

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

PROIECT DE HOTĂRÂRE
PRIVIND CONCESIONAREA PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ, A IMOBILULUI SITUAT
ÎN ORAȘ SÂNTANA CF NR. 314211 SÂNTANA, ÎN SUPRAFAȚĂ DE 76.327 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-l Tomuta Daniel Sorin,nr.17323/19.07.2023;
Referatului de specialitate , intocmit de Directia economica – D-na Raut Sanda Lucia, nr.
17193/18.07.2023;

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

Aviz nr.2300 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.
17306/19.07.2023;

Extras C.F. nr. 314211 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 314211 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, în suprafața de 76.327 mp, înscris în CF nr. 314211, 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 40.270,04 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 40.270,04 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. 314211 Sântana, în suprafață de 76.327 mp, se regăsește în domeniul privat al Orașului Sântana, sub număr inventar 1000101, cu valoarea de inventar 3.003.369,13 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.116 din 23.06.2023 este de 1.006.751 lei. Valoarea estimată 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 76.327 mp, înscris în CF nr. 314211;

Redevența obținută din concesiune se face venit la bugetul local.

Redevența minimă propusă este de 40.270,04 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 quantumul 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 40.270,04 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.

**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. 17193 /18.07.2023

Aprobat,
PRIMAR
TOMUŢA DANIEL SORIN

RAPORT DE SPECIALITATE

Privind concesionarea prin licitaţie publică, a imobilului situat în Oraş Sântana CF nr. 314211 Sântana, în suprafaţă de 76.327 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. 314211 Sântana, în suprafaţă de 76.327 mp, se regăseşte în domeniul privat al Oraşului Sântana, sub număr inventar 1000101, cu valoarea de inventar 3.003.369,13 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.116 din 23.06.2023 este de 1.006.751 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) portivit 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 76.327 mp, înscris în CF nr. 314211;

Redevenţa obţinută din concesionare se face venit la bugetul local.

Redevenţa minimă propusă este de 40.270,04 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 40.270,04 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
PRIVIND CONCESIONAREA PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ, A IMOBILULUI SITUAT
ÎN ORAȘ SÂNTANA CF NR. 314211 SÂNTANA, ÎN SUPRAFAȚĂ DE 76.327 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. 314211 Sântana, în suprafață de 76.327 mp , se regăsește în domeniul privat al Orașului Sântana, sub număr inventar 1000101, cu valoarea de inventar 3.003.369,13 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 concesionării, 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 concesiona 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 40.270,04 lei/an, conform raportului de evaluare.

Perioada de recuperare a prețului este de 25 ani.

Modul de plată al redeventei

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 quantumul 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 40.270,04 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.

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

Pot participa la procedura de concesionare 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 unica 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 Finanelor 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.

**PRIMAR,
TOMUȚA DANIEL SORIN**

**DIRECTOR EXECUTIV,
RĂUȚ SANDA LUCIA**

CAIET DE SARCINI
PRIVIND CONCESIONAREA PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ, A IMOBILULUI SITUAT
ÎN ORAȘ SÂNTANA CF NR. 314211 SÂNTANA, ÎN SUPRAFAȚĂ DE 76.327 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. 314211 Sântana, în suprafață de 76.327 mp , se regăsește în domeniul privat al Orașului Sântana, sub număr inventar 1000101, cu valoarea de inventar 3.003.369,13 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 concesionării, 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 concesiuna 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 chirasul 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 40.270,04 lei/an, conform raportului de evaluare.

Perioada de recuperare a prețului este de 25 ani.

Modul de plată al redevenței

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 de 40.270,04 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 concesionare 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 unica sau orice alte documente din care reiese cifra de afaceri sau veniturile totale incasate;

-Certificatul de atestare fiscala privind obligatiile de plata catre bugetul de stat, emis pe numele/denumirea ofertantului, eliberat de Administratia Finantelor Publice;

-Certificatul de atestare fiscala privind impozitele si taxele locale si alte venituri ale bugetului local, emis pe numele/denumirea ofertantului, de catre autoritatea publica locala in a carei raza teritoriala isi are domiciliul sau sediul.

-Dovada ca nu este in stare de insolventa, 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 înscriu 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.

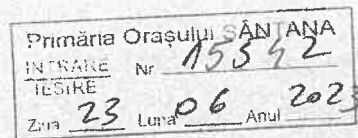
D. Clauze referitoare la încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică

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.

**PRIMAR,
TOMUȚA DANIEL SORIN**

**DIRECTOR EXECUTIV,
RĂUȚ SANDA LUCIA**



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. Ofii 116 din 23.06.2023

RAPORT DE EVALUARE

2023

ESTIMAREA VALORII DE PIATA IN VEDEREA CONCESIONARII

Bunuri subiect – Teren Santana extras CF 314211

Adresa proprietății subiect:

Orasul Santana, jud. Arad

Beneficiar:

ORASUL SANTANA

Destinatar:

ORASUL SANTANA

Proprietar:

ORASUL SANTANA

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	314211	76.327 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 neoperante (neînscrise) in CF 314211, parcela traversata de o line electrica aeriana (LEA) de 15(20) kV pentru care se instituie un culoar de protecție, 24m, conform planului de situatie				

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	Categori de folosinta	Suprafata teren (mp)	Drept de proprietate	Construcții pe teren	Restrictii legale care afecteaza dezvoltarea intragii parcele	Valoare estimata parcela	
									(€)	(lei)
Teren neimprejmuit	314211	Santana, Judetul Arad	da	Pasune	76327 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 protecție 24m (conform plan de situatie)	202.827 €	1.006.751 lei

Evaluator

Office Evcad SRL
Inga Mihaela Alina

CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII.....	2
1. TERMENII DE REFERINȚA AI EVALUĂRII.....	4
1.1. IDENTIFICAREA EVALUATORULUI	4
1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI	4
1.3. IDENTIFICAREA ALTOR UTILIZATORI DESEMNAȚI.....	4
1.4. ACTIVUL (ACTIVELE) SUPUS(E) EVALUĂRII.....	4
1.5. MONEDA EVALUĂRII.....	4
1.6. SCOPUL EVALUĂRII.....	4
1.7. TIPUL / TIPURILE VALORII UTILIZAT(E).	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. RESTRICȚII 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 PIAȚĂ 15	15
6. ANEXE	16
6.1. DOCUMENTE PRIVIND DESCRIEREA JURIDICA A PROPRIETĂȚII.....	16
6.2. OFERTE COMPARABILE	23

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:	Timișoara Str. Ghirodei nr. 24 Județul Timis
Adresa lucrativa (Birou):	Timișoara Str. Vasile Loichita 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					
Ciădiri 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	314211	Santana, jud Arad	76.327 mp	nu se precizează sarcini sau drepturi speciale privind traversarea unei linii de medie tensiune pentru culoarul LEA (20kV)	parcelsa traversata de o line electrica aeriana (LEA) de 15(20) kV pentru care se instituie 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 în vedere ca majoritatea tranzacțiilor si ofertelor existente pana la data prezentului sunt efectuate in moneda de referință 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 piata in vederea informarii clientului, in procedura de concesiune.

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 în cunoștința de cauza și 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 în care părțile au acționat în cunoștința 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 și / 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 cu realitatea, în caz contrar răspunderea aparține exclusiv beneficiarului respectiv furnizorul informațiilor;
- Se prezuma ca toate documentele tehnice și informațiile puse la dispoziție, reflectă 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 314211.
- Se prezuma ca extrasul de Carte Funciara pus la dispoziție și atașate prezentului reflectă 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 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 16% din totalul suprafeței de 76.327 mp. Astfel valoarea exprimată a fost estimată având în vedere ponderea de 84% din întreaga suprafață a parcelei subiect de 76.327 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 data, 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 modifica 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 reglementata 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.

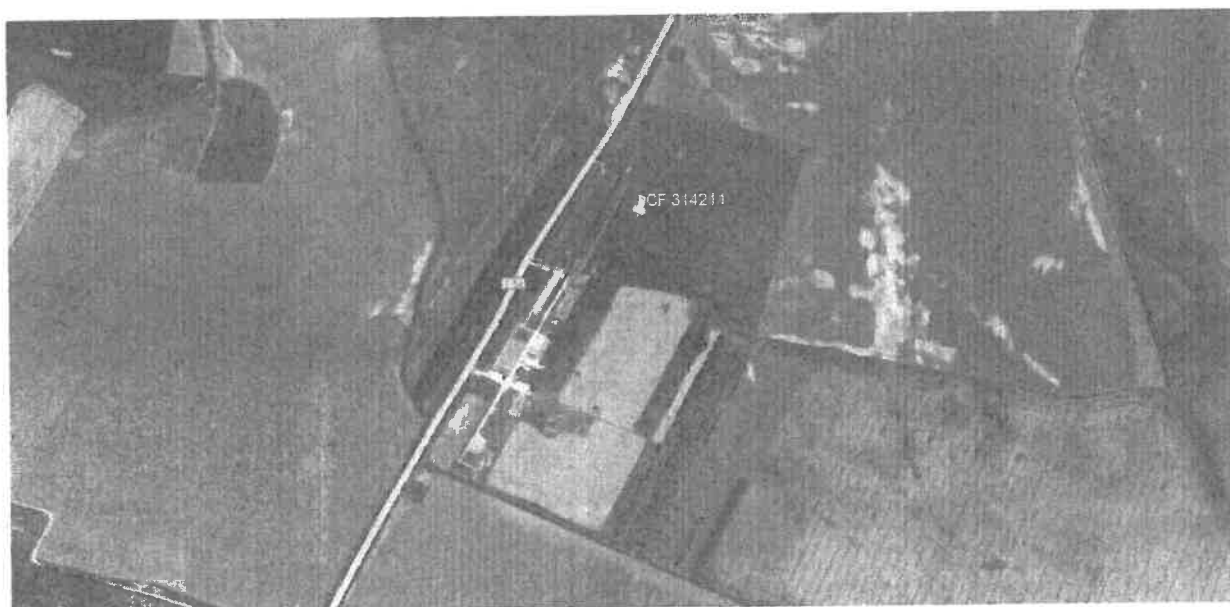
Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat și verificat la cerere, în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2022.

- 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 juridica.

Denumire bunuri	Extras CF	Localizare / adresa	Intravilan	Categori de folosinta	Suprafata teren (mp)	Drept de proprietate	Constructii pe teren	Sarcini identificate CF	Restricții legale care afecteaza dezvoltarea intragii parcele
Teren neimprejmit	314211	Santana, Judetul Arad	da	Pasune	76327 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)	parcele traversata de o linie electrica aeriana (LEA) de 15(20) kV pentru care se institutie un culoar de protectie 24m (conform plan de situatie)



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 Turmu 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 situată în zona marginasă a orașului Santana, intravilanul localității, cu acces la drum european E671, DN79, artera principală care traversează localitatea.

2.4. Informații despre amplasament. Localizare si detaliu.



3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

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

- Analiza pieței utilizatorului care include proprietarii, ocupanții și concurența
- Analiza pieței comparatorului / vânzătorului
- Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

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

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

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 în 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 în terenuri în intravilanul localității** specifică 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 că piața ar putea avea o dinamică 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 preturi, pe o anumita piață, într-un anumit interval de timp.

În cazul proprietăților analizate, luând în considerare tipul definit, analiza cererii are la baza cererea manifestata 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 identificata este cea manifestata 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 ofertate. 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 ofertate 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. C.	Denumire - tip de comparabil	Localitati	Positionare in localitate	Categorie teren	Destinatia	Suprafata mp.	Pret vanzare	pret / mp.	Data publicare anunt	Descriere	Alte mentiuni
1	Teren	Zimand Cuz, jud Arad	inferior-marginas	Intravilan	cutii constructii	40000 mp	200.000 €	5,00 €	01.06.2020	Compart 100% cuprins in P.U.G-ul orasului extras al municipiului Arad, ar procedura de scoatere din circuit agricol - desi grevate - se poate realiza. Destinatia industrial - Usile apa canal gaz curent trifazic. Terenul are potential ar as 200a se pune problema dezvoltarii industriale. Terenul este proprietate a S.P. al municipiului Arad in zona dezvoltata.	https://www.imobiliare.ro/afisare-teren-cum-constructii-arad-andrei-salunke-teren-constructii-de-angajare-A14503007?lista=82493630&pagina=lista
2	Teren	Zimand Cuz, jud Arad	similar-marginas	Intravilan	cutii constructii	10000 mp	74.000 €	7,40 €	21.09.2022	Compart 100% cuprins in P.U.G-ul orasului extras al municipiului Arad, ar procedura de scoatere din circuit agricol - desi grevate - se poate realiza. Destinatia industrial - Usile apa canal gaz curent trifazic. Terenul are potential ar as 200a se pune problema dezvoltarii industriale. Terenul este proprietate a S.P. al municipiului Arad in zona dezvoltata.	https://www.imobiliare.ro/afisare-teren-cum-constructii-arad-demandoiu@amen-constructii-de-angajare-A18603000?lista=82493630&pagina=lista
3	Teren	Arad, zona Gradiste	superior-marginas	Intravilan	cutii constructii	21300 mp	149.100 €	7,00 €	11.05.2023	Compart 100% cuprins in P.U.G-ul orasului extras al municipiului Arad, ar procedura de scoatere din circuit agricol - desi grevate - se poate realiza. Destinatia industrial - Usile apa canal gaz curent trifazic. Terenul are potential ar as 200a se pune problema dezvoltarii industriale. Terenul este proprietate a S.P. al municipiului Arad in zona dezvoltata.	https://www.imobiliare.ro/afisare-teren-cum-constructii-arad-gradiste-teren-constructii-de-angajare-A18603000?lista=82493630&pagina=lista
						21300	149100	7,00 €			
						23767	141033	6,47 €			
						10000	74000	5,00 €			
						23767	141033	6,47 €			

Echilibrul pietei

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 considerata ca fiind construita

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

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

In 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 in vedere restricțiile zonei dar și poziționarea într-o zona 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 in estimarea valorii proprietății, mai precis localizarea, dar și nivelul dotărilor obiectivul evaluatorului constând in găsirea utilizării care maximizează valoarea proprietății.

Având in vedere stadiul actual al proprietății, considerăm ca informațiile colectate in 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 in cadrul analizei *Celei Mai Bune Utilizări* a proprietății construite.

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

4.2. Valoarea terenului

Evaluarea terenurilor presupune aplicarea metodelor specifice aferente asupra terenurilor in 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 aplicata abordarea prin piață, metoda comparației vânzărilor, celelalte tehnici nu au fost utilizate, datorita 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 analiza 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 aplicarea altor metode (rata de capitalizare, uzura funcțională) se obțin printr-o tehnică de analiză comparativă.

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

Datele de piață, adunate și analizate, pot fi ordonate în mai multe moduri, din care cea mai obișnuită este aranjarea într-o grilă de date. Fiecare diferență importantă între proprietatea analizată și proprietăți comparabile ce ar putea influența valoarea este un element de 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 tranzații de proprietăți imobiliare comparabile;
- verificarea veridicității datelor;
- alegerea criteriilor de comparație și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu;
- utilizarea elementelor de comparație pentru ajustarea adecvată a prețului de vânzare a fiecărei proprietăți (corecții);
- analiza rezultatelor și stabilirea unei valori.

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

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

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	Valoare estimata parcela	
										(€)	(lei)
Teren neimprejmuit	314211	Santana, Judetul Arad	da	Pasune	76327 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)	parcele traversata de o line electrica aeriana (LEA) de 15(20) KV pentru care se instituie un culoar de protectie 24m (conform plan de situatie)	202.827 €	1.006.751 lei



Grila datelor comparabilelor este următoarea

Elemente de comparație:	Proprietatea Subiect	Comparabile		
		A	B	C
SUPRAFATA	76327 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
		<i>inferior-marginas</i>	<i>similar-marginas</i>	<i>superior-marginas</i>
SUPRAFATA (mp)	76327 mp	40000 mp	10000 mp	21300 mp
DESTINATIA (categori 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 comparație	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Data informației	Curente	01.06.2020	21.09.2022	11.05.2023
Suprafața [mp]	76327 mp	40000 mp	10000 mp	21300 mp
PREȚ VÂNZARE EUR		200.000 €	74.000 €	149.100 €
Prețul 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
	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	parcelsa traversată de o linie electrică aeriană (LEA) de 15(20) kV pentru care se instituie un culoar de protecție 24m(conform plan de situație)	Fara	Fara
c	Ajustare (%)	-16%	-16%	-16%
	Ajustare (€/mp)	-€ 0,72	-€ 1,07	-€ 1,01
	Preț ajustat (€/mp)	€ 3,78	€ 5,59	€ 5,29
d	CONDIȚII DE FINANȚARE	Numerar	Numerar	Numerar
	Ajustare (%)	0%	0%	0%
	Ajustare (€/mp)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț ajustat (€/mp)	€ 3,78	€ 5,59	€ 5,29
e	CONDIȚII DE VÂNZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
	Ajustare (%)	0%	0%	0%
	Ajustare (€/mp)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț ajustat (€/mp)	€ 3,78	€ 5,59	€ 5,29
f	CONDIȚII DE PIAȚĂ	Curente	01.06.2020	21.09.2022
	Ajustare (%)	-5%	-5%	0%
	Ajustare (€/mp)	-€ 0,19	-€ 0,28	€ 0,00
	Preț ajustat (€/mp)	€ 3,59	€ 5,31	€ 5,29
B. Elementele de baza ale proprietății				
LOCALIZARE	Santana, Județul Arad	Zimand Cuz, jud Arad	Zimand Cuz, jud Arad	Arad, zona Gradiste
estimare localizare în comparație cu Propr. subiect	marginas-cu acces la strada	inferior-marginas	similar-marginas	superior-marginas
	Ajustare (%)	10%	0%	-25%
	Ajustare (€/mp)	€ 0,36	€ 0,00	-€ 1,32
	Preț ajustat (€/mp)	€ 3,95	€ 5,31	€ 3,97
C. Caracteristici fizice				
a	Suprafața (mp)	76327 mp	40000 mp	10000 mp
	Ajustare (%)		-15,0%	-25,0%
	Ajustare (€/mp)		-€ 0,59	-€ 0,79
b	Destinația (utilizarea terenului)	intravilan Pasune	intravilan curți construcții	intravilan curți construcții
	Ajustare (%)		-25%	-25%
	Ajustare (€/mp)		-€ 0,99	-€ 0,99
	Amenajări exterioare (strazi, trotuare)	drum principal E671; DN79	drumul de exploatare	acces la drum european E671-DN78 acces la drum european E671-DN79
c	Ajustare (%)		10%	0%
	Ajustare (€/mp)		€ 0,40	€ 0,00
d	Topografie / Relief	plan	Plan	Plan
	Ajustare (%)		0%	0%
	Ajustare (€/mp)		€ 0,00	€ 0,00
e	Utilități disponibile (Curent / Apa / Canalizare / Bransament Gaz / altele)	în apropiere curent, apa	similar	similar
	cuantumul Ajustare (%)		0%	0%
	cuantumul Ajustare (€/mp)		€ 0,00	€ 0,00
	Total ajustări - Caracteristici fizice (%)		-30,0%	-45,0%
	Total ajustări - Caracteristici fizice (€/mp)		-€ 1,19	-€ 1,79
	Preț ajustat (Eur/mp)		2,77	2,18
	Preț ajustat (Eur/mp)		€ 2,77	€ 2,18
	ajustare totală brută	(absolut)	€ 3,24	€ 4,00
		(procentual)	72,1%	65,4%
	Curs valutar pentru 1 euro		4.9636 lei	
	Valoare estimată _€/mp		2,66 €	
	Valoare estimată _lei/mp		13 lei	
	Valoare estimată _€ (rotunjită)		202.827 €	

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 în teren în intravilanul localității Santana, sunt de:

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	Localizare/ acces fata de repere majore / forma, ponderi	Valoare estimata parcela	
											(€)	(lei)
Teren neimprejuit	314211	Santana, Judetul Arad	da	Pasune	76327 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 instiie un culoar de protectie 24m (conform plan de situatie)	Parcela de teren este situata in intravilanul exins Santana cu deschidere la drum principal (E671; DN79)	202.827 €	1.006.751 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 tine seama de responsabilitățile de mediu;
- valoarea este subiectivă; 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 România).

Cu stimă,

SC Office Evcad SRL

ignea Mihaela Alina

Expert Evaluator Proprietăți Imobiliare



6. ANEXE

6.1. Documente privind descrierea juridica a proprietății




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

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 314211 Sântana

Nr. cerere	20923
Ziua	20
Luna	06
Anul	2023
Cod verificare 100142440504	



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Sântana, jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	314211	76.327	teren neimpremut; imobil înscris în CF sporadic 304296;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
17966 / 27/08/2020		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Sântana); Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul României;		
B1	Se înființează cartea funciara a imobilului 314211 ca urmare a finalizării înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 4215.	A1
Hotărâre Judecătorească nr. 251, din 08/05/2014 emis de JUDECĂTORIA CHISINEU-CRIS (;);		
B2	intabulare, drept de PROPRIETATE restabilire situabile anterioară, anterior în baza L.213/1998, dobândit prin Hotărâre Judecătorească, cota actuală 1/1	A1
1) ORASUL SANTANA , CIF:99999999999999, proprietate privata		

C. Partea III. SARCINI .

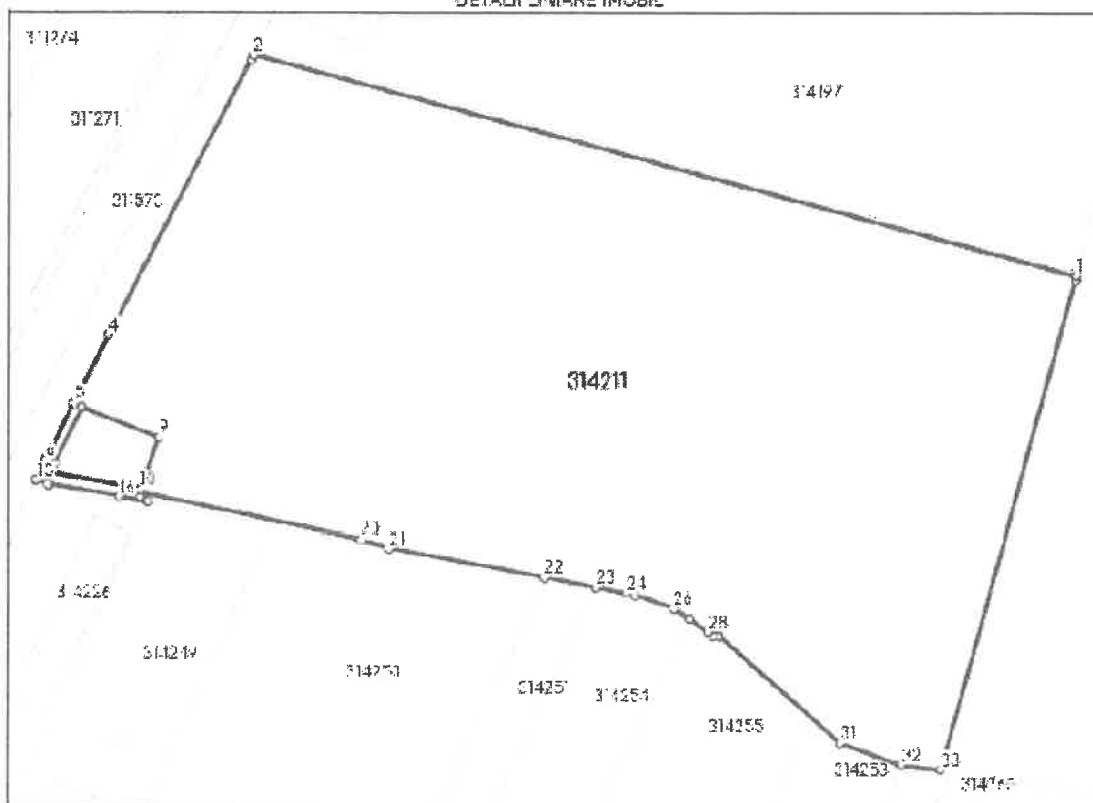
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

I teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
314211	76.327	imobi inscris in CF sporadic 304296;

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Ct	Categorie folosință	Intra vilor	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	DA	76.327	152	-	-	Ps 520/9

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment = (m)	Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment = (m)
1	224.575,968 543.507,668	2	224.215,973 543.601,851	372.111	2	224.215,973 543.601,851	3	224.214,992 543.599,805	2.269
3	224.214,992 543.599,805	4	224.152,417 543.481,588	133.757	4	224.152,417 543.481,588	5	224.137,335 543.452,172	33.057
5	224.137,335 543.452,172	6	224.124,928 543.427,808	27.341	6	224.124,928 543.427,808	7	224.128,762 543.425,965	4.254
7	224.128,762 543.425,965	8	224.140,483 543.450,353	27.058	8	224.140,483 543.450,353	9	224.174,662 543.437,321	36.579

ROMANIA
Județul ARAD
Primăria Orașului Sântana
 Nr. 15365 din 23.06.2023

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 63 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. — CU: 3520121 telefon / fax 0357/ 100 074 email: contact@primariasantana.ro înregistrată la nr. - din 15.05.2023,**

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. 314211 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 oras Sântana
 Proprietar: Orașul Sântana, conform CF 314211 Sântana;
 Sarcini: -

2. REGIMUL ECONOMIC :

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

3. REGIMUL TEHNIC :

St= 76.327 mp (conform CF 314211)

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 de către P.U.Z. (reparații / reconfigurare);
- activități productive nepoluante destinate în construcții agro-industriele, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, cercetarea agro-industrială care necesită suprafețe mari de teren. Cuprind suprafețe de parcare pentru angajați, acces auto sigur și suficient spațiu pentru camionare – încărcat / descărcat și manevre, în mod obișnuit sunt permise activitățile care necesită spații mari în jurul clădirilor și care nu generează emisii poluante;
- activități industriale productive de diferite profiluri agro-industriale, având în general mărime mijocii.

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 aceeași condiții de diminuare a poluării următoarele funcțiuni:
 - a) producție manufacturieră
 - b) depozite și complexe vânzări en-gros cu excepție 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.

Utilizări interzise:

- se interzice localizarea unități (or care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acestora);
- se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic;
- se interzice amplasarea unităților de învățământ creșcolar, școlar și gimnazial și 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: retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrale și interioare vor fi obligatoriu mai mari de 6,00 metri;
- Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:
 - clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidajii, risc tehnologic);
 - în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6,00 metri;
 - în toate cazurile retragera față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 6,00 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 6,00 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 clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 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 încăperii în care se desfășoară activități permanente;
 - în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de altele norme tehnice specifice.
- Se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 15,0m;
- Volumetele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile mediate;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- POT maximă 50% sau conform PUZ; CUT maximă 7,5 sau conform PUZ.

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

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE
AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE
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 desființare – solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului : Agenția pentru Protecția Mediului Arad, Splaiul Mureșului, FN, Mun. Arad, Jud. Arad, Cod Postal 310132

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private 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 90/61/CE prin certificatul de urbanism se solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea / nelucrarea proiectului investiției publice / private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere 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 emitere a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice centralizării 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 prezentului 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 cererii 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

c.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 Viorica**

**ARHITECT ȘEF,
COCIȘ Diana- Alexandra**

Achitat taxa de - lei, conform chitanței: scutit

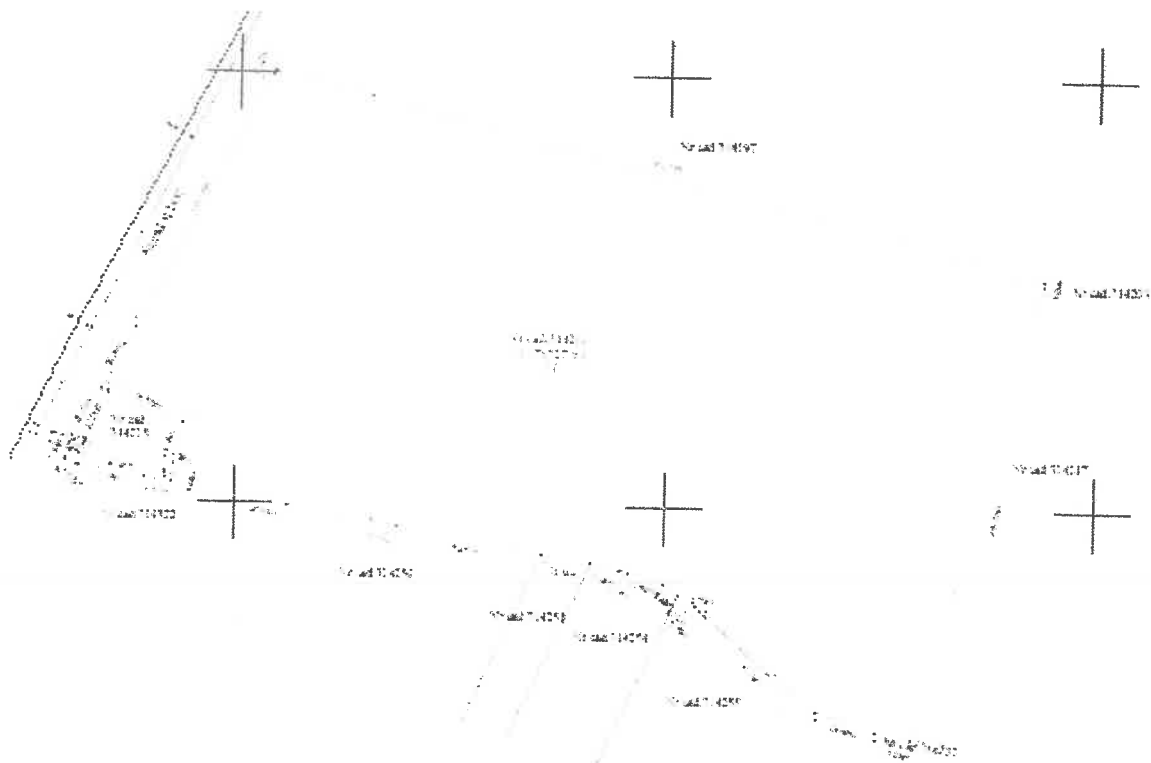
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct în data de 23.06.2023

CERTIFICAT DE URBANISM nr. 51/01.21.06.2023

Plan de amplasament și de înțelegere a imobilului
Nr. ora 1.2006

Arhitect: 15

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
14411	78327	Strada 2 din Strada Terenului (DAT)



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcele	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
TOTAL		78327	

B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatie	Suprafata construita de sol (mp)	Mentii
TOTAL			

Suprafata totala masurata a imobilului = 78327 mp
Suprafata din act = 75582 mp

Executant
PRM Victor Sorin Paul, certificat de autorizare nr. 4 RD 68 P nr 0012, categoria 2

Semnat digital de
MORAR
SORIN-PAUL
Data: 2023.06.20
15212248192

Responsabil
Andrei Jimofte

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

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

74.000 €



Descriere

Realizabil pentru activitate comerciala si industriala

Teren intravilan

25.000 mp

Arabil

100% teren

100% teren

100% teren

100% 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...

Realizabil pentru activitate comerciala si industriala

Teren intravilan

Realizabil pentru activitate comerciala si industriala

Imagini

Descriere

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

Realizabil pentru activitate comerciala si industriala

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

Realizabil pentru activitate comerciala si industriala

Specificatii

Suprafata teren

25.000 mp

Tipul teren

constructii

Statut teren

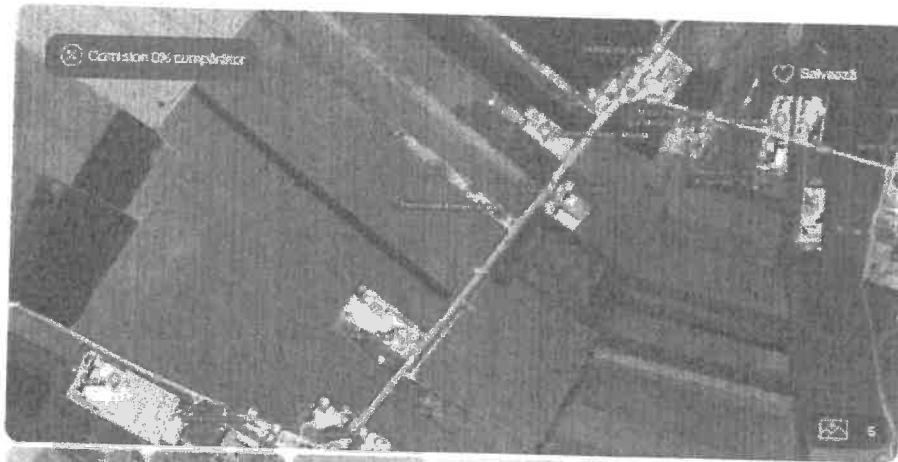
intravilan

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/gradiste/teren-constructii-de-vanzare-X6CI130A7?lista=82493630&pagina=lista>

EXCLUSIV !! Teren 21300 mp cu front si acces la DN Arad - Oradea

149.100 €

Adresa: zona SAU 270 - Nord Forest



Marius Lupu

LANDMARK IMOBILIARE

0748 ...

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Facebook, Email, Print, WhatsApp



10 imagini / 11 imagini / 11 imagini / 11 imagini / 11 imagini / 11 imagini

Mapa

Descriere

DESCRIERE: teren de 21300 mp, cu front si acces la DN Arad - Oradea, zona SAU 270 - Nord Forest, Arad. Terenul este potrivit pentru constructii rezidentiale sau comerciale. Pentru mai multe detalii, contactati agentul de imobiliare Marius Lupu la numarul de telefon 0748 ...

Specificatii

Suprafata teren	21300 mp	Suprafata constructii	0 mp
Tip teren	constructii	Tip constructii	industrial
Tip constructii	industrial	Tip constructii	industrial
Tip constructii	industrial	Tip constructii	industrial
Tip constructii	industrial	Tip constructii	industrial
Tip constructii	industrial	Tip constructii	industrial

Notițe

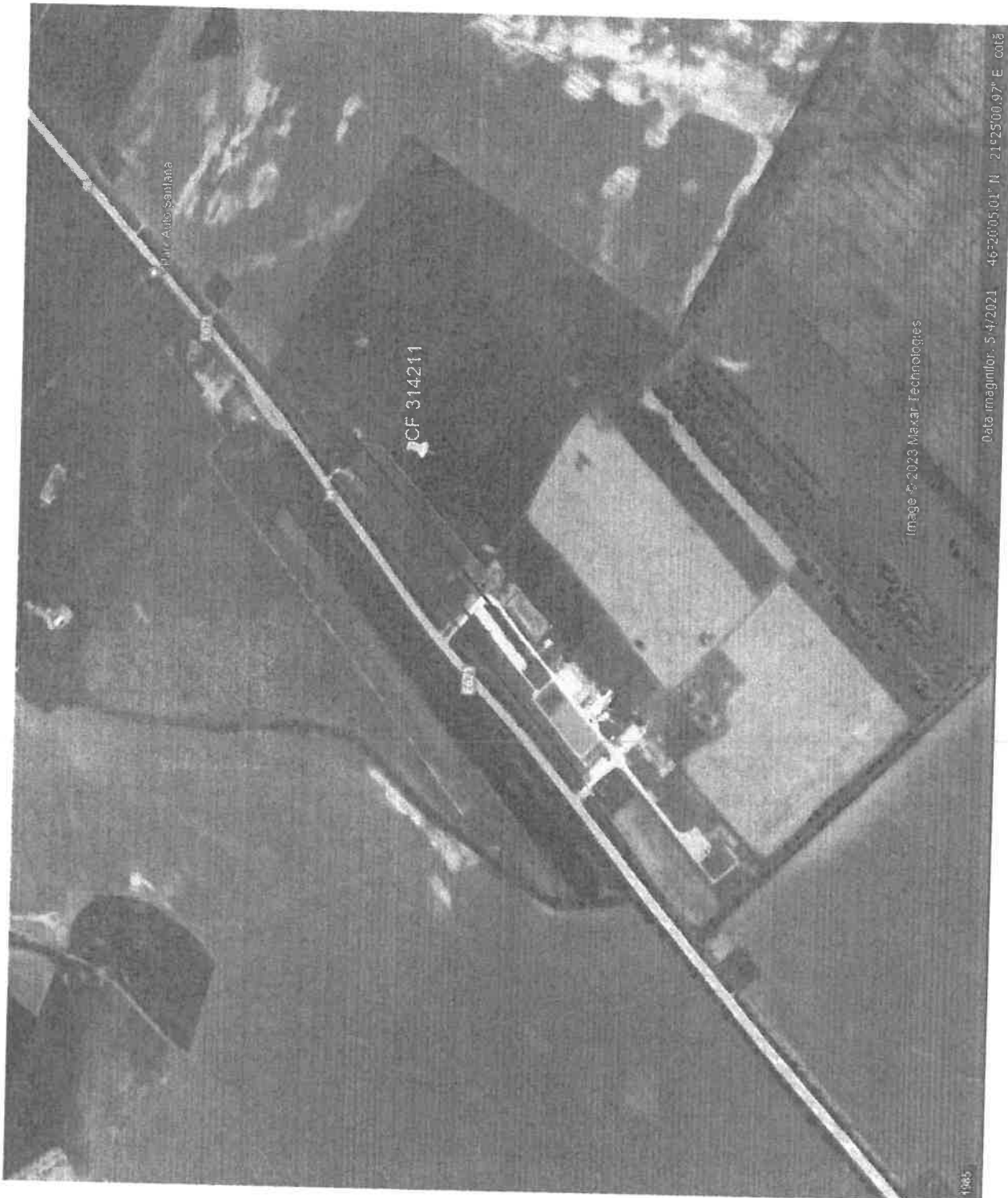
Notițe

UTILITATI

DESTINATIE

Aplicații

Industria





ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ
A REZERVELOR DE STAT ȘI PROBLEME SPECIALE

Primăria Orașului SÂNTANA
INTRARE Nr. 17306
IESIRE
Ziua 19 Luna 07 Anul 2023

Nr. 2300 PS / 18.07.2023
Exemplar nr. 1

PRIMARULUI ORAȘULUI SÂNTANA, JUDEȚUL ARAD,
Domnul Daniel Sorin TOMUȚA

Ca urmare a adresei dumneavoastră nr. 16353 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 76.327 mp.”, situat în oraș Sântana, județul Arad, identificat la poziția 1 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. 314211 a orașului Sântana, având numărul cadastral 314211 al imobilului situat în cartea 152 - Ps 620/9, 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. 17306
IEȘIRE	
Ziua 19	Luna 07 Anul 2023

Nr. 2300/PS/

15/07/2023
2023
Exemplar nr. 1

PRIMARULUI ORAȘULUI SÂNTANA, JUDEȚUL ARAD,
Domnul Daniel Sorin TOMUȚA

Ca urmare a adresei dumneavoastră nr. 16353 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 76.327 mp.*”, situat în oraș Sântana, județul Arad, identificat la poziția 1 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. 314211 a orașului Sântana, având numărul cadastral 314211 al imobilului situat în tarla/ua 152 - Ps 620/9, 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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 314211 Sântana

Nr. cerere	26371
Ziua	18
Luna	07
Anul	2023

Cod verificare
100149152843



TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea Imobilului

Adresa: Loc. Sântana, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	314211		76.327	Teren neîmprejmuit; imobil înscris în CF sporadic 304296;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
17966 / 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 314211 ca urmare a finalizării înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 4215.	A1
Hotarare Judecatoreasca 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 Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 1/1 1) ORASUL SANTANA, CIF:999999999999, proprietate privata	A1

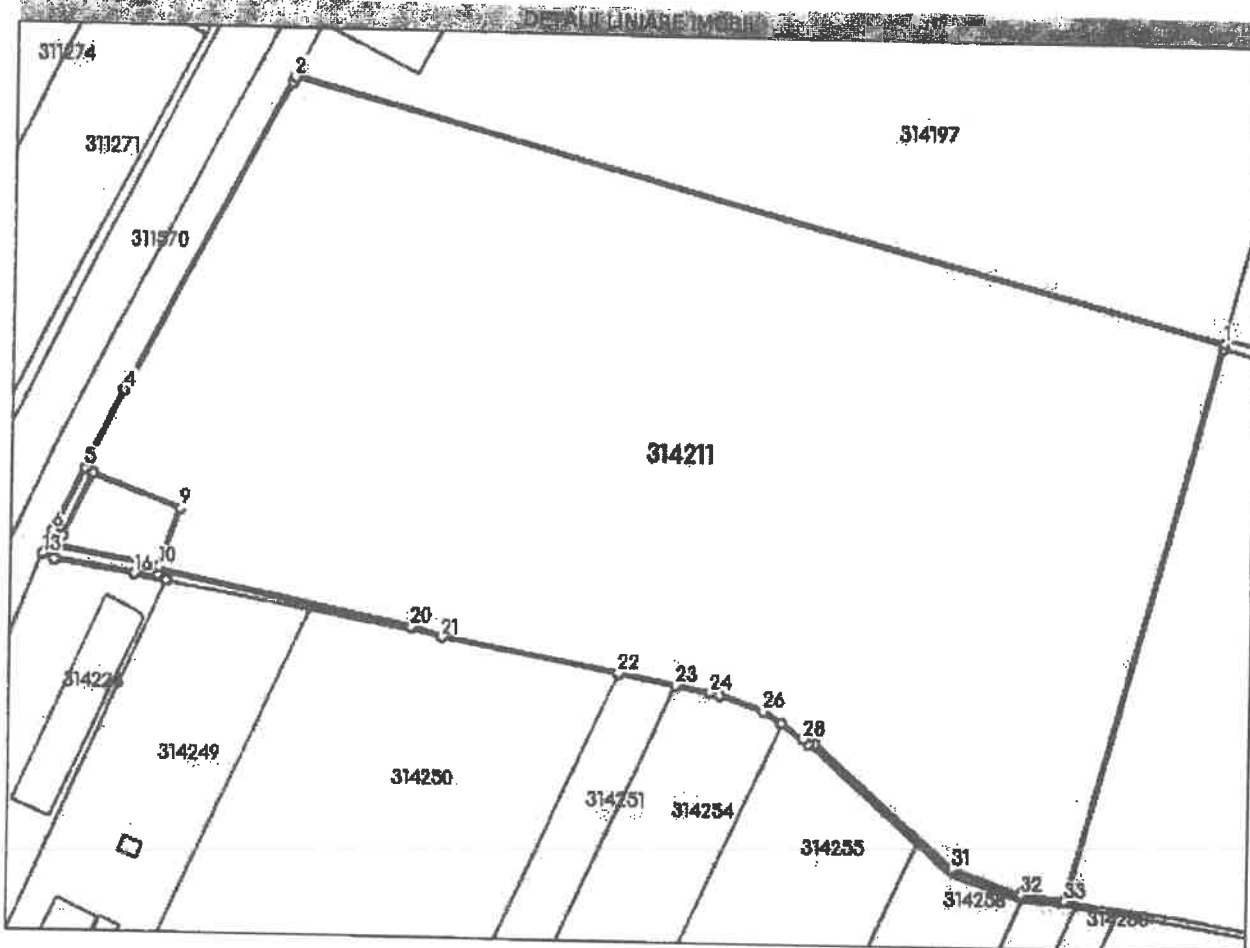
C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrăminte de dreptul de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
314211	76.327	imobil înscris în CF sporadic 304296;

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra viian	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	DA	76.327	152	-	-	Ps 620/9

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	224.575,968 543.507,668	2	224.215,973 543.601,851	372.111
3	224.214,992 543.599,805	4	224.152,417 543.481,588	133.757
5	224.137,335 543.452,172	6	224.124,928 543.427,808	27.341
7	224.128,762 543.425,965	8	224.140,483 543.450,353	27.058

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
2	224.215,973 543.601,851	3	224.214,992 543.599,805	2.269
4	224.152,417 543.481,588	5	224.137,335 543.452,172	33.057
6	224.124,928 543.427,808	7	224.128,762 543.425,965	4.254
8	224.140,483 543.450,353	9	224.174,662 543.437,321	36.579

Punct început	X/Y	Punct sfârșit	X/Y	Lungime segment (m)
9	224.174,662 543.437,321	10	224.166,694 543.414,594	24.083
11	224.126,956 543.422,207	12	224.123,247 543.423,739	4.013
13	224.121,182 543.418,739	14	224.125,61 543.416,915	4.789
15	224.126,522 543.416,766	16	224.157,158 543.411,746	31.045
17	224.169,775 543.409,409	18	224.166,478 543.411,636	3.979
19	224.166,866 543.413,266	20	224.263,489 543.393,42	98.64
21	224.275,327 543.389,847	22	224.343,778 543.377,185	69.612
23	224.365,956 543.373,057	24	224.379,617 543.370,514	13.896
25	224.383,226 543.369,423	26	224.400,185 543.363,878	17.842
27	224.407,23 543.359,159	28	224.415,331 543.353,733	9.75
29	224.417,407 543.351,867	30	224.420,108 543.351,943	2.702
31	224.473,284 543.304,454	32	224.500,333 543.295,041	28.64
33	224.517,462 543.292,757	34	224.575,668 543.505,803	220.854

Punct început	X/Y	Punct sfârșit	X/Y	Lungime segment (m)
10	224.166,694 543.414,594	11	224.126,956 543.422,207	40.461
12	224.123,247 543.423,739	13	224.121,182 543.418,739	5.41
14	224.125,61 543.416,915	15	224.126,522 543.416,766	0.924
16	224.157,158 543.411,746	17	224.169,775 543.409,409	12.832
18	224.166,478 543.411,636	19	224.166,866 543.413,266	1.676
20	224.263,489 543.393,42	21	224.275,327 543.389,847	12.365
22	224.343,778 543.377,185	23	224.365,956 543.373,057	22.559
24	224.379,617 543.370,514	25	224.383,226 543.369,423	3.77
26	224.400,185 543.363,878	27	224.407,23 543.359,159	8.479
28	224.415,331 543.353,733	29	224.417,407 543.351,867	2.791
30	224.420,108 543.351,943	31	224.473,284 543.304,454	71.294
32	224.500,333 543.295,041	33	224.517,462 543.292,757	17.281
34	224.575,668 543.505,803	1	224.575,968 543.507,668	1.889

** 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.ancpl.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, 11:05