

ROMÂNIA, JUDEȚUL ARAD
ORAȘUL SÂNTANA
INIȚIATOR: TOMUTA DANIEL-SORIN

PROIECT DE HOTĂRÂRE
PRIVIND CONCESIONAREA PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ, A IMOBILULUI SITUAT
ÎN ORAȘ SÂNTANA CF NR. 314197 SÂNTANA, ÎN SUPRAFAȚĂ DE 59.640 MP,
APARTINÂND DOMENIULUI PRIVAT AL ORAȘULUI SÂNTANA, JUDEȚUL ARAD,
AVÂND CA DESTINAȚIE “SERE HIDROPONICE”

INIȚIATOR – TOMUTA DANIEL , PRIMARUL ORAȘULUI SÂNTANA
AVÂND ÎN VEDERE:

Motivarea Primarului Orasului Santana – D-I Tomuta Daniel Sorin,nr.17323/19.07.2023;
Referatului de specialitate , intocmit de Directia economica – D-na Raut Sanda Lucia, nr.
17192/18.07.2023;

Raportul de evaluare întocmit de expert autorizat SC OFFICE EVCAD SRL;

Aviz nr. 2299 PS/18.07.2023 emis de Ministerul Afacerilor Interne Administratia Nationala a
Rezervelor de Stat si Probleme Speciale înregistrat la Primaria orașului Sântana cu nr.
17305/19.07.2023;

Extras C.F. nr. 314197 Sântana;

-art. 108 lit. b) ,art. 129 alin. (2) lit c) și alin. 6 lit.b) , art. 302-331 din OUG nr. 57/ 2019 privind
Codul administrativ

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

PROPUNE

Art.1 Aprobarea studiului de oportunitate a imobilului situat în oraș Sântana, jud. Arad,
evidențiat în CF 314197 Sântana,

Art.2 Aprobarea concesionării pe baza studiului de oportunitate, precum și aprobarea
documentației de atribuire pentru organizarea și desfășurarea procedurii de concesionare prin
licitație publică a imobilului situat în localitatea Sântana, jud. Arad, in suprafața de 59.640 mp,
înscris în CF nr. 314197, având ca obiectiv „Sere hidroponice”.

Art. 3 Redevența obținută din concesionare se face venit la bugetul local.

Art. 4 Redevența minimă propusă de către evaluator autorizat este de 31.091,40 lei/an (fara
TVA) conform raportului de evaluare;

Art. 5 Perioada de recuperare a prețului este de 25 ani.

Art. 6 Redevența se va achita anual, termenul limită de plată fiind 30 septembrie, pentru anul în
curs.

INIȚIATOR
TOMUTA DANIEL SORIN

AVIZAT PENTRU LEGALITATE
SECRETAR GENERAL
SAS VIORICA

Art. 7 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.

Art. 8 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.

Redevența se actualizează cu rata inflației, în termen de 30 de zile de la data publicării ratei inflației comunicate de către Institutul Național de Statistică pentru anul anterior.

Art. 9 Obligația de plată cu titlu de garanție, propusă, potrivit art. 325 alin. (7) din O.U.G. 57/2019 privind codul administrativ, va fi de 31.091,40 lei, o sumă fixă, reprezentând o cotă parte din suma obligației de plată datorată pentru primul an de exploatare, care se va depune în termen de cel mult 90 de zile de la data încheierii contractului de concesiune. Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune.

Art. 10 În situația în care din cuantumul garanției constituite se vor folosi sume pentru încasarea obligațiilor restante, concesionarul va fi obligat la reîntregirea garanției, până la cuantumul stabilit în contract.

Art. 11 Contractul de concesiune se încheie pentru o durată de 49 ani, începând de la data semnării lui, fără posibilitate de prelungire.

Art. 12 Subconcesionarea este interzisă.

Art. 13 Închirierea este permisă numai în condițiile în care chiriașul va desfășura, în imobilul concesionat, activitatea pentru care a fost concesionat bunul.

Art. 14 Durata contractului de închiriere nu poate depăși termenul limită al contractului de concesiune.

Art. 15 Dreptul de concesiune se înscrie în cartea funciară, de către concesionar.

Art. 16 Durata maximă pentru începerea activității este de 2 ani de la data semnării contractului.

Art. 17 Documentația de atribuire poate fi obținută, de către persoanele interesate, care transmit o solicitare în acest sens prin:

- mijloace electronice, e-mail (pentru care în solicitare este necesar a ne comunica adresa de e-mail) fără costuri;

- pe suport de hârtie, contravaloarea acesteia fiind de 50 lei.

Art.18 Se constituie Comisia de licitație, în următoarea componență:

1. _____, consilier local;
2. _____, consilier local;
3. _____, consilier local;
4. _____, consilier local;
5. _____, reprezentant Finante

INIȚIATOR
TOMUTA DANIEL SORIN

AVIZAT PENTRU LEGALITATE
SECRETAR GENERAL
SAS VIORICA

Membrii supleanti:

1. _____, consilier local;
2. _____, consilier local;
3. _____, consilier local;
4. _____, consilier local;
5. _____, reprezentant Finante

Art. 19 Se constituie Comisia de solutionare a contestatiilor, in urmatoarea componenta:

1. _____, consilier local;
2. _____, consilier local;
3. _____, consilier local;
4. _____, consilier local;
5. _____, reprezentant Finante

Membrii supleanti:

1. _____, consilier local;
2. _____, consilier local;
3. _____, consilier local;
4. _____, consilier local;
5. _____, reprezentant Finante

Art.20 Informații privind conținutul documentației de atribuire, precum și redactarea documentelor privind secretariatul comisei, vor fi asigurate de catre d-na Cilan Mariana-inspector din cadrul Compartimentului Fond locativ al Directie economice

Art.21 Se imputerniceste Primarul Orasului Santana – d-nul Tomuta Daniel Sorin pentru a organiza licitatia precum si pentru a semna contractele de concesiune cu castigatorul licitatiei.

INIȚIATOR
TOMUTA DANIEL SORIN

AVIZAT PENTRU LEGALITATE
SECRETAR GENERAL
SAS VIORICA



Primăria Orașului Sântana

Sântana - Arad, Strada Muncii, Nr. 120A, Cod poștal 317280

Telefon: 0357/100074; Fax: 0357/100075

www.primariasantana.ro

contact@primariasantana.ro



Nr. 17323/19.07.2023

MOTIVARE

Subsemnatul Tomuța Daniel Sorin, primarul orașului Sântana, având în vedere:

- Imobilul constând în teren neimprejmuit intravilan, situat în oraș Sântana, înscris în CF nr. 314197 Sântana, în suprafață de 59.640 mp, se regăsește în domeniul privat al Orașului Sântana, sub număr inventar 1000103, cu valoarea de inventar 2.346.762,44 lei, iar exercitarea dreptului de proprietate privată asupra concesiunii o are Consiliul Local al Orașului Sântana.

- Valoarea de piață estimată pentru imobilul mai sus menționat stabilită potrivit raportului de evaluare, întocmit de SC Office Evcad SRL nr.117 din 23.06.2023 este de 777.285 lei. Valoarea estimantă nu conține TVA.

- O.U.G. nr. 57/ 2019 privind codul administrativ:

- art. 108 lit. b) prin care Consiliile Locale hotărăsc ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat local să fie concesionate;

- art. 129 alin. (2) lit c) potrivit căreia Consiliul Local exercită atribuții privind administrarea domeniului public și privat al orașului;

propunem Consiliului Local Sântana:

1. Aprobarea studiului de oportunitate, care se aproba de către Consiliul Local Sântana, în temeiul art. 309 din OUG 57/2019.

2. Aprobarea concesiunii pe baza studiului de oportunitate, precum și aprobarea documentației de atribuire pentru organizarea și desfășurarea procedurii de concesiune prin licitație publică a imobilului situat în localitatea Sântana, jud. Arad, în suprafața de 59.640 mp, înscris în CF nr. 314197;

Redevența obținută din concesiune se face venit la bugetul local.

Redevența minimă propusă este de 31.091,40 lei/an (fără TVA).

Perioada de recuperare a prețului este de 25 ani.

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.

Redevența se actualizează cu rata inflației, în termen de 30 de zile de la data publicării ratei inflației comunicate de către Institutul Național de Statistică pentru anul anterior.

Obligația de plată cu titlu de garanție, propusă, potrivit art. 325 alin. (7) din O.U.G. 57/2019 privind codul administrativ, va fi 31.091,40 lei, o sumă fixă, reprezentând cota parte din suma obligației de plată datorată pentru primul an de exploatare, care se va depune în termen de cel

mult 90 de zile de la data încheierii contractului de concesiune. Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune.

În situația în care din quantumul garanției constituite se vor folosi sume pentru încasarea obligațiilor restante, concesionarul va fi obligat la reîntregirea garanției, până la quantumul stabilit în contract.

Contractul de concesiune se încheie pentru o durată de 49 ani, începând de la data semnării lui, fără posibilitate de prelungire.

Subconcesionarea este interzisă.

Închirierea este permisă numai în condițiile în care chiriașul va desfășura, în imobilul concesionat, activitatea pentru care a fost concesionat bunul.

Durata contractului de închiriere nu poate depăși termenul limită al contractului de concesiune.

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

Durata maximă pentru începerea activității este de 2 ani de la data semnării contractului.

Documentația de atribuire poate fi obținută, de către persoanele interesate, care transmit o solicitare în acest sens prin:

- mijloace electronice, e-mail (pentru care în solicitare este necesar a ne comunica adresa de e-mail) fără costuri;
- pe suport de hârtie, contravaloarea acesteia fiind de 50 lei.

**Primar,
Tomuța Daniel Sorin**



Primăria Oraşului Sântana

Sântana - Arad, Strada Muncii, Nr. 120A, Cod poştal 317280

Telefon: 0357/100074; Fax: 0357/100075

www.primariasantana.ro

contact@primariasantana.ro



DIRECŢIA ECONOMICĂ

NR. 17192/18.07.2023

**Aprobat,
PRIMAR**

TOMUŢA DANIEL SORIN

RAPORT DE SPECIALITATE

Privind concesionarea prin licitaţie publică, a imobilului situat în Oraş Sântana CF nr. 314197 Sântana, în suprafaţă de 59.640 mp, aparţinând domeniului privat al Oraşului Sântana, judeţul Arad, având ca destinaţie **“Sere hidroponice”**

Subsemnata Răuţ Sanda Lucia, în calitate de director executiv în cadrul Primăriei Oraşului Sântana, având în vedere:

- Imobilul constând în teren neimprejmuit intravilan, situat în oraş Sântana, înscris în CF nr. 314197 Sântana, în suprafaţă de 59.640 mp, se regăseşte în domeniul privat al Oraşului Sântana, sub număr inventar 1000103, cu valoarea de inventar 2.346.762,44 lei, iar exercitarea dreptului de proprietate privată asupra concesionării o are Consiliul Local al Oraşului Sântana.

- Valoarea de piaţă estimată pentru imobilul mai sus menţionat stabilită potrivit raportului de evaluare, întocmit de SC Office Evcad SRL nr.117 din 23.06.2023 este de 777.285 lei. Valoarea estimantă nu conţine TVA.

- O.U.G. nr. 57/ 2019 privind codul administrativ:

• art. 108 lit. b) prin care Consiliile Locale hotărăsc ca bunurile ce aparţin domeniului public sau privat local să fie concesionate;

• art. 129 alin. (2) lit c) potrivit căreia Consiliul Local exercită atribuţii privind administrarea domeniului public şi privat al oraşului;

propunem Consiliului Local Sântana:

1. Aprobarea studiului de oportunitate, care se aproba de către Consiliul Local Sântana, în temeiul art. 309 din OUG 57/2019.

2. Aprobarea concesionării pe baza studiului de oportunitate, precum şi aprobarea documentaţiei de atribuire pentru organizarea şi desfăşurarea procedurii de concesionare prin licitaţie publică a imobilului situat în localitatea Sântana, jud. Arad, în suprafaţa de 59.640 mp, înscris în CF nr. 314197;

Redevenţa obţinută din concesionare se face venit la bugetul local.

Redevenţa minimă propusă este de 31.091,40 lei/an (fără TVA).

Perioada de recuperare a preţului este de 25 ani.

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

Plata redevenţei se face în numerar la caseria Primăriei Oraşului Sântana sau prin virament bancar în contul nr. RO97TREZ02121A300530XXXX deschis la Trezoreria Municipiului Arad, beneficiar Oraş 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.

Redevența se actualizează cu rata inflației, în termen de 30 de zile de la data publicării ratei inflației comunicate de către Institutul Național de Statistică pentru anul anterior.

Obligația de plată cu titlu de garanție, propusă, potrivit art. 325 alin. (7) din O.U.G. 57/2019 privind codul administrativ, va fi 31.091,40 lei, o sumă fixă, reprezentând cota parte din suma obligației de plată datorată pentru primul an de exploatare, care se va depune în termen de cel mult 90 de zile de la data încheierii contractului de concesiune. Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune.

În situația în care din cuantumul garanției constituite se vor folosi sume pentru încasarea obligațiilor restante, concesionarul va fi obligat la reîntregirea garanției, până la cuantumul stabilit în contract.

Contractul de concesiune se încheie pentru o durată de 49 ani, începând de la data semnării lui, fără posibilitate de prelungire.

Subconcesionarea este interzisă.

Închirierea este permisă numai în condițiile în care chiriașul va desfășura, în imobilul concesionat, activitatea pentru care a fost concesionat bunul.

Durata contractului de închiriere nu poate depăși termenul limită al contractului de concesiune.

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

Durata maximă pentru începerea activității este de 2 ani de la data semnării contractului.

Documentația de atribuire poate fi obținută, de către persoanele interesate, care transmit o solicitare în acest sens prin:

- mijloace electronice, e-mail (pentru care în solicitare este necesar a ne comunica adresa de e-mail) fără costuri;
- pe suport de hârtie, contravaloarea acesteia fiind de 50 lei.

**Director Executiv
Răuț Sanda Lucia**

CAIET DE SARCINI
CONCESIONAREA PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ, A IMOBILULUI SITUAT ÎN ORAȘ
SÂNTANA CF NR. 314197 SÂNTANA, ÎN SUPRAFAȚĂ DE 59.640 MP, APARTINÂND
DOMENIULUI PRIVAT AL ORAȘULUI SÂNTANA, JUDEȚUL ARAD, AVÂND CA
DESTINAȚIE "SERE HIDROPONICE"

A. Informații generale privind obiectul concesiunii

Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat:

- Imobilul constând în teren neimprejmuit intravilan, situat în oraș Sântana, înscris în CF nr. 314197 Sântana, în suprafață de 59.640 mp , se regăsește în domeniul privat al Orașului Sântana, sub număr inventar 1000103, cu valoarea de inventar 2.346.762,44 lei, iar exercitarea dreptului de proprietate privată asupra concesiunii o are Consiliul Local al Orașului Sântana.

Destinația spațiului care va face obiectul concesiunii :

"Sere hidroponice"

Destinația spațiului nu poate fi modificată pe parcursul derulării contractului de concesiune decât cu acordul scris al proprietarului.

Condiții de exploatare a concesiunii și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu urmărite de către concedent privind exploatarea eficientă a bunurilor ce fac obiectul concesiunii

Cheltuielile privind amenajarea imobilului în vederea desfășurării activităților specifice vor fi suportate în totalitate de concesionar. La încetarea contractului de concesiune, dotările/amenajările rămân în proprietatea concedentului, fără vreo pretenție din partea concesionarului.

Pe parcursul desfășurării activităților specifice, concesionarul va respecta toate reglementările în vigoare cu privire la securitatea și sănătatea în muncă, apărarea împotriva incendiilor și protecția mediului.

Concesionarul va asigura personalului propriu echipament adecvat.

Concesionarul se obligă să demareze activitatea în termen de maxim 2 ani de la semnarea contractului de concesiune.

Utilitățile (apă, caldură, salubritate, climatizare, etc.) vor fi plătite de concesionar prin încheierea de contracte directe cu furnizorii de utilități. Totodată, concesionarul va achita

contravaloarea cheltuielilor comune, corespunzător cotelor părți pe care le dețin, în conformitate cu legislația în vigoare, dacă este cazul.

Cu privire la orice amenajare a spațiului ce va face obiectul concesiunii, concesionarul va solicita în scris, în mod obligatoriu, acordul concedentului neputând executa niciun fel de investiție sau modificări la imobil fără acordul scris și prealabil al concedentului.

B. Condiții generale ale concesiunii

Categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de concesionar în derularea concesiunii, sunt:

a) bunurile de retur ce revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului la încetarea contractului de concesiune. Sunt bunuri de retur bunurile care au făcut obiectul concesiunii;

b) bunurile proprii care la încetarea contractului de concesiune rămân în proprietatea concesionarului. Sunt bunuri proprii bunurile care au aparținut concesionarului și au fost utilizate de către acesta pe durata concesiunii.

Concesionarului îi este interzis să deterioreze starea fizică actuală a imobilului concesionat ori să realizeze modificări structurale ale acestuia, în caz contrar urmând să suporte toate cheltuielile necesare pentru aducerea lui la starea inițială în termen de cel mult 30 de zile de la data constatării unor astfel de situații.

Concesionarul are obligația de a încheia un contract de asigurare cu o societate specializată pentru imobilul pe care îl va concesiiona sau orice risc privind deteriorarea acestui teren urmând a fi suportat de către concesionar.

Concesionarul este obligat să asigure exploatarea bunului concesionat în regim de continuitate și permanentă.

Concesionarul este singur răspunzător de eventualele daune provocate terților și locatorului ca urmare a desfășurării activității sale, urmând a suporta în integralitate riscul și contravaloarea despăgubirilor aferente.

Concesionarul are obligația de a lua măsurile corespunzătoare în vederea prevenirii riscurilor profesionale, asigurării sănătății și securității în muncă a personalului propriu, informării și instruirii acestuia în domeniul securității și sănătății în muncă, eliminării factorilor de risc și accidentare, în conformitate cu dispozițiile legale în vigoare. Efectuarea instructajelor în materie cade, exclusiv, în sarcina prestatorilor.

Încălcarea dispozițiilor legale referitoare la securitatea și sănătatea în muncă și apărarea împotriva incendiilor, pentru activitățile desfășurate de personalul propriu, atrage în sarcina concesionarului întreaga răspundere administrativă, materială, civilă sau penală, după caz.

Durata concesiunii

Contractul de concesiune se încheie pentru o perioadă de 49 ani, începând de la data semnării lui, fără posibilitate de prelungire.

Dreptul de concesiune se înscrie în cartea funciară.

Subconcesionarea este interzisă.

Inchirierea este permisă numai în condițiile în care chiriasul va desfășura, în spațiul concesionat, activitatea pentru care a fost concesionat bunul,

Redevența minimă și modul de calcul al acesteia

Redevența obținută din concesionare se face venit la bugetul local.

Redevența minimă propusă de către evaluator autorizat este de 31.091,40 lei/an, conform raportului de evaluare.

Perioada de recuperare a prețului este de 25 ani.

Modul de plata al redeventei

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

Plata redeventei 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.

Redevența se actualizează cu rata inflației, în termen de 30 de zile de la data publicării ratei inflației comunicate de către Institutul Național de Statistică pentru anul anterior.

Obligația de plată cu titlu de garanție, propusă, potrivit art. 325 alin. (7) din O.U.G. 57/2019 privind codul administrativ, va fi de 31.091,40 lei, o sumă fixă, reprezentând cota parte din suma obligației de plată datorată pentru primul an de exploatare, care se va depune în termen de cel mult 90 de zile de la data încheierii contractului de concesiune. Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune.

În situația în care din cuantumul garanției constituite se vor folosi sume pentru încasarea obligațiilor restante, concesionarul va fi obligat la reîntregirea garanției, până la cuantumul stabilit în contract.

C. Condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele

Pot participa la procedura de concesiune prin licitație, persoane fizice autorizate și persoane juridice care au incluse în obiectul de activitate „Sere hidroponice”

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

Ofertele se redactează în limba română.

Ofertele se depun la sediul concedentului sau la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de concedent, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

Pe plicul exterior se va indica obiectul concesiunii pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:

a) o fișă cu informații privind ofertantul (conform modelului atasat prezentului caiet de sarcini-1) și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări (conform modelului atasat prezentului caiet de sarcini);

b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, respectiv:

-CUI

-Certificat constatator;

-Act constitutiv;

-C.I.

-Bilant, Declarație unică sau orice alte documente din care reiese cifra de afaceri sau veniturile totale încasate;

-Certificatul de atestare fiscală privind obligațiile de plată către bugetul de stat, emis pe numele/denumirea ofertantului, eliberat de Administrația Finanțelor Publice;

-Certificatul de atestare fiscală privind impozitele și taxele locale și alte venituri ale bugetului local, emis pe numele/denumirea ofertantului, de către autoritatea publică locală în a cărei rază teritorială își are domiciliul sau sediul.

-Dovada că nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare;

-Copie contract de prestări servicii de colectare, transport și eliberarea deșeurilor periculoase și nepericuloase cu cerințele legate de protecția mediului;

c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

d) plicul interior

Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscrie numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

Oferta va fi depusă într-un exemplar semnat de către ofertant.

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de concedent.

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

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

Oferta depusă la o altă adresă a concedentului decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, concedentul urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

D. Clauze referitoare la încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică

Contractul de concesiune încetează de drept la data pentru care acesta a fost încheiat.

Contractul de concesiune se reziliază de drept fără somație și fără trecerea vreunui termen în cazul în care concesionarul nu a început activitatea în termen de 2 ani de la semnarea contractului de concesiune.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

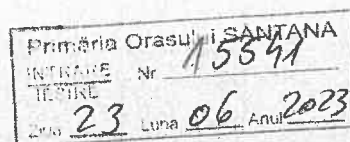
RUS IRINA

SECRETAR GENERAL,

SAS VIORICA



Office
EVCAD



Nr. autorizație Membru Corporativ ANEVAR: **0086**

Birou: Timișoara, Str. Vasile Loichița nr. 2 ap. 2

Tel. Birou: **0786.114.878**, Mobil: **0722.151.088**, email: contact@officeevcad.com web: e-valoarea.ro

Evaluări proprietăți imobiliare și bunuri mobile

Nr. Inreg. Offi 117 din 23.06.2023

RAPORT DE EVALUARE

2023

ESTIMAREA VALORII DE PIATA IN VEDEREA CONCESIONARII

Bunuri subiect – Teren Santana extras CF 314197

Adresa proprietății subiect:
Orasul Santana, jud. Arad

Beneficiar:
ORASUL SANTANA

Destinatar:
ORASUL SANTANA

Proprietar:
ORASUL SANTANA

Office EVCAD – 0086 / 2023

Sinteza evaluării

Client:	Orasul SANTANA
Utilizatori desemnați:	Orasul SANTANA
Scopul evaluării:	Concesionare proprietati
Data evaluării:	23.06.2023
Data raportului:	23.06.2023

Proprietatea evaluată (adresa, Cod Postal):	Denumire bunuri	Localizare	Extras CF	Suprafata	Categorie de folosinta
	Teren intravilan	Santana	314197	59.640 mp	pasune
Proprietar(i):	UAT SANTANA				
Tipul proprietății subiect:	Bunuri constând in terenuri in intravilanul localității Santana				
Utilizare actuala / ocupata de:	Libere de construcții (in afara utilitatilor branșate comune), sarcini neoperare (neinscise) in CF 314197, parcela traversata de o line electrica aeriana (LEA) de 15(20) kV pentru care se instituie un culoar de protecție, 24m.				

Localizarea proprietății in cadrul localității:



Caracteristici localizare: intravilan

Cursul de schimb Valutar la data evaluării pentru leu / euro: 4,9636 lei (din 23.06.2023)

Denumire bunuri	Extras CF	Localizare / adresa	Intravilan	Categorie de folosinta	Suprafata teren (mp)	Drept de proprietate	Constructii pe teren	Restrictii legale care afecteaza dezvoltarea intragii parcele	Valoare estimata parcela	
									(€)	(lei)
Teren neimprejmit	314197	Santana, Judetul Arad	da	Pasune	59640 mp	Orasul Santana, Judetul Arad	uzina de apa	parcela traversata de o line electrica aeriana (LEA) de 15(20) kV pentru care se instituie un culoar de protectie 24m(conform plan de situatie)	156.597 €	777.285 lei

Evaluator
Office Evcad SRL
Iana Mihaela Alina

CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII.....	2
1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII.....	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).	5
1.8. DATA EVALUĂRII.....	5
1.9. NATURA ȘI AMPLOAREA ACTIVITĂȚILOR EVALUATORULUI ȘI ORICARE LIMITĂRI ALE ACESTORA.....	5
1.10. NATURA SI SURSELE DE INFORMAȚII PE CARE S-A BAZAT EVALUAREA.....	5
1.11. IPOTEZE SEMNIFICATIVE SI / SAU IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE	6
1.12. TIPUL RAPORTULUI CARE VA FI ELABORAT	6
1.13. RESTRIȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE A RAPORTULUI	6
1.14. 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
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 SI AMPLASARE	8
2.4. INFORMAȚII DESPRE AMPLASAMENT. LOCALIZARE SI DETALIU.....	9
3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE.....	9
4. EVALUARE	11
4.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE A PROPRIETĂȚII CONSIDERATA CA FIIND CONSTRUITA	11
5. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	15
5.1. RECONCILIAREA VALORILOR.....	15
5.2. CONCLUZII SI ALTE MENȚIUNI SI EVENTUALA DURATA DE EXPUNERE A PROPRIETĂȚII PE PIATĂ 15	15
6. ANEXE	16
6.1. DOCUMENTE PRIVIND DESCRIEREA JURIDICA A PROPRIETĂȚII.....	16
6.2. OFERTE COMPARABILE	24

1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Identificarea evaluatorului

Prestator / Evaluator:	SC Office Evcad SRL – nr. autorizatie 0086 / 2023
Cod de înregistrare fiscala	RO 29352960
Adresa:	Timisoara Str. Ghirodei nr. 24 Judetul Timis
Adresa lucrativa (Birou):	Timisoara Str. Vasile Loichița nr 2 ap. 2
Date de contact:	
Telefon:	
Telefon Mobil:	+40722151088
Email:	contact@officeevcad.ro
Calificari relevante evaluator:	Ignea Mihaela Alina-Expert evaluator proprietati imobiliare(EPI), membru ANEVAR avand legitimatia numarul 13262/2023

1.2. Identificarea clientului

Client:	ORASUL SANTANA
Adresa:	Strada Muncii, nr. 120A, Santana, jud. Arad
Reprezentat prin:	Tomuta Daniel Sorin
Date de contact:	
Telefon / Fax:	0357100074
Telefon Mobil:	
Email:	contact@primariasantana.ro
Utilizatori desemnați:	Orasul Santana

1.3. Identificarea altor utilizatori desemnați

Alți utilizatori desemnați:	Raportul va fi predat catre beneficiar acesta fiind singurul utilizator desemnat, declarat si convenit de către prestator si beneficiarul prezentului
-----------------------------	---

1.4. Activul (activele) supus(e) evaluării

Tip proprietate:	Terenuri in intravilan					
Clădiri si construcții :	Nu e cazul					
Alte componente ale proprietății :	Nu e cazul					
Dreptul de proprietate document de proprietate:	UAT Santana– Domeniul Privat					
Teren :	Denumire bunuri	Extras CF	Localizare / adresa	Suprafata teren (mp)	Sarcini identificate CF	Restricții legale care afectează dezvoltarea intrării parcele
	Teren împrejmuit	314197	Santana, jud Arad	59.640 mp	nu se precizează sarcini sau drepturi speciale privind traversarea liniei de medie tensiune pentru culoarul LEA (20kV)	parcele traversata de o line electrica aeriana (LEA) de 15(20) kV pentru care se institutie un culoar de protecție, 24m(conform plan de situatie)
Alte componente ale proprietății :						
Dreptul de proprietate document de proprietate:	Orasul Santana					

1.5. Moneda evaluării

Având in vedere ca majoritatea tranzacțiilor si ofertelor existente pana la data prezentului sunt efectuate in moneda de referința Euro (€) si valorile prezentate ca opinii în prezentul raport de evaluare sunt prezentate in euro (€) dar exprimate in 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 considerata a fi plătită integral (cash), fără condiții de plata deosebite (rate, leasing etc.).

1.6. Scopul evaluării.

Scopul evaluării este estimarea valorii de piață in vederea informarii clientului. in procedura de concesionare. Potrivit Standardelor de evaluare a bunurilor ediția 2022, Valoarea de piață „este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate in cunoștința de cauza si hotărâte, care reflecta interesele acelor părți.” Totodată, potrivit Standardelor de evaluare a bunurilor ediția 2022, 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 in care părțile au acționat in cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

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 România.

În aceste condiții, evaluatorul a estimat Valoarea de piață.

- 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 de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) 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 cunoștința 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

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.

1.8. Data evaluării

Evaluarea a fost realizată în data de 23.06.2023, la un curs valutar 1 Euro = 4,9636 lei.

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

Nu am primit în cadrul inspecției sau în etapele de investigare fișele mijloacelor fixe sau eventuale documente de evidență a stadiului amplasamentului.

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

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

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;
- Cataloage de cost actualizate;
- 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.

1.11. 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:

- Toate aspectele juridice care fundamentează prezentul raport, se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar Orasul Santana, fiind prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Astfel, dreptul de proprietate asupra proprietății subiect este considerat valabil și market-abil;
- Se prezuma ca toate documentele și informațiile privind dreptul de proprietate sunt conforme ce realitatea, în caz contrar răspunderea aparține exclusiv beneficiarului respectiv furnizorul informațiilor;
- Se prezuma ca toate documentele tehnice și informațiile puse la dispoziție, reflecta realitatea privind proprietatea subiect, fără nici o abatere de la documentația tehnică;
- Se prezumă că proprietarul Orasul Santana, deține dreptul de proprietate asupra bunului subiect, constând în teren în intravilan conform CF 314197.
- Se prezuma ca extrasul de Carte Funciara pus la dispoziție și atașate prezentului reflecta realitatea valabilă la data evaluării;
- Se prezuma ca informațiile privind dreptul de proprietate, sunt conforme cu realitatea, și de asemenea se prezuma ca proprietatea este edificată conform normativelor în vigoare, nefiind puse la dispoziție procesul verbal de recepție pentru clădire;
- 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, respectiv costurile de înlocuire pe piață;
- 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;
- Valoarea estimată a fost exprimată în ipoteza ca parcela traversată de linii electrice aeriene (LEA) de 15(20) kV pentru care se instituie un culoar de protecție, astfel conform Ordin ANRE nr 239/2019 respectiv – Norma tehnică din 20.12.2019, astfel Conform art. 2.5 din Norma tehnică aprobată prin Ordinul 239/2019 pentru LEA (linii electrice aeriene) de medie tensiune (20 kV) avem un culoar de trecere de 24 m. În baza acestei reglementări am estimat ca suprafața totală afectată de interdicția la construire este pentru o suprafață de 17% din totalul suprafeței de 59.640 mp. Astfel valoarea exprimată a fost estimată având în vedere ponderea de 83% din întreaga suprafață a parcelei subiect de 59.640 mp;
- Nu am realizat o analiză a construcțiilor, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului constructiv;
- Situația actuală a activului 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.

1.12. Tipul raportului care va fi elaborat

Evaluatorul a utilizat un format de raport în forma scrisă, 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 cuprinzător, modalitatea de stabilire a opiniei evaluatorului scopul raportului cu toate ipotezele avute în vedere în stabilirea valorii și anexele raportului care conțin fundamentarea opiniei.

1.13. 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 proprietar, dar și de către beneficiar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora.
- 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 dată, în care condițiile specifice ale pieței imobiliare nu suferă modificări semnificative care afectează opiniile estimate.

- Opinia evaluatorului trebuie analizata 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 menționați 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.

1.14. 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 Evaluatorilor 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 Evaluatorilor Autorizați din România). Evaluatorul a respectat Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2022, în vigoare începând cu data de 31 decembrie 2022.

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 identitate respectiv înmatriculare a bunurilor (gradul de adecvare fiind de nivel acceptabil)
- Informațiile tehnice principale privind identificarea caracteristicilor proiectate și identificate, ca date de intrare sunt considerate ca fiind adecvate, parțial, având în vedere informații colectate din documente sau copii ale documentelor de identitate respectiv informațiile primite în mod verbal privind gradul de afectare a suprafeței proprietarii (gradul de adecvare fiind considerat de nivel acceptabil)
- 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 în mod vizual în prezenta reprezentantului beneficiarului în cadrul inspecției bunurilor (gradul de adecvare fiind de nivel acceptabil).

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică.

Denumire bunuri	Extras CF	Localizare / adresa	Intravilan	Categori de folosinta	Suprafata teren (mp)	Drept de proprietate	Constructii pe teren	Sarcini identificate CF	Restrictii legale care afecteaza dezvoltarea intragii parcele	Valoare estimata parcela	
										(€)	(lei)
Teren neimprejmuit	314197	Santana, Judetul Arad	da	Pasune	59640 mp	Orasul Santana, Judetul Arad	uzina de apa	nu se precizeaza sarcini sau drepturi speciale privind traversarea unei linii de medie tensiune pentru culoarul LEA (20kV)	parcela traversata de o line electrica aeriana (LEA) de 15(20) kV pentru care se instituie un culoar de protectie 24m (conform plan de situatie)	156.597 €	777.285 lei



Dreptul de proprietate aparține Orasul SANTANA. În prezentul raport de evaluare s-a evaluat dreptul deplin de proprietate.

2.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu au fost solicitate la evaluare și nu au fost identificate la data inspecției bunuri 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.

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.

Proprietatea este situata in zona marginasa a oraşului Santana, intravilanul localităţii, cu acces la drum european E671, DN79, artera principala care traversează localitatea.

2.4. Informații despre amplasament. Localizare si detaliu.



3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Analiza de piață respectiv vandabilitate, in evaluare, are un grad aparte de unicitate deoarece se impune analizarea pieței posibililor comparatori respectiv vânzătorii dar și piața utilizatorilor. Astfel delimitarea piețelor in evaluare are doua părți principale:

- Analiza pieței utilizatorului care include proprietarii, ocupanții și concurența
- Analiza pieței comparatorului / vânzătorului
- Piața imobiliara se definește ca un grup de persoane sau firme care intra în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la aceasta 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 imobiliara este unica 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 necesita o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, precum și sa fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plata, dobânzile, etc.
- în general, proprietățile imobiliare nu se cumpăra cu banii jos iar daca nu exista condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitata.

Definirea pieței

În cazul proprietăților evaluate, pentru identificarea pieței imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietăților. Aceasta este formată din construcții nefinalizate care se tranzacționează destul de rar, fiind situate in intravilan, aceste tranzacții fiind influențate de toate condițiile și implicațiile piețelor specifice de localizare.

Având în vedere cele prezentate, piața imobiliară specifică se definește ca **pieța proprietăților constând in terenuri in intravilanul localității** specifica zonelor din intravilanul localității Santana.

Descrierea pieței

Având în vedere tipul proprietății dar și caracteristicile permise de lege a unei astfel de investiții, am constatat ca piața ar putea avea o dinamica echilibrată 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 manifesta dorința pentru cumpărare, 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 baza cererea manifestată doar pentru clădiri cu caracter rezidențial.

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:

- Societăți comerciale românești pentru desfășurarea de activități de investiții.
- Societăți comerciale românești pentru desfășurarea de activități conform obiectului de activitate – Sediul / pct. de lucru
- Societăți străine pentru desfășurarea de activități de investiții.
- Societăți străine pentru sediu sau punct de lucru.
- Persoane fizice pentru desfășurarea de activități de investiții.

Am identificat o cerere pentru un astfel de tipuri de proprietăți. Cu toate acestea cea mai întâlnită cerere care poate fi identificată este cea manifestată de persoane fizice pentru utilizarea bunurilor, după finalizarea construcțiilor în regim rezidențial.

Analiza ofertei competitive

Oferta în privința unei astfel de proprietăți este suficientă, pentru a exprima o opinie și pentru a putea analiza în detaliu avantajele unei astfel de investiții. În privința unor proprietăți care pot fi dezvoltate pentru a suporta o conversie în vederea maximizării profitului, proprietățile comparabile disponibile în zona au în principal caracteristici similare pentru o dezvoltare rezidențială.

Din analiza pieței proprietăților comparabile pentru proprietatea subiect reiese o tendință de creștere a valorilor cerute păstrând tendința de creștere a valorii ofertei pentru proprietăți, în paralel cu suprafața descrescătoare a proprietăților oferite. În privința unor proprietăți comparabile au fost identificate pe piața de specialitate un număr suficient pentru a exprima o direcție a pieței specifice în viitorul apropiat în aria de interes. Am identificat suficiente proprietăți comparabile în aria analizată, pentru a putea exprima o opinie pentru valorile actuale oferite și negociate pe piața relevantă pentru proprietatea subiect.

Proprietățile identificate ca și comparabile de tip terenuri cu valori în funcție de localizare, deschidere și suprafața disponibilă la dezvoltare, caracteristici și limitările zonei dar și funcțiuni și utilizări disponibile.

Nr. Cr.	Denumirea tip de comparabilă	Localitate	Poziționare în localitate	Categorie teren	Destinație	Suprafața mp.	Preț vânzare	preț / mp.	Data publicare anunt	Descriere	Alte mențiuni
1	Teren	Zimand Cuz. jud Arad	inferior-marginal	Intavilan	culti construcții	40000 mp	200.000 €	5,00 €	01.08.2020	Contract 100% cuprins în PUIG-ul nr.100/2015 al municipiului Arad al procedurii de scoatere din circuitul agricol, dintr-o grădiniță, se poate realiza construcția industrială, altă decât cea de comerț și servicii. Terenul are potențialul urmas, dacă se pune problema dezvoltării industriale și se presupune a fi de înaltă calitate în ceea ce privește. X14C039130?int=82453630&ap=naul&aj	https://www.imobiliare.ro/anunt-terenui-construcții/aram/zimand-cuz-terenui-construcții-de-vanzare-X14C039130?int=82453630&ap=naul&aj
2	Teren	Zimand Cuz. jud Arad	similar-marginal	Intavilan	culti construcții	10000 mp	74.000 €	7,40 €	21.09.2022	Contract 100% cuprins în PUIG-ul nr.100/2015 al municipiului Arad al procedurii de scoatere din circuitul agricol, dintr-o grădiniță, se poate realiza construcția industrială, altă decât cea de comerț și servicii. Terenul are potențialul urmas, dacă se pune problema dezvoltării industriale și se presupune a fi de înaltă calitate în ceea ce privește. XDBK0300?int=82453630&ap=naul&aj	https://www.imobiliare.ro/anunt-terenui-construcții/aram/zimand-cuz-terenui-construcții-de-vanzare-XDBK0300?int=82453630&ap=naul&aj
3	Teren	Arad, zona Gradiste	superior-marginal	Intavilan	culti construcții	21300 mp	149.100 €	7,00 €	11.05.2023	Contract 100% cuprins în PUIG-ul nr.100/2015 al municipiului Arad al procedurii de scoatere din circuitul agricol, dintr-o grădiniță, se poate realiza construcția industrială, altă decât cea de comerț și servicii. Terenul are potențialul urmas, dacă se pune problema dezvoltării industriale și se presupune a fi de înaltă calitate în ceea ce privește.	https://www.imobiliare.ro/anunt-terenui-construcții/aram/gradiste-terenui-construcții-de-vanzare-9001130?int=82453630&ap=naul&aj
			Mediana ofertare			21300	149100	7,00 €			
			Medie ofertare			23767	141033	6,47 €			
			Minim ofertare			10000	74000	5,30 €			
			Maxim ofertare			23767	141033	6,47 €			

Echilibrul pieței

În ultima perioadă a acestui an având în vedere condițiile mediului de afaceri, piața specifică a cunoscut o stagnare a cererii, având în vedere restricțiile impuse prin legi specifice care se adresează tipului de afacere desfășurată în spațiul subiect de către beneficiar. Astfel în situația dată au fost analizate și proprietăți comparabile pretabile altor tipuri de activități, care suporta dezvoltarea pe segmentul rezidențial. În opinia evaluatorului pe segmentul de piață analizat, pentru proprietatea subiect în condiții normale de dezvoltare, fără restricții, limitări sau influențe ale unor factori independenți de piață.

4. EVALUARE

4.1. Cea mai buna utilizare a proprietății considerată ca fiind construită

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

- permisibila legal;
- fizic posibilă;
- fezabilă financiar;
- maxim productivă. este maxim productivă se referă la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații)

În analiza proprietății construite accentul nu se pune pe utilizările alternative, ci pe trei posibilități:

- continuarea utilizării existente
- modificarea utilizării existente (conversie)
- demolarea și redevoltarea terenului

Cea mai buna utilizare, având în vedere restricțiile zonei dar și poziționarea într-o zonă Rezidențială cu posibilitatea de dezvoltare funcțiuni și servicii, este aceea de proprietăți cu alta destinație de tip clădiri rezidențiale.

Tipul de utilizare reprezintă elementul esențial în estimarea valorii proprietății, mai precis localizarea, dar și nivelul dotărilor obiectivul evaluatorului constând în găsirea utilizării care maximizează valoarea proprietății.

Având în vedere stadiul actual al proprietății, considerăm ca 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 necesară și adecvate, pentru a putea ajusta și face comparații pertinente în evaluarea proprietății în cadrul analizei *Celei Mai Bune Utilizări* a proprietății construite.

În cadrul analizei celei mai bune utilizări a proprietăților subiect, având în vedere premisele dar și scopul evaluării, la stadiul actual, se prezuma a fi cea mai bună utilizare, totodată având în vedere și faptul că există indicații din piață, respectiv interdicții de zonare ale indicațiilor reglementărilor urbanistice, astfel proprietatea subiect este evaluată în utilizarea conform certificatului de urbanism disponibil, respectiv dezvoltare în zone exclusiv rezidențiale.

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. Diferiți 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 tranzacție. Informațiile din surse terțe trebuie analizate cu atenție pentru că ar putea fi în favoarea unei anumite părți implicate în tranzacție 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 comparare ce are repartizat un rând pe grilă unde se corectează prețurile totale sau unitare ale proprietăților comparabile ca să reflecte aceste diferențe.

Etapele parcurse în aplicarea metodei comparațiilor directe sunt:

- cercetarea pieței pentru obținerea informațiilor despre tranzacții 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.

Denumire bunuri	Extras CF	Localizare / adresa	Intravilan	Categori de folosinta	Suprafata teren (mp)	Drept de proprietate	Constructii pe teren	Sarcini identificate CF	Restrictii legale care afecteaza dezvoltarea intragii parcele	Valoare estimata parcela	
										(€)	(lei)
Teren neimprejmuit	314197	Santana, Judetul Arad	da	Pasune	59640 mp	Orasul Santana, Judetul Arad	uzina de apa	nu se precizeaza sarcini sau drepturi speciale privind traversarea unei linii de medie tensiune pentru culoarul LEA (20kV)	parcela traversata de o line electrica aerenana (LEA) de 15(20) kV pentru care se instiutie un culoar de protectie 24m (conform plan de situatie)	156.597 €	777.285 lei



Grila datelor comparabilelor este următoarea

Elemente de comparație:	Proprietatea Subiect	Comparabile		
		A	B	C
SUPRAFATA	59640 mp	40000 mp	10000 mp	21300 mp
Pret oferta / vanzare (€ / mp)	-	5,00 €	7,40 €	7,00 €
Pret oferta / vanzare (€)	-	200.000,00 €	74.000,00 €	149.100,00 €
Curs valutar la data evaluării (lei / €)	4,9636 lei	4,9636 lei	4,9636 lei	4,9636 lei
Pret oferta / vanzare (lei)	-	992.720,00 lei	367.306,40 lei	740.072,76 lei
TIPUL COMPARABILEI	-	oferta	oferta	oferta
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	<i>Drept absolut</i>	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
RESTRICTII LEGALE (URBANISM)	<i>parcela traversata de o line electrica aeriana (LEA) de 15(20) kV pentru care se instituie un culoar de protectie 24m(conform plan de situatie)</i>	<i>Fara</i>	<i>Fara</i>	<i>Fara</i>
CONDITII DE FINANTARE	<i>Numerar</i>	Numerar	Numerar	Numerar
CONDITII DE VANZARE	<i>Nepartinitoare</i>	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
CONDITII DE PIATA	<i>Curente</i>	01.06.2020	21.09.2022	11.05.2023
LOCALIZARE	<i>Santana, Judetul Arad</i>	Zimand Cuz, jud Arad	Zimand Cuz, jud Arad	Arad, zona Gradiste
SUPRAFATA (mp)	59640 mp	40000 mp	10000 mp	21300 mp
DESTINATIA (categoria terenului)	<i>intravilan</i>	intravilan	intravilan	intravilan
AMENAJARI EXTERIOARE (STRAZI, TROTUARE)	<i>drum principal E671; DN79</i>	drumuri de exploatare	<i>acces la drum european E671-DN78</i>	<i>acces la drum european E671-DN79</i>
TOPOGRAFIE / RELIEF	<i>plan</i>	Plan	Plan	Plan
UTILITATI DISPONIBILE	<i>in apropiere curent, apa</i>	similar	similar	similar
FORMA IN PLAN	<i>neregulata</i>	similar	similar	similar

Element de comparatie	Data informatiei	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
		Curente	01.06.2020	21.09.2022	11.05.2023
Suprafata [mp]		59640 mp	40000 mp	10000 mp	21300 mp
PREȚ VÂNZARE EUR			200.000 €	74.000 €	149.100 €
Preț de Vânzare (EUR / mp) - criteriul de comparație			5,0 €	7,4 €	7,0 €
A. Elementele de baza specifice tranzacției proprietății					
a	TIP COMPARABILA (tranzacție / oferta)		oferta	oferta	oferta
	Marja de negociere din piața specifică (%)		-10%	-10%	-10%
	Corecție totală pentru tipul comparabilei (€/mp)		-€ 0,50	-€ 0,74	-€ 0,70
	Preț ajustat (€/mp)		4,50	6,66	6,30
b	DREPTUL DE PROPRIETATE	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
	Ajustare (%)		0	0	0
	Ajustare (€/mp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț ajustat (€/mp)		€ 4,50	€ 6,66	€ 6,30
	RESTRICTII LEGALE - coeficienți urbanistici	parceta traversata de o line electrica aeriana (LEA) de 15(20) kV pentru care se institue un culoar de protectie 24m(conform plan de situatie)	Fara	Fara	Fara
c	Ajustare (%)		-17%	-17%	-17%
	Ajustare (€/mp)		-€ 0,77	-€ 1,13	-€ 1,07
	Preț ajustat (€/mp)		€ 3,74	€ 5,53	€ 5,23
d	CONDIȚII DE FINANȚARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Ajustare (€/mp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț ajustat (€/mp)		€ 3,74	€ 5,53	€ 5,23
e	CONDIȚII DE VÂNZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Ajustare (€/mp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț ajustat (€/mp)		€ 3,74	€ 5,53	€ 5,23
f	CONDIȚII DE PIAȚĂ	Curente	01.06.2020	21.09.2022	11.05.2023
	Ajustare (%)		-5%	-5%	0%
	Ajustare (€/mp)		-€ 0,19	-€ 0,28	€ 0,00
	Preț ajustat (€/mp)		€ 3,55	€ 5,25	€ 5,23
B. Elementele de baza ale proprietății					
	LOCALIZARE	Santana, Judetul Arad	Zimand Cuz, jud Arad	Zimand Cuz, jud Arad	Arad, zona Gradiste
	estimare localizare in comparatie cu Propr. subiect	marginas	inferior-marginas	similar-marginas	superior-marginas
	Ajustare (%)		10%	0%	-25%
	Ajustare (€/mp)		€ 0,35	€ 0,00	-€ 1,31
	Preț ajustat (€/mp)		€ 3,90	€ 5,25	€ 3,92
C. Caracteristici fizice					
a	Suprafata (mp)	59640 mp	40000 mp	10000 mp	21300 mp
	Ajustare (%)		-15,0%	-25,0%	-20,0%
	Ajustare (€/mp)		-€ 0,59	-€ 1,31	-€ 0,78
b	Destinația (utilizarea terenului)	intravilan Pasune	intravilan curți construcții	intravilan curți construcții	intravilan curți construcții
	Ajustare (%)		-25%	-25%	-25%
	Ajustare (€/mp)		-€ 0,98	-€ 1,31	-€ 0,98
	Amenajări exterioare (stăzi, trotuar)	drum principal E671; DN79	drumuri de exploatare	acces la drum european E671- DN78	acces la drum european E671- DN79
c	Ajustare (%)		10%	0%	0%
	Ajustare (€/mp)		€ 0,39	€ 0,00	€ 0,00
d	Topografie / Relief	plan	Plan	Plan	Plan
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Ajustare (€/mp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
e	Utilități disponibile (Curent / Apa / Canalizare / Bransament Gaz / alte)	in apropiere curent, apa	similar	similar	similar
	cuantumul Ajustare (%)		0%	0%	0%
	cuantumul Ajustare (€/mp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Total ajustări - Caracteristici fizice (%)		-30,0%	-50,0%	-45,0%
	Total ajustări - Caracteristici fizice (€/mp)		-€ 1,17	-€ 2,63	-€ 1,76
	Preț ajustat (Eur/mp)		2,73	2,63	2,16
	Cheltuieli cu aducerea terenului la stadiul de construire	nu	nu	nu	nu
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Ajustare (€/mp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț ajustat (Eur/mp)		€ 2,73	€ 2,63	€ 2,16
	ajustare totală brută	(absolut)	€ 3,26	€ 4,03	€ 4,14
		(procentual)	72,4%	56,6%	65,8%
	Curs valutar pentru 1 euro		4,9636 lei		
	Valoare estimată _€/mp		2,63 €		
	Valoare estimată _€ (rotunjită)		156.597 €		

5. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

5.1. Reconcilierea valorilor

Ținând cont de rezultatele obținute precum și de adecvarea, calitatea, relevanta și cantitatea de informații de care s-a dispus pentru evaluarea proprietăților imobiliare, în opinia evaluatorului, valoarea justa estimata, pentru proprietatea subiect constând in teren in intravilanul localității Santana, sunt de:

Denumire bunuri	Extras CF	Localizare / adresa	Intravilan	Categori de folosinta	Suprafata teren (mp)	Drept de proprietate	Construcții pe teren	Sarcini identificate CF	Restricții legale care afectează dezvoltarea intrării parcele	Localizare/ acces fata de repere majore / forma, ponderi	Valoare estimata parcela	
											(€)	(lei)
Teren neimprijmuit	314197	Santana, Judetul Arad	da	Pasune	59640 mp	Orasul Santana, Judetul Arad	uzina de apa	nu se precizeaza sarcini sau drepturi speciale privind traversarea unei linii de medie tensiune pentru culoarul LEA (20kV)	parcela traversata de o line electrica aeriana (LEA) de 15(20) kV pentru care se instituie un culoar de protecție 24m (conform plan de situatie)	Parcela de teren este situata in intravilanul extins Santana cu deschidere la drum principal (E671; DN79)	156.597 €	777.285 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;
- valoarea este subiectiva; evaluarea este o opinie asupra unei valori;

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

Cu stimă,
SC Office Evcad SRL
Ignea Mihaela Alina
Expert Evaluator Proprietăți Imobiliare



6. ANEXE

6.1. Documente privind descrierea juridica a proprietății



Oficiu de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Chisineu-Cris

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 314197 Sântana

Nr. cerere	20917
Ziua	20
Luna	06
Anul	2023
Cod verificare 2023062764410	



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Sântana, Jud. Arad

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	314197	59.640	teren neîmprejmuit; imobil înscris în CF sporadic 304297;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrisi privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
17952 / 27/08/2020		
Registru Cadastral al Imobilelor (UAT Sântana); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se înfățează cartea funciara a imobilului 314197 ca urmare a finalizării înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 4179.	A1
Hotărare judecătorească nr. 251, din 08/05/2014 emis de JUDECATORIA CHISINEU-CRIS (;):		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE restabilire situație anterioară, anterior în baza L.213/1998, dobândit prin Hotărare judecătorească, cota actuală 1/1	A1
1) ORASUL SANTANA , CIF:9999999999999, proprietate privată		

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 314197 Comuna/Draș/Municipiu: Sântana

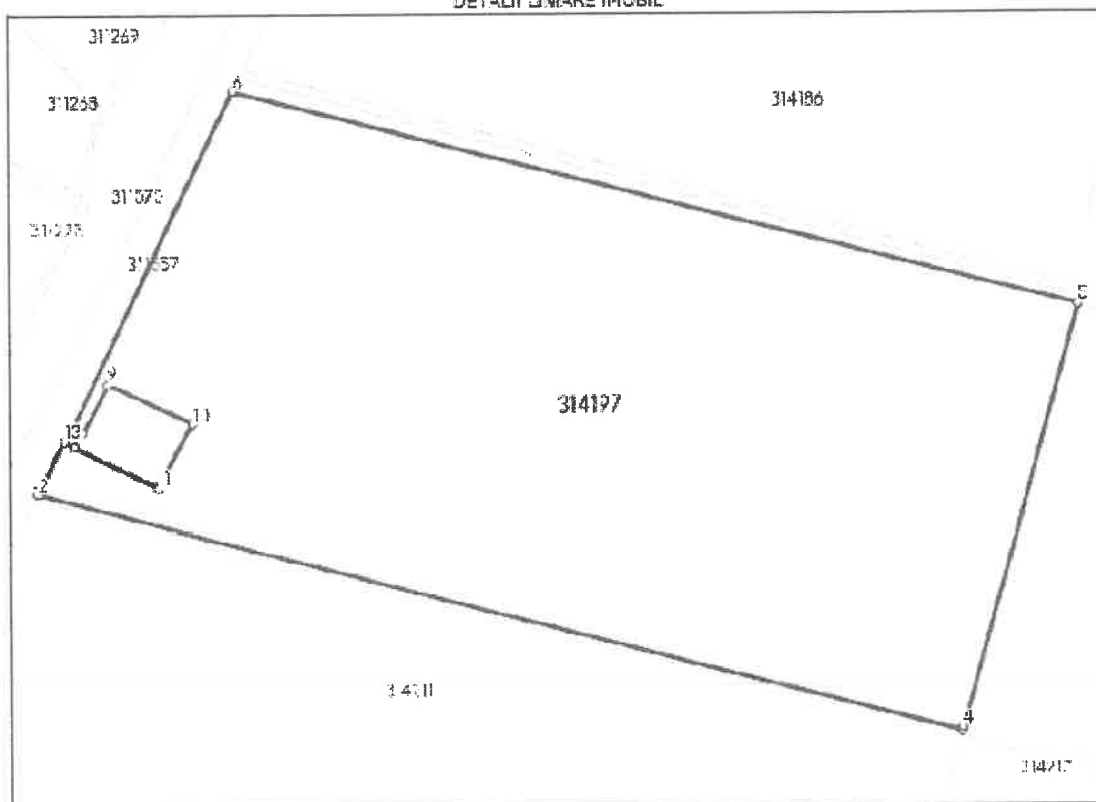
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
314197	59.640	imobil înscris în CF sporadic 304297;

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Ort	Categorie folosință	Intra zărar	Suprafața (mp)	Tarla	Parceă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	DA	59.640	152	619/2	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment l _i (m)
1	224.216,953 543.603,896	2	224.215,973 543.601,851	2.268
2	224.215,973 543.601,851	3	224.575,969 543.507,669	372.111
3	224.575,969 543.507,669	4	224.576,269 543.509,532	1.888
4	224.576,269 543.509,532	5	224.520,564 543.673,847	170.286

Carte Funciară Nr. 314197 Comuna/Oraș/Municipiu: Sântana

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment l _m (m)
5	224.620,364 543.673,847	6	224.292,003 543.757,302	339.382
6	224.292,003 543.757,302	7	224.229,851 543.627,939	143.519
7	224.229,851 543.627,939	8	224.233,187 543.625,851	3.936
8	224.233,187 543.625,851	9	224.243,321 543.644,326	21.072
9	224.243,321 543.644,326	10	224.276,239 543.629,07	36.281
10	224.276,239 543.629,07	11	224.262,868 543.604,236	28.205
11	224.262,868 543.604,236	12	224.230,1 543.520,222	36.459
12	224.230,1 543.520,222	13	224.225,933 543.622,283	4.649
13	224.225,933 543.622,283	1	224.216,953 543.609,896	20.463

*** 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 dezbaterrea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 253M.

Data soluționării,

22-06-2023

Data eliberării,

//___

Asistent Registrator,

ADELA DEHELEAN

[parafă și semnătură]

Referent,

[parafă și semnătură]

ROMÂNIA**Județul ARAD****Primăria Orașului Sântana**

Nr. 15383 din 23.06.2023

CERTIFICAT DE URBANISM**Nr. 62 din 23.06.2023****ÎN SCOPUL DE INFORMARE**

Urmare cererii adresate de: **Primăria orașului Sântana, prin primar Tomuța Daniel Sorin** cu sediul/domiciliul în județul: **Arad orașul Sântana, Satul -- sectorul -- cod poștal 317280 strada Muncii, nr. 120A, bl. -- sc. -- et. -- ap. -- CUI: 3520121 telefon / fax 0357/ 100 074 email: contact@primariasantana.ro înregistrată la nr. - din 23.06.2023.**

Pentru imobilul-teren și/sau construcții - situat în județul **Arad, orașul Sântana, sat. - , Str. - nr. - sau identificat prin Plan de Situație: extras de CF nr. 314197 Sântana;**

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. OT 01/ 2011 . faza PUG aprobată prin hotărârea Consiliului local Sântana, Nr. 154/ 2012

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/ 1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:**1. REGIMUL JURIDIC :**

Teren situat în: intravilan oraș Sântana
Proprietar: **Orașul Sântana, conform CF 314197 Sântana;**
Sarcini: -

2. REGIMUL ECONOMIC :

Folosința actuală : **pășune în intravilan**
Destinația prin PUG : **TRUP IZOLAT- UTR 15- A1-Zonă activități agrozootehnice, Subzonă unități agricole;**
Prin cerere se solicită: **DE INFORMARE**

3. REGIMUL TEHNIC :

St= 59.640 mp (conform CF 314197)

Utilizări admise:

- sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare ale diferitelor tipuri de întreprinderi existente în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și / sau este necesară schimbarea destinației se cere P.U.Z. (reparcelare / reconfigurare);
- activități productive repouente desfășurate în construcții agro-industriale: distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, cercetarea agro-industrială care necesită suprafețe mari de teren. Cuverind suprafețe de parcare pentru angajați, accese auto sigure și suficienți spașiu pentru camioane – încărcat / descărcat și manevra. În mod obișnuit sunt permise activitățile care necesită spașiu mare în jurul clădirilor și care nu generează emisii poluante;
- activități industriale productive de diferite profiluri agro-industriale: având în general: mărmi, mijlocii,

Utilizări admise cu condiționări:

- activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 3 ani;
- extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării
- se pot localiza cu aceleași condiții de diminuare a soluării următoarele funcțiuni:
 - a) producție manufacturieră,
 - b) depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
 - c) depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.
- în cazul conversiei funcționale se recomandă identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.

CERTIFICAT DE URBANISM nr. 62 din 23.06.2023 pagina 19

Utilizări interzise:

- se interzice localizarea unităților care nu se încadrează în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia;
- se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic;
- se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnaziale, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA;
- se interzice amplasarea locuințelor;
- **Amplasarea clădirilor față de aliniament:** retragerea de la aliniamente spre străzile perimetrice și interioare vor fi obligatoriu mai mari de 8,00 metri
- **Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:**
 - clădirile pot fi aliate de construcțiile de pe parcele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trezidată, risc tehnologic);
 - în toate celelalte cazuri, clădirile se desprind zonal de limitele laterale ale parcelelor la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 8,00 metri;
 - în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 5,00 metri;
 - în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât A, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;
 - se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 5,50 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor;
- **Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:**
 - distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 5,00 metri;
 - distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperile în care se desfășoară activități permanente;
 - în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice
- Se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 15 m;
- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală
- PDI maxim= 50% sau conform PUIZ; CUT maxim= 5 sau conform PUIZ

Prezențul Certificat de urbanism poate fi utilizat pentru întocmirea documentației: **DE INFORMARE**

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE
AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE / DESFINȚARE
ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII**

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM :

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții – de construire / de desfințare – solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului : Agenția pentru Protecția Mediului Arad, Spătarul Muresului, FN, Mun. Arad, Jud. Arad, Cod Postal 310132

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte pub. de și activități asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/51/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decida, după caz, încadrarea / reîncadrarea proiectului investiției publice / private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emiteră a acordului de mediu se desfășoară după emiterea Certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emiteră a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice centralizate a opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentei Certificat de urbanism, **TITULARUL** are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea corenței pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea Certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE VA FI ÎNSOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

a) Certificatul de urbanism;

b) Dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată)

c) Documentația tehnică – D.T., după caz:

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism

d.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura

Alte avize/acorduri

d.2. Avize și acorduri privind

d.3. Avize / acorduri specifice ale administrației publice centrale și /sau ale serviciilor descentralizate ale acestora

d.4. Studii de specialitate

e) Punctul de vedere/ actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR,
TOMUȚA Daniel-Sorin

SECRETAR GENERAL,
SAS Viórica

ARHITECT ȘEF,
COCIȘ Diana-Alexandra

Achitat taxa de - lei, conform chitanței: scutit

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct în data de 23.06.2023

In conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM
Nr. 62 din 23.06.2023**

de la data de

până la data de

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

**PRIMAR,
TOMUȚA Daniel-Sorin**

**SECRETAR GENERAL,
SAS Viorica**

**ARHITECT ȘEF,
COCIȘ Diana- Alexandra**

Data prelungirii valabilității
Achitat taxa de

lei, conform chitanței nr

din

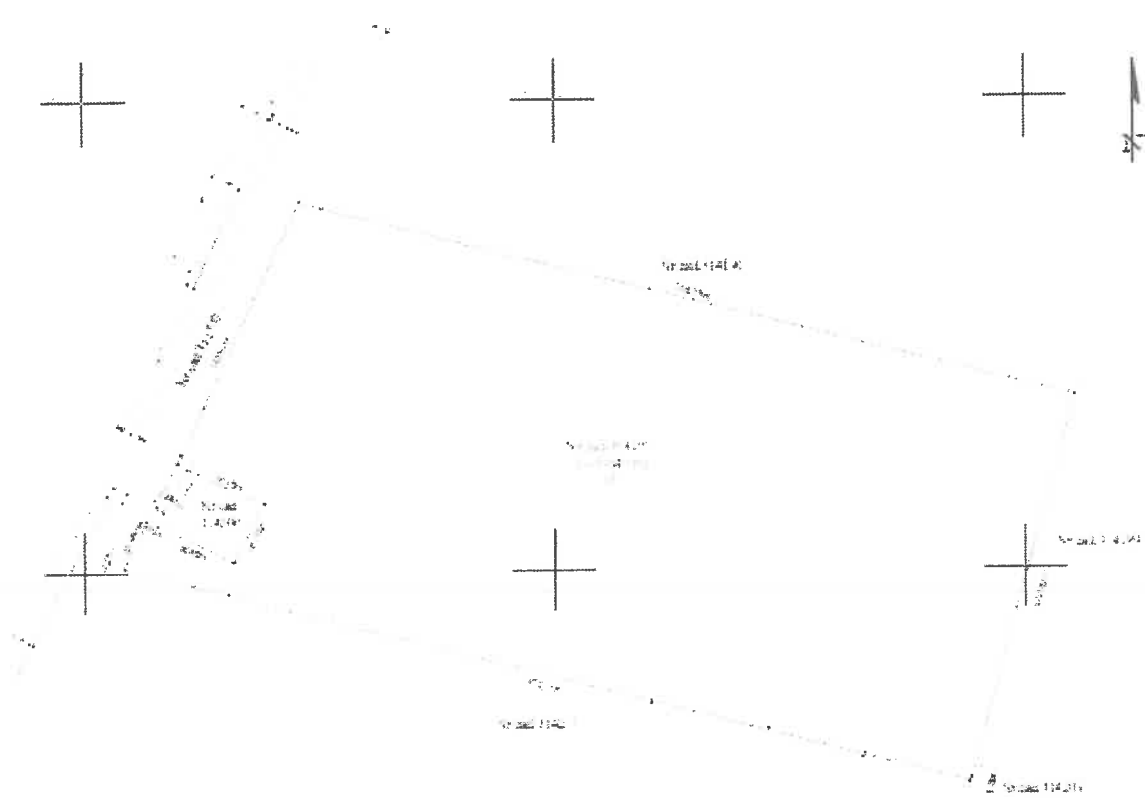
Transmis solicitantului la data de

direct / prin poștă.

Arceș nr 19

Plan de amplasament și delimitare a imobilului
Scara 1:2000

Nr. cadastral	Suprafata terenului in obiectul impt	Adresa imobilului
557/21	5887	Comuna Saraii Paul, Judet ARAD
Carta funcara nr		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
1/110		Saraii Paul



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Observatii
TOTAL		5887	

B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la act (mp)	Observatii
TOTAL			

Suprafata totala masurata a imobilului = 5887 mp Suprafata din act = 5887 mp	
Executant PFA Nova Saraii Paul, Certificat de autorizare seria 60-AR-P in nr. 0011, categoria B SORIN-PAUL Nr. 2023/09.20 00548-50351-Paul Data: 2023-09-20	Inspector Andrei Timofta

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/zimanducz/teren-constructii-de-vanzare-XDBK0300G?lista=82493630&pagina=lista>

Teren intravilan arabil pt constructii front DN Arad-Oradea - PUG zona s...

74.000 €



Descriere

400 m² teren intravilan arabil pt constructii front DN Arad-Oradea - PUG zona s...

Teren intravilan arabil pt constructii

2000 m² teren

Arad, Romania

1000 m² teren

1000 m² teren

Teren intravilan arabil pt constructii front DN Arad-Oradea - PUG zona s...
 Teren intravilan arabil pt constructii front DN Arad-Oradea - PUG zona s...
 Teren intravilan arabil pt constructii front DN Arad-Oradea - PUG zona s...

Teren intravilan arabil pt constructii front DN Arad-Oradea - PUG zona s...
 Teren intravilan arabil pt constructii front DN Arad-Oradea - PUG zona s...

Teren intravilan arabil

Teren intravilan arabil pt constructii front DN Arad-Oradea - PUG zona s...
 Teren intravilan arabil pt constructii front DN Arad-Oradea - PUG zona s...

Teren intravilan arabil

Teren intravilan arabil

Teren intravilan arabil pt constructii front DN Arad-Oradea - PUG zona s...

Teren intravilan arabil pt constructii front DN Arad-Oradea - PUG zona s...

Teren intravilan arabil pt constructii front DN Arad-Oradea - PUG zona s...

Teren intravilan arabil pt constructii front DN Arad-Oradea - PUG zona s...

Specificatii

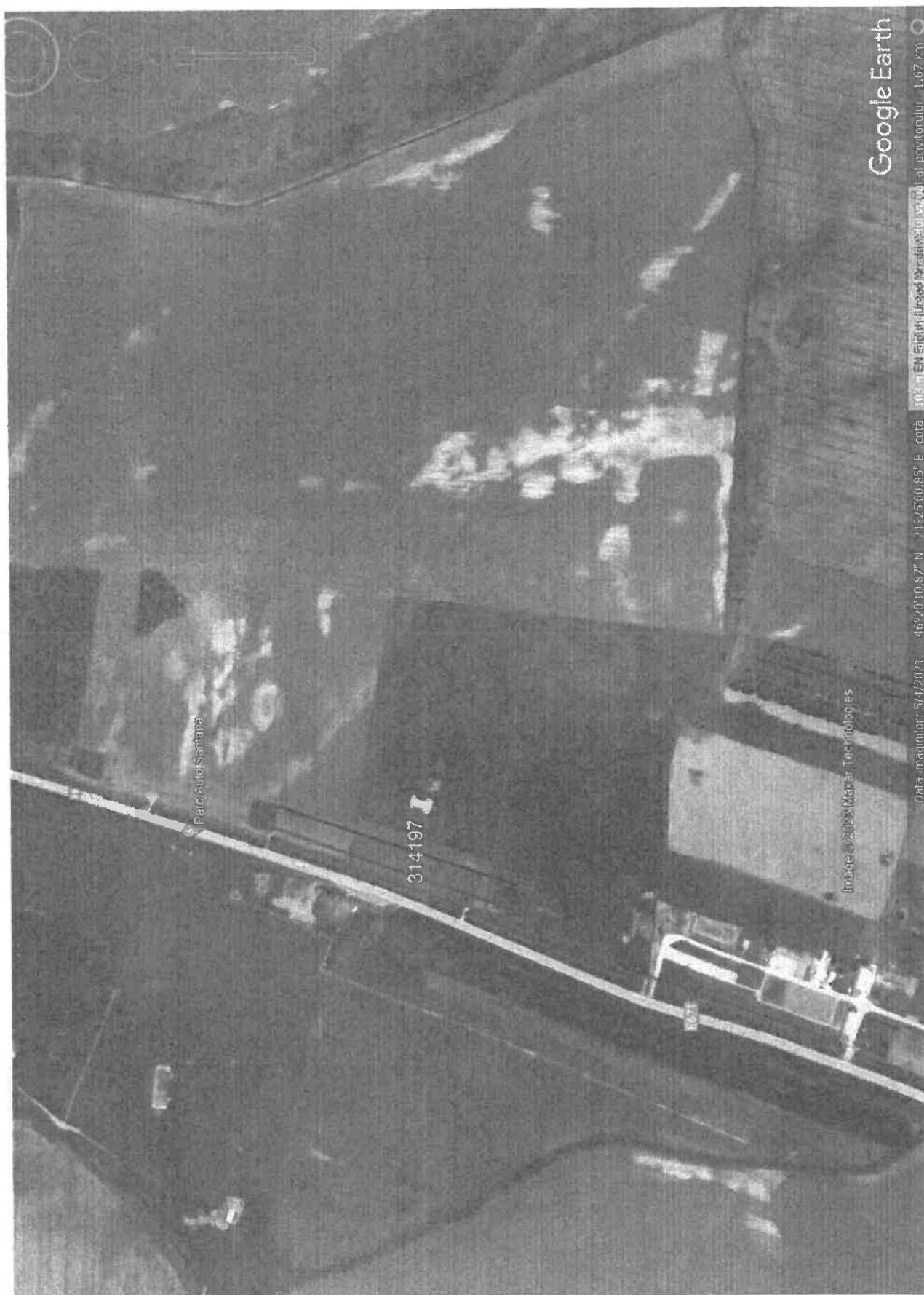
Teren intravilan arabil

Teren intravilan arabil 1000 mp

Teren intravilan arabil teren arabil

Teren intravilan arabil teren arabil

Teren intravilan arabil teren arabil





ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ
A REZERVELOR DE STAT ȘI PROBLEME SPECIALE

Primăria Orașului SÂNTANA
INTRARE Nr. 1700
IEȘIRE
Ziua 19 Luna 07 Anul 2023

Nr. 2299DS/

18 07 2023
Exemplar nr. 1

PRIMARULUI ORAȘULUI SÂNTANA, JUDEȚUL ARAD,
Domnul Daniel Sorin TOMUȚA

Ca urmare a adresei dumneavoastră nr. 16352 din 04.07.2023 referitoare la obținerea avizului privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare pentru bunul proprietate privată „Teren în suprafață de 59.640 mp.”, situat în oraș Sântana, județul Arad, identificat la poziția 3 din anexa nr. 1 la Hotărârea Consiliului local nr. 141/29.06.2023 privind actualizarea inventarului bunurilor din domeniul privat al orașului Sântana și înscris în Cartea funciară nr. 314197 a orașului Sântana, având numărul cadastral 314197 al imobilului situat în tarla 152, parcela Ps 619/2, oraș Sântana, județul Arad,

În urma analizei documentației transmise și a verificării datelor existente, Administrația Națională a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale emite prezentul

AVIZ

Potrivit prevederilor art. 108 lit. b), art. 308 alin. (4) lit. g) și art. 362 alin. (1) și alin. (3) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, bunul proprietate privată ce face obiectul concesiunii nu se încadrează în infrastructura sistemului național de apărare.

PREȘEDINTELE ADMINISTRAȚIEI NAȚIONALE
A REZERVELOR DE STAT ȘI PROBLEME SPECIALE

Georgian POP





ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ
A REZERVELOR DE STAT ȘI PROBLEME SPECIALE

Primăria Orașului SÂNTANA	
INTRARE	Nr. 1700
IEȘIRE	
Ziua 19	Luna 07 Anul 2023

Nr. 2299PS/

18.07.2023
Secret
Exemplar nr. 1

PRIMARULUI ORAȘULUI SÂNTANA, JUDEȚUL ARAD,
Domnul Daniel Sorin TOMUȚA

Ca urmare a adresei dumneavoastră nr. 16352 din 04.07.2023 referitoare la obținerea avizului privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare pentru bunul proprietate privată „*Teren în suprafață de 59.640 mp.*”, situat în oraș Sântana, județul Arad, identificat la poziția 3 din anexa nr. 1 la Hotărârea Consiliului local nr. 141/29.06.2023 privind actualizarea inventarului bunurilor din domeniul privat al orașului Sântana și înscris în Cartea funciară nr. 314197 a orașului Sântana, având numărul cadastral 314197 al imobilului situat în tarlaua 152, parcela Ps 619/2, oraș Sântana, județul Arad,

în urma analizei documentației transmise și a verificării datelor existente, Administrația Națională a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale emite prezentul

AVIZ

Potrivit prevederilor art. 108 lit. b), art. 308 alin. (4) lit. g) și art. 362 alin. (1) și alin. (3) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, bunul proprietate privată ce face obiectul concesiunii nu se încadrează în infrastructura sistemului național de apărare.

PREȘEDINTELE ADMINISTRAȚIEI NAȚIONALE
A REZERVELOR DE STAT ȘI PROBLEME SPECIALE

Georgian POP





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Chisineu-Cris

Nr. cerere	26373
Ziua	18
Luna	07
Anul	2023

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 314197 Sântana



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Sântana, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	314197	59.640	Teren nelmprejmuit; imobil inregistrat în CF sporadic 304297;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe	
17952 / 27/08/2020		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Sântana); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se înființează cartea funciara a imobilului 314197 ca urmare a finalizării înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 4179.	A1
Hotarare Judecatoreasca nr. 251, din 08/05/2014 emis de JUDECATORIA CHISINEU-CRIS (:);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE restabilire situatie anterioara, anterior în baza L.213/1998, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 1/1	A1
1) ORASUL SANTANA, CIF:999999999999, proprietate privata		

C. Partea III. SARCINI .

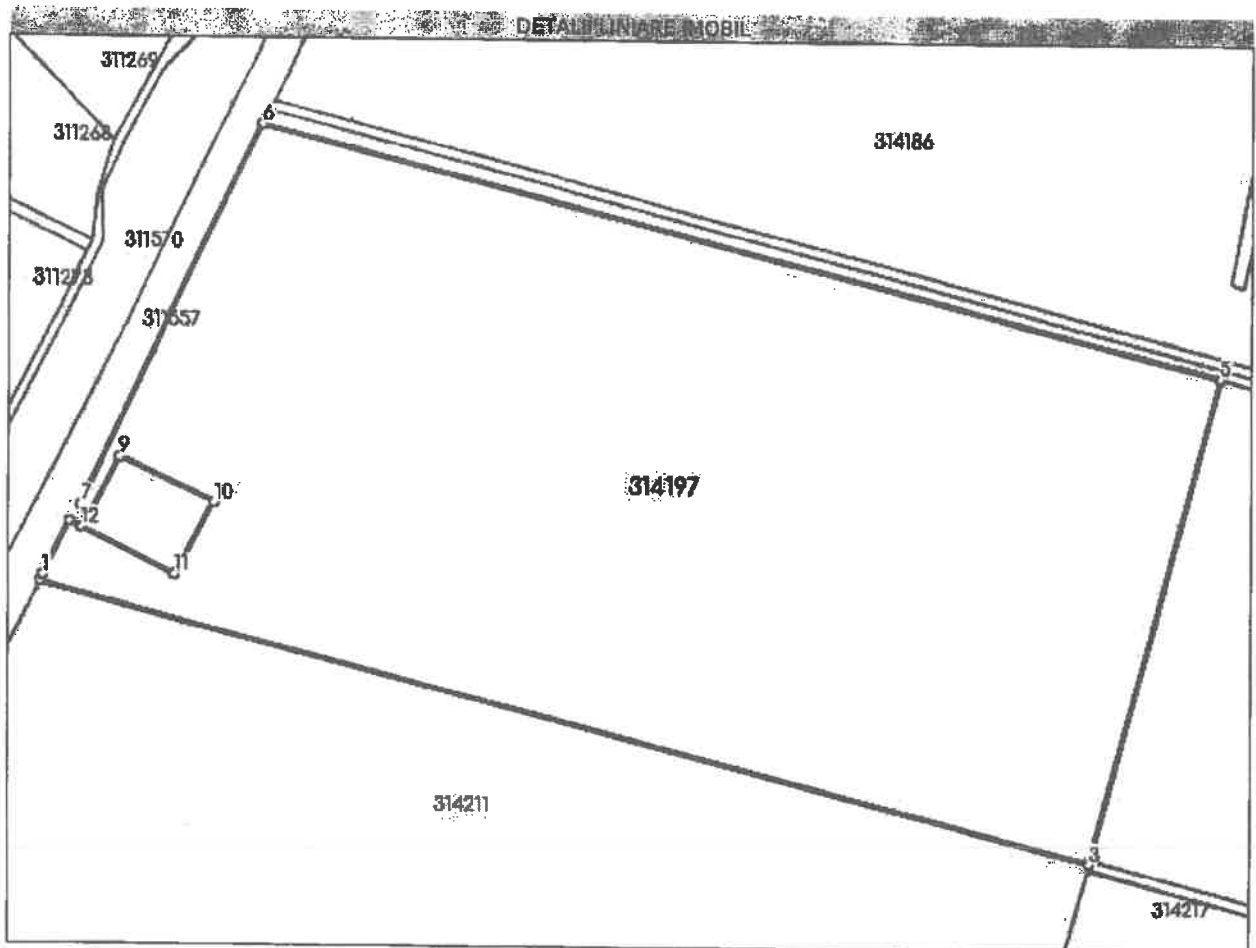
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
314197	59.640	imobil inscris in CF sporadic 304297;

* 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	pasune	DA	59.640	152	619/2	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	X/Y	Punct sfârșit	X/Y	Lungime segment (m)
1	224.216,953 543.603,896	2	224.215,973 543.601,851	2.268
2	224.215,973 543.601,851	3	224.575,968 543.507,668	372.111
3	224.575,968 543.507,668	4	224.576,268 543.509,532	1.888
4	224.576,268 543.509,532	5	224.620,964 543.673,847	170.286

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
5	224.620,964 543.673,847	6	224.292,003 543.757,302	339,382
6	224.292,003 543.757,302	7	224.229,851 543.627,939	143,519
7	224.229,851 543.627,939	8	224.233,187 543.625,851	3,936
8	224.233,187 543.625,851	9	224.243,321 543.644,326	21,072
9	224.243,321 543.644,326	10	224.276,239 543.629,07	36,281
10	224.276,239 543.629,07	11	224.262,868 543.604,236	28,205
11	224.262,868 543.604,236	12	224.230,1 543.620,222	36,459
12	224.230,1 543.620,222	13	224.225,933 543.622,283	4,649
13	224.225,933 543.622,283	1	224.216,953 543.603,896	20,463

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

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, 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,

18/07/2023, 11:06