venitului net rezultat, obținând-se astfel o indicație de valoare.
- **Repartizarea (alocarea)** este o tehnică indirectă de comparație, care utilizează o proporție/rată între valoarea terenului și valoarea proprietății construite sau alte relații între componentele proprietății. Rezultatul constă într-o rată/proporție de repartizare a prețului de piață total între teren și amenajările terenului și construcții, pentru scopuri comparative.
- **Extracția** (prin scădere) este o altă tehnică de comparație indirectă (uneori denumită și *abstracție*). Prin această metodă se estimează valoarea amenajărilor terenului și construcțiilor, prin costul lor minus deprecierea, care se scade apoi din prețul total al proprietăților comparabile. Rezultatul rezidual este o indicație a valorii posibile a terenului.

Pentru estimarea valorii de piață a proprietății analizate a fost aplicată abordarea prin piață, metoda comparației vânzărilor, celelalte tehnici nu au fost utilizate, datorită informațiilor insuficiente privind datele de intrare necesare pentru aplicarea lor.

Abordarea prin piață – comparația vânzărilor

Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al căror preț se cunoaște. Prima etapă a acestei abordări este obținerea prețurilor de tranzacționare a activelor identice sau similare, tranzacționate recent pe piață. Dacă există puține tranzacții recente, de asemenea, poate fi util să se ia în considerare prețurile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Poate fi necesar ca prețul altor tranzacții să fie corectat pentru a reflecta orice diferențe față de condițiile tranzacțiilor efective și să fie definit *tipul valorii* și orice ipoteze care urmează să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează. Pot exista și diferențe între caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzacții, față de cele ale activului evaluat.

Prima etapă a acestei abordări este obținerea prețurilor de tranzacționare a activelor identice sau similare, tranzacționate recent pe piață. Dacă există puține tranzacții recente, de asemenea, poate fi util să se ia în considerare prețurile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Poate fi necesar ca prețul altor tranzacții să fie corectat pentru a reflecta orice diferențe față de condițiile tranzacțiilor efective și să fie definit *tipul valorii* și orice ipoteze care urmează să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează. Pot exista și diferențe între caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzacții, față de cele ale activului evaluat.

Abordarea prin piață utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi bunuri similare și comparând aceste bunuri cu cea care trebuie evaluată. Diferenți parametri ai valorii pot fi astfel obținuți, folosind tehnici comparative, cum ar fi metoda comparației directe ce oferă un model determinist pentru ajustările ce trebuie făcute prețurilor de vânzare a bunurilor comparabile.

Limitele aplicabilității metodei comparației directe sunt generate de schimbări ale mediului economic și legislativ. Schimbările mediului economic sau ale legislației ce influențează numărul de vânzări recente comparabile pot fi: condițiile și costul finanțării, inflația, schimbarea legii impozitului pe profit.

Abordarea prin piață constituie o parte esențială a procesului de evaluare, chiar când aplicabilitatea ei este limitată. De multe

ori datele necesare în aplicare altor metode (rata de capitalizare, uzura funcțională) se obțin printr-o tehnică de analiză comparativă.

Sursele de informații sunt, în general, cele legate de publicitate, publicațiile periodice de specialitate și discuțiile cu părțile în tranzație. Informațiile din surse terțe trebuie analizate cu atenție pentru că ar putea fi în favoarea unei anumite părți implicate în tranzație și nu întotdeauna au obiectivitatea necesară.

Datele de piață, adunate și analizate, pot fi ordonate în mai multe moduri, din care cea mai obișnuită este aranjarea într-o grilă de date. Fiecare diferență importantă între proprietatea analizată și proprietăți comparabile ce ar putea influența valoarea este un element de comparație ce are repartizat un rând pe grilă unde se corectează prețurile totale sau unitare ale proprietăților comparabile ca să reflecte aceste diferențe.

Etapale parcurse în aplicarea metodei comparațiilor directe sunt:

- cercetarea pieței pentru obținerea informațiilor despre tranzații de proprietăți imobiliare comparabile;
- verificarea veridicității datelor;
- alegerea criteriilor de comparație și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu;
- utilizarea elementelor de comparație pentru ajustarea adecvată a prețului de vânzare a fiecărei proprietăți (corecții);
- analiza rezultatelor și stabilirea unei valori.

Fiecare preț de vânzare ar trebui exprimat funcție de niște criterii de comparație adecvate, adică niște componente ale proprietății definite în scopul comparației. Alegerea lor depinde de scopul evaluării și de natura proprietății imobiliare.

Aplicarea mai multor criterii de comparație pot duce la rezultate diferite și evaluatorul trebuie să analizeze și să explice diferențele. Acest lucru îl va ajuta să aleagă cele mai adecvate criterii de comparație pentru situația dată. Este util, dacă sunt suficiente date, să se facă analize statistice, pe baza criteriilor pentru a obține date cu un grad mai ridicat de obiectivitate.

Valoarea estimată pentru proprietatea subiect:

Imobil	Adresa proprietate	Regim teren CF	Extras CF	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare estimata parcela (€)	Valoare estimata de piata (lei)
Teren Intravilan Lot 3	Loc Santana Str. Mihai Viteazu nr 1 BI ANL	Intravilan	316985	Curti Constructii	85	2.635 €	13.032 lei

5. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

5.1. Reconcilierea valorilor

Ținând cont de rezultatele obținute prin aplicarea abordărilor de evaluare precum și de adecvarea, calitatea, relevanța și cantitatea de informații de pe piața de care s-a dispus pentru evaluarea proprietății imobiliare, în opinia evaluatorului valoarea de piață pentru proprietatea subiect este cea rezultată prin abordarea prin piață, adică:

Denumire bunuri evaluate	Extras CF	Adresa	Valoare de piață estimată (euro)	Valoarea de piață estimată (lei)
Teren Lot 3	316985	Loc. Santana Str. Mihai Viteazu nr 1	2.635 €	13.032 lei

5.2. Concluzii si alte mențiuni si eventuala durata de expunere a proprietății pe piață

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

- valorile au fost exprimate ținând seama exclusiv de ipotezele, Ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- valoarea de piață este prețul estimat de tranzacționare a unui bun, fără a include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare și fără a se face o ajustare pentru orice taxe plătibile de oricare parte, ca efect direct al tranzacționării bunurilor subiect;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- valoarea de piață estimată nu include TVA;

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Cu stimă,
SC Office Evcad SRL
Ignea Alina

Expert Evaluator Proprietăți Imobiliare



6. ANEXE

6.1. Documente ale proprietății

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Chisineu-CrisEXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 316985 Sântana

Nr. cerere 13316
Ziua 21
Luna 06
Anul 2022Cod verificare
100116715911

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Sântana, Str Mihai Viteazul, Nr. 1, Bl. ANL, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	316985	85	LOT 3

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
1698 / 27/01/2022		
Act Notarial nr. 83, din 21/01/2022 emis de Cadariu Alexandru;		
B1	Se înființează cartea funciara 316985 a imobilului cu numărul cadastral 316985 / UAT Sântana, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 303476 înscris în cartea funciara 303476;	A1
Act Administrativ nr. 61, din 20/03/2012 emis de HCL SANTANA;		
B2	Se înființează cartea funciara 303476 a imobilului cu numărul cadastral 303476/Sântana, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 307/1 (identificator electronic 301738) înscris în cartea funciara 4312 Comăuș (identificator electronic 301738);	A1
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 303476/Sântana, înscrisa prin încheierea nr. 8924 din 22/05/2012;		
Act Administrativ nr. 101, din 15/07/2014 emis de HCL SANTANA;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEPRIVATA, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) ORASUL SANTANA		
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 303476/Sântana, înscrisa prin încheierea nr. 16146 din 06/08/2014;		

C. Partea III. SARCINI .

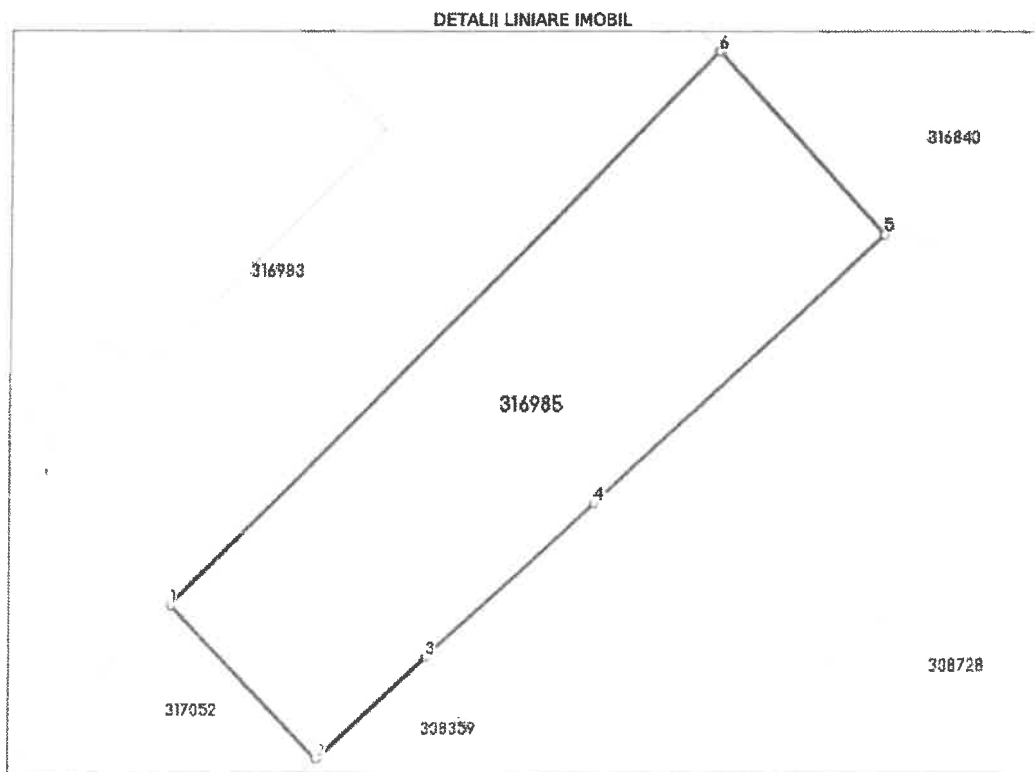
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 316985 Comuna/Oraș/Municipiu: Sântana
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
316985	85	LOT 3

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	85	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	4.687
2	3	3.279
3	4	5.01
4	5	8.645
5	6	5.396
6	1	16.977

Carte Funciară Nr. 316985 Comuna/Oraș/Municipiu: Sântana

- *** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

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

Data și ora generării,

21/06/2022, 15:23

6.2. Oferte comparabile

Comparabila 1

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-1-lot-de-casa-in-orasul-santana/467851h646i676272h4he6268113i0i1.html>

Teren intravilan - 1 lot de casă în orașul Sântana

Arad, Sântana Vezi pe harta

25 EUR negociabil

0744917157



Bună, mă interesează oferta
dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Vizualizari: 1942

Raportarea



Viorel

Vezi toate anunturile

Urmareste

Descriere

Vând 1 lot de casă de 1200mp, front stradal de 60m în orașul Sântana, jud. Arad - teren intravilan
Terenul se află pe strada Telului și beneficiază de utilități stradale

PREȚ: 25 euro/mp negociabil

Pentru mai multe detalii, vă rog să sunați la nr. de telefon
Rog multă seriozitate!

Vezi detalii pe www.romimo.ro



Comparabila 3

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-loc-casa-IDg8DpS.html>

OLX

Message

Heart

Account menu

Adauga un nou

Search

Filter

Cautare

Imagini

Descrierile

Imagini

Imagini

Imagini

Imagini

1. 100% complet

2. 100% complet

3. 100% complet

Victor

100%

100%

100%

Vand teren intravilan/loc casa

24 000 €

Preț nou / negociabil

PREMIUM

ACTUALIZAT

Preț nou / negociabil

Preț nou / negociabil

Preț nou / negociabil

DESCRIERE

Vand teren intravilan - loc casa, in Cirs Sântana. Suprafata de 800 mp, cu front stradal de 14 metri, pe strada Cirsca. Suprafata este cu documente in regula, proprietar.

Report

Google Earth

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-pentru-casa-IDfZUpa.html>

Vand teren pentru casa

28 500 € Pretul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Personale fizice Examenat / Interlocut Interviu Superata lista 700 m²

DESCRIERE

Vand teren pentru casa in orasul Sarvaia, pe strada Giromie, județul Arad. Terenul este intravilan, având o suprafață de 700 de mp, și face strada de 21 m lățime.

Pentru mai multe detalii, vă rugăm să la numărul de telefon 07*****86 sau mesaj privat aici.

LOCALIZARE

Sarvaia, Arad

Anonim
07 207 7860

07 207 7860 Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

<https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/vand-teren-casa/6d945fdif630707def2f814e217g6gi.html>

Vand teren casa

Arad, Santana Vezi pe harta

28 500 EUR negociabil

Scutit de TVA pana la 1.1.2018

Descriere

Vând teren pentru casa în orașul Santana, pe strada Garoftei, județul Arad. Terenul este intravilan, având o suprafață de 700 de mp, și front stradal de 21 m/liniar.

Pentru mai multe detalii, va rog sunați la numărul de telefon sau mesaj privat aici.

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0730 100 100 Arata telefon

0750499056

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

40 euro / mp

<https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-intravilan-de-650-mp-in-santana/ef0fe9236397dd5e37d5f6e86ccif33.html>

Teren intravilan de 650 mp în sântana

Arad, Santana Central Vezi pe harta

31 900 EUR

Scutit de TVA pana la 1.1.2018



0357780333

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

Fia oferta

Vizualizari 329

Raporteaza

**Firănescu Giorgia**

Vezi toate anunțurile

Urmește

Distribuie anunțul pe

**Specificatii**

Suprafata terenului	650,0 m ²	Front stradal	20
Amenajare strazi	Iluminat stradal,Mijloc...		
+			

Descriere

Vă propun spre vânzare un teren intravilan situat în Sântana, pe strada Câmpului, teren ideal pentru construcție casă sau spațiu comercial fiind amplasat în centrul orașului.

Terenul are o suprafață de 650 mp, cu front generos de 20 m.

Utilitățile sunt existente la poartă.

Pentru mai multe informații și programarea unei vizionări, contactați-mă la numărul de telefon afișat mai jos.

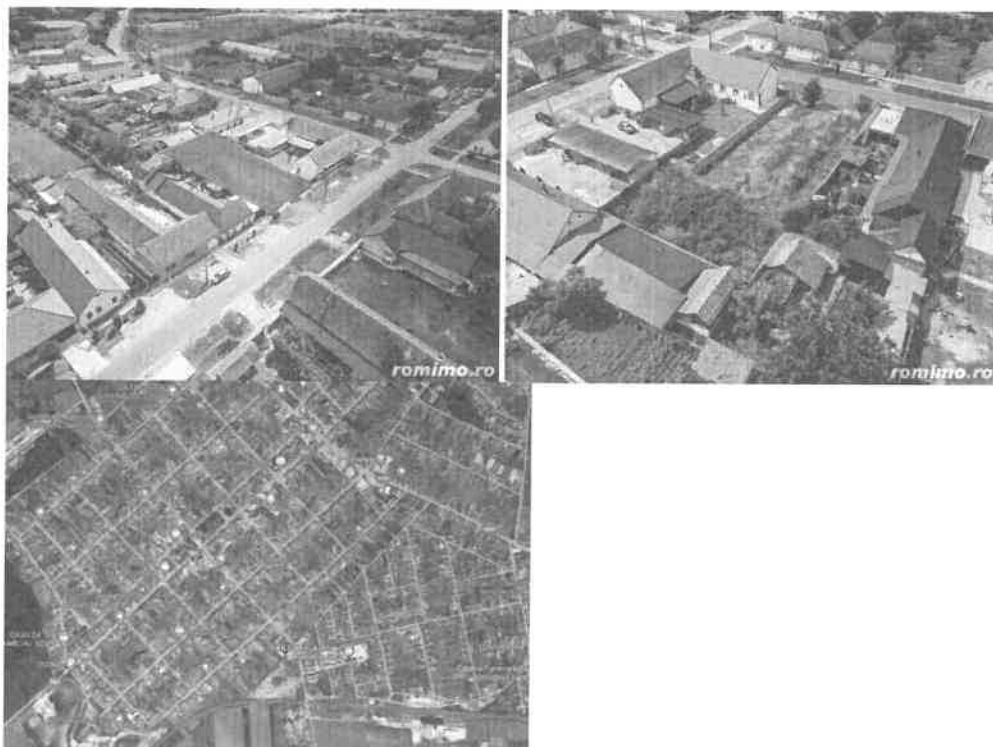
Firănescu Giorgia – Consultant Imobiliar Property Lab

Telefon: 0357/780/333

E-mail: firănescu.giorgiana@propertylab.ro

CP1277330

Vezi detalii pe www.romimo.ro



49 euro/ mp

https://www.bazaruldecase.ro/terenuri-de-vanzare/teren-intravilan-construc%ec8%9bii-investi%ec8%9bie-santana_i21438

BazarulDeCase

Prima pagină

Tereni intravilan construcții, investiție, Săntana

Râncărie, Arad, Județul Arad
Următorul teren
15 m² 428



35.000 € + 19% TVA

Construcții vândute

Detalii despre vânzător


Daniela Dăbulea
Fotografie din 04/12/2019
Anunțurile utilizatorului
Lămură contact
România, Arad, Săntana

Amplasamentul este situat într-o zonă de dezvoltare urbană, în apropierea drumului național nr. 10, la o distanță de 10 minute de mers pe jos de centrul orașului Arad. Terenul este potrivit pentru construirea unei case de familie sau a unui local comercial. Pentru mai multe detalii, vă rugăm să contactați vânzătorul.

Caracteristici:

- Suprafață teren: 15 m²
- Tip teren: Intravilan
- Destinație: Construcții
- Stare teren: Curat
- Utilități: Gaz, Apă caldă, Electricitate
- Proiect: Proiect de construcție

Informații suplimentare:

Amplasament	Arad, Județul Arad	Suprafață teren	15 m ²
Tip teren	Intravilan	Destinație	Construcții
Stare teren	Curat	Utilități	Gaz, Apă caldă, Electricitate
Proiect	Proiect de construcție	Amplasament	Arad, Județul Arad

Contactați vânzătorul

 0357780015

 daniela.dabulea@bazaruldecase.ro

6.3. Fise de calcul

Imobil	Adresa proprietate	Regim teren CF	Extras CF	Categorie de folosinta	Destinatie	Suprafata (mp)	Localizare/ acces fata de repere majore / forma, ponderi	Opine pret / mp (€)	Valoare estimata parcela (€)	Valoare estimata de piata (lei)
Teren Intravilan Lot 3	Loc. Santana Str. Mihai Viteazu nr 1 BI ANL	Intravilan	316985	Curtii Constructii	Comercial amenajare terase de vara	85	Bloc ANL front stradal la Strada M Viteazul front stradal 5 ml	31 €	2.635 €	13.032 lei

Grila comparabilelor

Elemente de comparatie:	Proprietatea Subiect	Comparabile		
		A	B	C
SUPRAFATA	85	1200	1051	800
Pret oferta / vanzare (€ / mp)	-	25,00 €	29,50 €	30,00 €
Pret oferta / vanzare (€)	-	30.000,00 €	31.000,00 €	24.000,00 €
Curs valutar la data evaluarii (lei / €)	4,9459 lei	4,9459 lei	4,9459 lei	4,9459 lei
Pret oferta / vanzare (lei)	-	148.377,00 lei	153.322,90 lei	118.701,60 lei
TIPUL COMPARABILEI	-	oferta	oferta	oferta
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
RESTRICTII LEGALE (URBANISM)	Neconstruibil front minim 5 ml situat la limita de <5 ml de bloc de locuinte P+4	Fara restrictii	Fara restrictii	Fara restrictii
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente
LOCALIZARE	Teren Intravilan Lot 3	Santana str Teiului	Santana Str Vioarelor	Santana Str Closca
		Mai slaba	Mai slaba	Mai slaba
SUPRAFATA (mp)	85,00	1200,00	1051,00	800,00
DESTINATIA (categoria terenului)	Intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
AMENAJARI EXTERIOARE (cai de acces)	Drum de beton	Strada Asfaltata	Strada Asfaltata	Strada Asfaltata
UTILITATI DISPONIBILE	Electricitate, apa, Canalizare, gas	similar	similar	similar
TOPOGRAFIE / RELIEF	Plan	plan / platou drept	plan / platou drept	plan / platou drept
CEA MAI BUNA UTILIZARE	Comercial amenajare terase de vara	rezidential	rezidential	rezidential
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	forma, regulata dreptunghiulara, front, 5,4 pondere 1/0,34	forma, regulata dreptunghiulara, front, 60, pondere 1/3	forma, regulata dreptunghiulara, front, 30, pondere 1/0 86	forma, regulata dreptunghiulara, front, 14, pondere 1/0 25

Grila de ajustări

Element de comparație		Proprietatea subiect	Comparabilă A	Comparabilă B	Comparabilă C
Date informativ:		Curentă	Curentă	Curentă	Curentă
Suprafața [mp]		85	1.200	1.051	800
PREȚ VÂNZARE EUR			30.000	31.000	24.000
Prețul de Vânzare (EUR / mp) - criteriul de comparație			25,0	29,5	30,0
A. Elementele de baza specifice tranzacției proprietății					
a	TIP COMPARABILĂ (tranzacție / ofertă)		ofertă	ofertă	ofertă
	Marja de negociere din prețul specificat (%)		-15%	-15%	-15%
	Corecția totală pentru tipul comparabililor (€/mp)		-€ 3,75	-€ 4,42	-€ 4,50
	Preț ajustat (€/mp)		21,25	25,07	25,50
	Explicarea ajustărilor		Au fost ajustate proprietățile comparabile în vederea realizării tranzacției față de prețul de ofertă, marja de negociere considerată este de 15% conform informațiilor colectate de la Drept absolut		
b	DREPTUL DE PROPRIETATE	Absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
	Ajustare (%)		0	0	0
	Ajustare (€/mp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 1,00
	Preț ajustat (€/mp)		€ 21,25	€ 25,07	€ 26,50
	Explicarea ajustărilor		Nu au fost necesare ajustări		
c	RESTRICTII LEGALE - coeficient urbanistici	Neconstruit front minim 5 m și situat la limita de <5 m de bloc de locuințe	Fără restricții	Fără restricții	Fără restricții
	Ajustare (%)		-15%	-15%	-15%
	Ajustare (€/mp)		-€ 3,19	-€ 3,76	-€ 3,98
	Preț ajustat (€/mp)		€ 18,06	€ 21,31	€ 22,53
	Explicarea ajustărilor		Au fost ajustate toate comparabilele având în vedere dimensiunea frontului proprietății subiect inferioară față de comparabile dar și limitele proprietății care pot impune restricții la construire		
d	CONDIȚII DE FINANȚARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Ajustare (€/mp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț ajustat (€/mp)		€ 18,06	€ 21,31	€ 22,53
	Explicarea ajustărilor		Nu au fost necesare ajustări		
e	CONDIȚII DE VÂNZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Ajustare (€/mp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț ajustat (€/mp)		€ 18,06	€ 21,31	€ 22,53
	Explicarea ajustărilor		Nu au fost necesare ajustări		
f	CONDIȚII DE PIAȚĂ	Curentă	Curentă	Curentă	Curentă
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Ajustare (€/mp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț ajustat (€/mp)		€ 18,06	€ 21,31	€ 22,53
	Explicarea ajustărilor		Nu au fost necesare ajustări		
B. Elementele de baza ale proprietății					
LOCALIZARE		Teren intravilan Lot 3	Santana Str Teiului	Santana Str Viorelelor	Santana Str Cloșca
estimare localizare în comparație cu Propri. subiect			Mai slabă	Mai slabă	Mai slabă
	Ajustare (%)		5%	5%	5%
	Ajustare (€/mp)		€ 0,90	€ 1,07	€ 1,13
	Preț ajustat (€/mp)		€ 18,97	€ 22,37	€ 23,65
	Explicarea ajustărilor		Toate comparabilele au fost ajustate pozitiv la costurile acestora fiind considerate inferioare față de proprietatea subiect în cadrul analizei selectate		
C. Caracteristici fizice					
a	Suprafața (mp)	85	1.200	1.051	800
	Ajustare (%)		30%	25%	20%
	Ajustare (€/mp)		€ 5,59	€ 5,59	€ 4,73
	Explicarea ajustărilor		Comparabilele considerate ca fiind cantitativ superioare au fost ajustate în consecință fiind considerate inferioare comparabilă		
b	Destinație (utilizarea terenului)	Intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Ajustare (€/mp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Explicarea ajustărilor		Nu au fost necesare ajustări		
c	Amenajări exterioare (străzi, trotuare)	Drum de beton	Strada Asfaltată	Strada Asfaltată	Strada Asfaltată
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Ajustare (€/mp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Explicarea ajustărilor		Nu au fost necesare ajustări		
d	Utilități disponibile	Electricitate, apă, Canalizare, gaz	similar	similar	similar
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Ajustare (€/mp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Explicarea ajustărilor		Nu au fost necesare ajustări		
e	Topografie / Relief	Plan	plan / platou drept	plan / platou drept	plan / platou drept
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Ajustare (€/mp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Explicarea ajustărilor		Nu au fost necesare ajustări		
f	Cea mai bună utilizare a proprietății	Comercial amenajare terase de vară	rezidențial	rezidențial	rezidențial
	cantumul Ajustare (%)		5%	5%	5%
	cantumul Ajustare (€/mp)		€ 0,95	€ 1,12	€ 1,18
	Explicarea ajustărilor		Nu au fost necesare ajustări		
g	Forma în plan și deschiderea	forma, regulată dreptunghiulară, front, 5,4, pondere 1/0,34	forma, regulată dreptunghiulară, front, 60, pondere 1/3	forma, regulată dreptunghiulară, front, 30, pondere 1/0,86	forma, regulată dreptunghiulară, front, 14, pondere 1/0,25
	Ajustare (%)		11%	6%	4%
	Ajustare (€/mp)		€ 2,13	€ 1,33	€ 0,33
	Explicarea ajustărilor		Toate comparabilele au fost ajustate pozitiv fiind considerate inferioare ca și deschidere față de planul subiect		
	Total ajustat - Caracteristici fizice (%)		46,2%	36,0%	29,0%
	Total ajustat - Caracteristici fizice (€/mp)		€ 8,77	€ 8,04	€ 5,85
	Preț ajustat (Eur/mp)		€ 27,73	€ 30,42	€ 30,50
	Cheltuieli cu aducerea terenului la stadiu de construcție	nu sunt	nu	nu	nu
	Ajustare (euro)		0,0%	0,0%	0,0%
	Ajustare (€/mp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Explicarea ajustărilor		Nu au fost necesare ajustări		
	Preț ajustat (Eur/mp)		€ 28	€ 30	€ 31
	ajustare totală brută	(absolut)	€ 12,86	€ 12,87	€ 12,95
		(procentual)	60,51%	51,34%	50,78%
	Curs valutar pentru 1 euro	4,9459 lei			
	Valoare estimată _€/mp	31 €			
	Valoare estimată _€ (rolungis)	2.635 €			
	Valoare estimată _lei	13.032 lei			

Alte informații considerate relevante

https://satellites.pro/Romania_map#46.347323,21.504573,19



COMPANIA

UNITATEA: ORAS SANTANA
Nr. ord. registru com./an: _____
C.U.I.: 5120121
Sediu: SANTANA, STR. MUNICIPIALA
Judetul: ARAD
Contul: _____
Banca: _____
Capital social: _____

Către furnizor SC 077706 EVRAA SRL
Cv. 2500300 735/2500/2011
Localitatea TÂMBULEA Cod postal 320327
Strada SAUA, Ghințalea Nr. 27.
Județul GALATI

[illegible]

Rugăm a expedia la adresa: Localitatea SĂNĂTAJ
Cod postal 317380 Județul

Plata se va face: Banca,
Nr. cont Banca,

Recepția se va face conform:

/ă rugăm transmiteti contractul sau confirmarea comenzii.

[illegible]

Nr. rep.

[illegible]

3074120