



ROMÂNIA  
JUDEȚUL ARAD  
MUNICIPIUL ARAD  
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 450

din 20 decembrie 2016

privind aprobarea vânzării către Uniunea Democrată Maghiară din România  
a sediului situat în Arad, Strada Episcopiei nr. 32, ap. 1

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin expunerea de motive nr. 80.515/13.12.2016,

Analizând raportul Serviciului Administrare Patrimoniu din cadrul Direcției Patrimoniu a Primăriei Municipiului Arad, înregistrat cu nr.ad. 80.515/M2/13.12.2016,

Analizând rapoartele comisiilor Consiliului Local al Municipiului Arad.

Ținând seama de solicitările nr. 48.658/2016 - privind intenția de cumpărare a sediului și nr. 80.515/08.12.2016 – depunere raport de evaluare,

Având în vedere art. 1, alin. (1) din Legea nr. 90/2003, privind vânzarea spațiilor aflate în proprietatea privată a statului, a unităților administrativ-teritoriale sau a regiilor autonome, destinate sediilor partidelor politice, cu modificările și completările ulterioare, art. 12<sup>1</sup> - 12<sup>4</sup> din Hotărârea Guvernului României nr. 674/ 2013, privind modificarea și completarea Hotărârea Guvernului României nr. 927/2003,

Adoptarea hotărârii cu 19 voturi și 2 consilieri nu participă la vot (21 prezenți din totalul de 23),

În temeiul prevederilor art. 36 alin. (1), alin. (9), art. 45 alin. (3) și art. 115 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 215/2001, Legea administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD  
HOTĂRĂȘTE

Art.1.Se însușește Raportul de Evaluare întocmit de Schmidt Carmen Antoinette, evaluator autorizat ANEVAR, privind valoarea de piață a imobilului proprietatea privată a Statului Român, Raportul nr. 1VER/14.11.2016, de verificare a Raportului de evaluare și Addenda /13.12.2016, la raportul nr. 1VER/14.11.2016, de verificare a raportului inițial, ambele întocmite de evaluator autorizat Daniel Manațe - S.C. "Value Management Consult" S.R.L. – membru corporativ ANEVAR, imobil înscris în C.F. nr. 300303 – C1-U14, situat în municipiul Arad, Strada Episcopiei nr. 32, ap. 1 (construcție fără teren aferent) – Anexa nr. 1 și se aprobă contractul cadru de vânzare cumpărare – anexa nr. 2, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă vânzarea imobilului identificat conform art. 1, proprietate privată a Statului Român către Uniunea Democrată Maghiară din România, titular al contractului de închiriere nr. 7/2014.

Art. 3. Se aprobă prețul de vânzare 405.000 euro, care se va achita astfel: avans de 33%, diferența - în rate lunare, eşalonate pe un termen care nu poate fi mai mare de 3 ani, la cuantumul fiecărei rate urmând să se aplice rata dobânzii ROBOR, la care se adaugă și o marjă procentuală negociată între părți aplicată la soldul creditului, respectiv 2%, în condițiile art. 12<sup>1</sup>, alin. (1), alin. (2) și alin. (3) din Hotărârea Guvernului României nr. 674/2013.

Art. 4 Avansul se va plăti în lei la cursul valutar comunicat de BNR din data facturării.

Art. 5. Se aprobă încheierea unui contract de închiriere pentru cota parte de teren aferent apartamentului nr. 1, în suprafață de 628/1480 mp, situat în Arad, Strada Episcopiei nr. 32.

Art. 6. Se mandatează Primarul Municipiului Arad în vederea semnării contractului de vânzare cumpărare.

Art. 7. Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către Primarul Municipiului Arad, prin Serviciul Administrare Patrimoniu din cadrul Direcției Patrimoniu și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
Mariana CISMAȘIU

Contrasemnează  
SECRETARUL MUNICIPIULUI ARAD  
Lilioara STEPANESCU

## CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

Nr. \_\_\_\_ / \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_

### CAPITOLUL I. Părțile contractante

Între Statul Român proprietar, reprezentat prin Municipiul Arad, care exercită administrarea prin Consiliul Local al Municipiului Arad și Primarul Municipiului Arad, cu sediul în ....., str. .... nr. ...., județul ....., telefon ....., fax ....., cod unic de înregistrare nr. ...., contul nr. ...., deschis la ....., reprezentat prin ....., denumit în continuare vânzător, și

Uniunea Democrată a Maghiarilor din România ....., cu sediul în ....., str. .... nr. ...., înmatriculat în Registrul partidelor politice cu nr. .... / ....., cod unic de înregistrare nr. ...., contul nr. ...., deschis la Banca ....., Sucursala ....., reprezentat prin ....., în baza ....., denumit în continuare cumpărător,

În temeiul art. 650 din Codul civil și următoarele care reglementează condițiile încheierii contractului de vânzare, precum și în baza Legii nr. 90/2003 privind vânzarea spațiilor aflate în proprietatea privată a statului, a unităților administrativ-teritoriale sau a regiilor autonome, destinate sediilor partidelor politice, cu modificările și completările ulterioare și în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 450/20.12.2016

se încheie prezentul contract de vânzare, în următoarele condiții:

### CAPITOLUL II. Obiectul contractului

**ART. 1.** (1) Vânzătorul transmite prin vânzare dreptul de proprietate, iar cumpărătorul cumpără și se obligă să plătească prețul imobilului situat în ....., în suprafață de ....., identificat cadastral cu nr. ...., înscris în Cartea funciară nr. .... a localității ....., proprietatea vânzătorului, potrivit .....

(2) Posesia, împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a acesteia asupra imobilului va fi transferată de la vânzător la cumpărător în termen de ..... zile lucrătoare de la data semnării prezentului înscris, dată la care se va semna și procesul-verbal de predare-primire.

### CAPITOLUL III. Prețul și modalitățile de plată

**ART. 2.** Prețul vânzării este de ..... euro, stabilit potrivit dispozițiilor art. 4 din Legea nr. 90/2003, cu modificările și completările ulterioare.

#### **ART. 3. Modalități de plată**

Părțile au convenit ca plata să se efectueze astfel:

- avans de 33%
- iar diferența în rate lunare, eşalonate pe un termen care nu poate fi mai mare de 3 ani, la cuantumul fiecărei rate urmând să se aplice rata dobânzii ROBOR, la care se adaugă și o marjă

procentuală negociată între părți aplicată la soldul creditului, respectiv 2%, la cursul valutar comunicat de BNR la data de întâi a lunii pentru care se face plata.

#### **CAPITOLUL IV. Garanții**

**ART. 4. (1)** Vânzătorul declară că imobilul ce face obiectul prezentului contract de vânzare nu este grevat de sarcini, nu a constituit drepturi reale în favoarea altor persoane și nu a renunțat la dreptul de proprietate asupra acestuia, după cum rezultă și din Extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. ...., eliberat de OCPI ..... - BCPI ..... . De asemenea, declară că nu are cunoștință de existența vreunui litigiu pe rolul instanțelor judecătorești asupra acestui imobil sau, după caz, cu excepția următoarelor: .....

(2) Imobilul ce face obiectul prezentului contract de vânzare are taxele și impozitele achitate, după cum rezultă și din Certificatul de atestare fiscală nr. ...., eliberat de .....

(3) Vânzătorul declară că, în conformitate cu prevederile art. 1.672 pct. 3 din Codul civil și în condițiile prevăzute de art. 1.695 din Codul civil, îl garantează pe cumpărător împotriva oricăror evicțiuni.

(4) Vânzătorul declară că, în conformitate cu prevederile art. 1.707 din Codul civil, îl garantează pe cumpărător împotriva oricăror vicii ascunse care ar face bunul impropriu întrebuințării la care este destinat sau care i-ar micșora în asemenea măsură întrebuințarea ori valoarea, încât, dacă le-ar fi cunoscut, cumpărătorul nu ar mai fi cumpărat sau ar fi dat un preț mai mic.

(5) Imobilul este exclusiv și absolut în proprietatea privată a Statului Român, iar istoricul dobândirii proprietății asupra imobilului este cel descris în prezentul contract.

(6) Vânzătorul declară că imobilul ce face obiectul prezentului înscris nu are statut de monument istoric.

**ART. 5. (1)** Cumpărătorul se obligă să nu înstrăineze sub nicio formă bunul cumpărat timp de 3 ani de la data semnării prezentului contract, cunoscând sancțiunea prevăzută de art. 7 din Legea nr. 90/2003, cu modificările și completările ulterioare.

(2) Cumpărătorul se obligă să nu închirieze bunul cumpărat decât persoanelor juridice de drept public sau de drept privat cu scop identic sau asemănător/complementar. Orice altă formă de cedare a posesiei este interzisă.

(3) Cumpărătorul declară că a cumpărat de la vânzător imobilul descris mai sus, cu prețul și în condițiile prevăzute în prezentul înscris, cu care se declară în mod expres de acord, are cunoștință de situația juridică și de fapt a imobilului ca fiind cea descrisă mai sus și înțelege să îl dobândească în aceste condiții.

(4) Cumpărătorul declară că are cunoștință de faptul că imobilul ce face obiectul prezentului contract de vânzare nu este grevat de sarcini, că asupra lui nu au fost constituite drepturi reale în favoarea altor persoane și că nu s-a renunțat la dreptul de proprietate asupra acestuia, că nu există vreo sarcină sau vreun litigiu, după cum rezultă și din Extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. 300303-C1-U14, eliberat de OCPI Arad - BCPI Arad sau, după caz, cu excepția următoarelor: .....

(5) De asemenea, cumpărătorul declară că i s-a adus la cunoștință obligația îndeplinirii, în termen de 30 (treizeci) de zile de la data autentificării prezentului înscris, a formalităților de înregistrare fiscală pentru imobilul ce face obiectul prezentului contract.

(6) Cumpărătorul declară că și-a îndeplinit obligația prevăzută în art. 1.690 din Codul civil, de verificare a stării în care se află bunul imobil anterior încheierii prezentului contract, pentru a descoperi viciile aparente ale acestuia (în situația în care cumpărătorul este chiriaș al

imobilului, în baza contractului de închiriere). Cumpărătorul declară că nu are nicio pretenție față de vânzător cu privire la viciile aparente ale imobilului.

## **CAPITOLUL V. Răspunderea contractuală**

**ART. 6.** Pentru neexecutarea în totalitate sau în parte ori pentru executarea necorespunzătoare a celorlalte obligații contractuale, partea aflată în culpă datorează daune-interese, iar pentru întârzieri în executarea acestora, penalități de întârziere.

**ART. 7.** Dacă o situație de forță majoră împiedică sau întârzie total sau parțial executarea contractului, partea afectată de cazul de forță majoră va fi exonerată de răspunderea privind îndeplinirea obligațiilor sale, pentru perioada în care această îndeplinire este împiedicată sau întârziată de cazul de forță majoră, conform art. 1.351 din Codul civil.

**ART. 8.** Prevederile art. 7 nu se aplică în cazul în care partea care invocă forță majoră era în întârziere.

### **ART. 9**

(1) Prin forță majoră se înțelege orice eveniment extern, imprevizibil, absolut invincibil și inevitabil.

(2) Partea care invocă forță majoră este obligată să comunice celeilalte părți, în termen de 5 zile de la apariția cazului de forță majoră, existența acestuia, prin notificare scrisă însoțită de acte doveditoare. Dacă notificarea nu s-a transmis în condițiile stabilite, partea aflată în culpă este responsabilă de prejudiciile celeilalte părți, întrucât nu a făcut dovada existenței cazului de forță majoră.

## **CAPITOLUL VI. Modificarea contractului**

**ART. 10.** (1) Clauzele contractuale se modifică, de comun acord, prin act adițional.

(2) Clauza prevăzută la art. 5 nu poate fi modificată.

## **CAPITOLUL VII. Dispoziții finale**

**ART. 11.** Clauzele prezentului contract se completează de drept cu dispozițiile Codului civil.

**ART. 12.** Litigiile apărute în legătură cu formarea, validitatea, interpretarea sau executarea obligațiilor contractuale se soluționează pe cale amiabilă sau de către instanțele judecătorești competente.

**ART. 13.** Prezentul contract, inclusiv anexele, a fost încheiat în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

**Vânzător,**

**Cumpărător,**

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
Mariana CISMAȘIU

Contrasemnează  
SECRETARUL MUNICIPIULUI ARAD  
Lilioara STEPANESCU

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD**  
**DIRECȚIA PATRIMONIU**  
**Serviciul Administrare Patrimoniu**

**P R O C E S – V E R B A L**  
**de predare – primire al imobilului**  
**situat în municipiul Arad, str. \_\_ nr. \_\_**  
**încheiat azi \_\_\_\_\_**

Direcția Patrimoniu, prin Serviciul Administrare Patrimoniu, a procedat la predarea imobilului situat în municipiul Arad, str. ...., nr. ...., în suprafață de .... **mp**, înscris în CF nr. .... Arad, cu nr.top. ...., către .....

Predarea imobilului s-a făcut în baza Hotărârii nr. \_\_\_\_/\_\_\_\_.\_\_\_\_ a Consiliului Local al Municipiului Arad.

Prezentul proces-verbal face parte integrantă din contractul de vânzare nr. \_\_\_\_/\_\_\_\_.\_\_\_\_ și s-a încheiat în trei exemplare.

**Vânzător,**

**Cumpărător,**

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**  
**Mariana CISMAȘIU**

**Contrasemnează**  
**SECRETARUL MUNICIPIULUI ARAD**  
**Lilioara STEPANESCU**

ROMÂNIA  
JUDEȚUL ARAD  
MUNICIPIUL ARAD  
CONSILIUL LOCAL

Proiect

Avizat:

SECRETAR,  
Lilioara Stepanescu

Nr.428/14.12.2016  
HOTĂRÂREA nr. \_\_\_\_\_  
Din \_\_\_\_\_.2016

Privind aprobarea vânzării către Uniunea Democrată Maghiară din România  
a sediului situat în Arad, Strada Episcopiei nr. 32, ap. 1

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin expunerea de motive nr. 80.515/13.12.2016,

Analizând raportul Serviciului Administrare Patrimoniu din cadrul Direcției Patrimoniu a Primăriei Municipiului Arad, înregistrat cu nr.ad. 80.515/M2/13.12.2016,  
Analizând rapoartele comisiilor Consiliului Local al Municipiului Arad.

Ținând seama de solicitările nr. 48.658/2016 - privind intenția de cumpărare a sediului și nr. 80.515/08.12.2016 – depunere raport de evaluare,

Având în vedere art. 1, alin. (1) din Legea nr. 90/2003, privind vânzarea spațiilor aflate în proprietatea privată a statului, a unităților administrativ-teritoriale sau a regiilor autonome, destinate sediilor partidelor politice, cu modificările și completările ulterioare, art. 12<sup>1</sup> - 12<sup>4</sup> din Hotărârea Guvernului României nr. 674/ 2013, privind modificarea și completarea Hotărârea Guvernului României nr. 927/2003,

În temeiul prevederilor art. 36 alin. (1), alin. (9), art. 45 alin. (3) și art. 115 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 215/2001, Legea administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

#### CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD HOTĂRĂȘTE

Art.1.Se însușește Raportul de Evaluare întocmit de Schmidt Carmen Antoinette, evaluator autorizat ANEVAR, privind valoarea de piață a imobilului proprietate privată a Statului Român, Raportul nr. 1VER/14.11.2016, de verificare a Raportului de evaluare și Addenda /13.12.2016, la raportul nr. 1VER/14.11.2016, de verificare a raportului inițial, ambele întocmite de evaluator autorizat Daniel Manațe - S.C. "Value Management Consult" S.R.L. – membru corporativ ANEVAR, imobil înscris în C.F. nr. 300303 – C1-U14, situat în municipiul Arad, Strada Episcopiei nr. 32, ap. 1 (construcție fără teren aferent) – Anexa nr. 1 și se aprobă contractul cadru de vânzare cumpărare – anexa nr. 2, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă vânzarea imobilului identificat conform art. 1, proprietate privată a Statului Român către Uniunea Democrată Maghiară din România, titular al contractului de închiriere nr. 7/2014.

Art. 3. Se aprobă prețul de vânzare 405.000 euro + TVA, care se va achita astfel: avans de 33%, diferența - în rate lunare, eşalonate pe un termen care nu poate fi mai mare de 3 ani, la cuantumul fiecărei rate urmând să se aplice rata dobânzii ROBOR, la care se adaugă și o marjă

procentuală negociată între părți aplicată la soldul creditului, respectiv 2%, în condițiile art. 12<sup>1</sup>, alin. (1), alin. (2), alin. (3), din HGR nr. 674/2013.

Art. 4 Avansul se va plăti în lei la cursul valutar comunicat de BNR din data facturării.

Art. 5. Se aprobă încheierea unui contract de închiriere pentru cota parte de teren aferent apartamentului nr. 1, în suprafață de 628/1480 mp, situat în Arad, Strada Episcopiei nr. 32.

Art. 6. Se mandatează Primarul Municipiului Arad în vederea semnării contractului de vânzare cumpărare.

Art. 7. Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către Primarul Municipiului Arad, prin Serviciul Administrare Patrimoniu din cadrul Direcției Patrimoniu și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR



## CONTRACT DE VÂNZARE

Nr. \_\_\_\_ / \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_

### CAPITOLUL I. Părțile contractante

Între statul român/municipiul Arad, reprezentat/reprezentată prin ....., cu sediul în ....., str. .... nr. ...., județul ....., telefon ....., fax ....., cod unic de înregistrare nr. ...., contul nr. ...., deschis la ....., reprezentat prin ....., denumit în continuare vânzător, și

Partidul ....., cu sediul în ....., str. .... nr. ...., înmatriculat în Registrul partidelor politice cu nr. .... / ....., cod unic de înregistrare nr. ...., contul nr. ...., deschis la Banca ....., Sucursala ....., reprezentat prin ....., în baza ....., denumit în continuare cumpărător,

În temeiul art. 650 din Codul civil și următoarele care reglementează condițiile încheierii contractului de vânzare, precum și în baza Legii nr. 90/2003 privind vânzarea spațiilor aflate în proprietatea privată a statului, a unităților administrativ-teritoriale sau a regiilor autonome, destinate sediilor partidelor politice, cu modificările și completările ulterioare, se încheie prezentul contract de vânzare, în următoarele condiții:

### CAPITOLUL II. Obiectul contractului

**ART. 1.** Vânzătorul transmite prin vânzare dreptul de proprietate, iar cumpărătorul cumpără și se obligă să plătească prețul imobilului situat în ....., în suprafață de ....., identificat cadastral cu nr. ...., înscris în Cartea funciară nr. .... a localității ....., proprietatea vânzătorului, potrivit .....

Posesia, împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a acesteia, asupra imobilului va fi transferată de la vânzător la cumpărător în termen de ..... zile lucrătoare de la data semnării prezentului înscris, dată la care se va semna și procesul-verbal de predare-primire.

### CAPITOLUL III. Prețul și modalitățile de plată

**ART. 2.** Prețul vânzării este de ..... euro, stabilit potrivit dispozițiilor art. 4 din Legea nr. 90/2003, cu modificările și completările ulterioare.

#### **ART. 3. Modalități de plată**

Părțile au convenit ca plata să se efectueze astfel:

- avans de 33%

- iar diferența în rate lunare diferența în rate lunare, eşalonate pe un termen care nu poate fi mai mare de 3 ani, la cuantumul fiecărei rate urmând să se aplice rata dobânzii ROBOR, la care se adaugă și o marjă procentuală negociată între părți aplicată la soldul creditului, respectiv 2%, la cursul valutar comunicat de BNR la data de întâi a lunii pentru care se face plata.

#### **CAPITOLUL IV. Garanții**

**ART. 4.** Vânzătorul declară că imobilul ce face obiectul prezentului contract de vânzare nu este grevat de sarcini, nu a constituit drepturi reale în favoarea altor persoane și nu a renunțat la dreptul de proprietate asupra acestuia, după cum rezultă și din Extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. ...., eliberat de OCPI ..... - BCPI ..... . De asemenea, declară că nu are cunoștință de existența vreunui litigiu pe rolul instanțelor judecătorești asupra acestui imobil sau, după caz, cu excepția următoarelor: ..... .

Imobilul ce face obiectul prezentului contract de vânzare are taxele și impozitele achitate, după cum rezultă și din Certificatul de atestare fiscală nr. ...., eliberat de .....

Vânzătorul declară că, în conformitate cu prevederile art. 1.672 pct. 3 din Codul civil și în condițiile prevăzute de art. 1.695 din Codul civil, îl garantează pe cumpărător împotriva oricăror evicțiuni.

Vânzătorul declară că, în conformitate cu prevederile art. 1.707 din Codul civil, îl garantează pe cumpărător împotriva oricăror vicii ascunse care ar face bunul impropriu întrebuințării la care este destinat sau care i-ar micșora în asemenea măsură întrebuințarea ori valoarea, încât, dacă le-ar fi cunoscut, cumpărătorul nu ar mai fi cumpărat sau ar fi dat un preț mai mic.

Imobilul este exclusiv și absolut în proprietatea privată a statului român, a unității administrativ-autonome sau în proprietatea regiei autonome, iar istoricul dobândirii proprietății asupra imobilului este cel descris în prezentul contract.

Vânzătorul declară că imobilul ce face obiectul prezentului înscris nu are statut de monument istoric sau, după caz, are statut de monument istoric, iar statul român nu și-a exprimat dreptul de preemțiune asupra acestui imobil, potrivit Adresei nr. ....

**ART. 5.** Cumpărătorul se obligă să nu înstrăineze sub nicio formă bunul cumpărat timp de 3 ani de la data semnării prezentului contract, cunoscând sancțiunea prevăzută de art. 7 din Legea nr. 90/2003, cu modificările și completările ulterioare.

Cumpărătorul se obligă să nu închirieze bunul cumpărat decât persoanelor juridice de drept public sau de drept privat cu scop identic sau asemănător/complementar. Orice altă formă de cedare a posesiei este interzisă.

Cumpărătorul declară că a cumpărat de la vânzător imobilul descris mai sus, cu prețul și în condițiile prevăzute în prezentul înscris, cu care se declară în mod expres de acord, are cunoștință de situația juridică și de fapt a imobilului ca fiind cea descrisă mai sus și înțelege să îl dobândească în aceste condiții.

Cumpărătorul declară că are cunoștință de faptul că imobilul ce face obiectul prezentului contract de vânzare nu este grevat de sarcini, că asupra lui nu au fost constituite drepturi reale în favoarea altor persoane și că nu s-a renunțat la dreptul de proprietate asupra acestuia, că nu există vreo sarcină sau vreun litigiu, după cum rezultă și din Extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. ...., eliberat de OCPI ..... - BCPI ..... sau, după caz, cu excepția următoarelor: .....

De asemenea, cumpărătorul declară că i s-a adus la cunoștință obligația îndeplinirii, în termen de 30 (treizeci) de zile de la data autentificării prezentului înscris, a formalităților de înregistrare fiscală pentru imobilul ce face obiectul prezentului contract.

Cumpărătorul declară că și-a îndeplinit obligația prevăzută în art. 1.690 din Codul civil, de verificare a stării în care se află bunul imobil anterior încheierii prezentului contract, pentru a descoperi viciile aparente ale acestuia (în situația în care cumpărătorul este chiriaș al imobilului,

în baza contractului de închiriere). Cumpărătorul declară că nu are nicio pretenție față de vânzător cu privire la viciile aparente ale imobilului.

## **CAPITOLUL V. Răspunderea contractuală**

**ART. 6.** Pentru neexecutarea în totalitate sau în parte ori pentru executarea necorespunzătoare a celorlalte obligații contractuale, partea aflată în culpă datorează daune-interese, iar pentru întârzieri în executarea acestora, penalități de întârziere.

**ART. 7.** Dacă o situație de forță majoră împiedică sau întârzie total sau parțial executarea contractului, partea afectată de cazul de forță majoră va fi exonerată de răspunderea privind îndeplinirea obligațiilor sale, pentru perioada în care această îndeplinire este împiedicată sau întârziată de cazul de forță majoră, conform art. 1.351 din Codul civil.

**ART. 8.** Prevederile art. 7 nu se aplică în cazul în care partea care invocă forța majoră era în întârziere.

### **ART. 9**

Prin forță majoră se înțelege orice eveniment extern, imprevizibil, absolut invincibil și inevitabil.

Partea care invocă forța majoră este obligată să comunice celeilalte părți, în termen de 5 zile de la apariția cazului de forță majoră, existența acestuia, prin notificare scrisă însoțită de acte doveditoare. Dacă notificarea nu s-a transmis în condițiile stabilite, partea aflată în culpă este responsabilă de prejudiciile celeilalte părți, întrucât nu a făcut dovada existenței cazului de forță majoră.

## **CAPITOLUL VI. Modificarea contractului**

**ART. 10.** Modificarea clauzelor contractuale se face, de comun acord, prin act adițional.

Clauza prevăzută la art. 5 nu poate fi modificată.

## **CAPITOLUL VII. Dispoziții finale**

**ART. 11.** Clauzele prezentului contract se completează de drept cu dispozițiile Codului civil.

**ART. 12.** Litigiile apărute în legătură cu formarea, validitatea, interpretarea sau executarea obligațiilor contractuale se soluționează pe cale amiabilă ori se vor soluționa la instanțele judecătorești competente.

**ART. 13.** Prezentul contract, inclusiv anexele, a fost încheiat în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

**Vânzător,**

**Cumpărător,**

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD**  
**DIRECȚIA PATRIMONIU**  
**Serviciul Administrare Patrimoniu**

**R O C E S – V E R B A L**  
**de predare – primire al imobilului**  
**situat în municipiul Arad, str. \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_**  
**încheiat azi \_\_\_\_\_**

Direcția Patrimoniu, prin Serviciul Administrare Patrimoniu, a procedat la predarea imobilului situat în municipiul Arad, str. ...., nr. ...., în suprafață de .... **mp**, înscris în CF nr. .... Arad, cu nr.top. ...., către

.....

Predarea imobilului s-a făcut în baza Hotărârii nr. \_\_\_\_/\_\_\_\_.\_\_\_\_ a Consiliului Local al Municipiului Arad.

Prezentul proces-verbal face parte integrantă din contractul de vânzare nr. \_\_\_\_/\_\_\_\_.\_\_\_\_ și s-a încheiat în trei exemplare.

**Vânzător,**

**Cumpărător,**

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD**

Nr. 80.515/14.12.2016

**EXPUNERE DE MOTIVE**

Având în contractul de închiriere nr. 7/2014 – încheiat cu Uniunea Democrată Maghiară din România, Organizația Județeană, și faptul că U.D.M.R. și-a prezentat intenția de a cumpăra spațiul cu altă destinație decât aceea de locuință - sediu, în care își desfășoară activitatea specifică, consider oportun adoptarea unei hotărâri de aprobare a vânzării acestui sediu, în condițiile legi.

**PRIMAR,  
Gheorghe Falcă**

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD**

**Direcția Patrimoniu**

**Serviciul Administrare Patrimoniu**

Nr. ad. 80.515/M2/14.12.2016

**R A P O R T**

**Privind aprobarea vânzării către Uniunea Democrată Maghiară din România  
a sediului situat în Arad, Strada Episcopiei nr. 32, ap. 1**

Având în vedere - contractul de închiriere nr. 7/29.07.2014 – încheiat cu Uniunea Democrată Maghiară din România, Organizația Județeană, (U.D.M.R.), contract de închiriere inițial nr. 1.505/21.02.2006, aprobat prin H.C.L.M. nr. 193/19.08.2005, repartiția nr. 1/14.02.2006 și solicitarea nr. 48.658/19.07.2016 prin care U.D.M.R. și-a prezentat intenția de a cumpăra spațiul cu altă destinație decât aceea de locuință - sediu, în care își desfășoară activitatea specifică, sediu situat în Arad, Strada Episcopiei nr. 32, ap. 1, înscris în CF nr. 300303-C1-U14, nr. cad. 300303-C1-U14, în condițiile legii.

Menționăm Legea privind vânzarea spațiilor aflate în proprietatea privată a statului sau a unităților administrativ teritoriale, destinate sediilor partidelor politice nr. 90/18.03.2003, cu modificările și completările ulterioare, art. 1 - (1) "Spațiile destinate sediilor partidelor politice aflate în proprietatea privată a statului sau, după caz, a unităților administrativ-teritoriale, care au situația juridică clarificată, pot fi vândute partidelor politice în condițiile prezentei legi."

Se poate proceda la vânzare în temeiul H.G.R. nr. 927/14.08.2003, *pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 90/2003 privind vânzarea spațiilor aflate în proprietatea privată a statului, a unităților administrativ-teritoriale sau a regiilor autonome, destinate sediilor partidelor politice, modificată prin H.G.R. nr. 674/04.09.2013, privind modificarea și completarea Hotărârii Guvernului nr. 927/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 90/2003 privind vânzarea spațiilor aflate în proprietatea privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale, destinate sediilor partidelor politice, art 12<sup>1</sup> – art. 12<sup>4</sup>.*

Precizăm că imobilul în discuție nu face obiectul vreunei notificări în baza Legii nr. 10/2001.

**P R O P U N E M:**

Însușirea Raportului de Evaluare întocmit de Schmidt Carmen Antoinette, evaluator ANEVAR, privind valoarea de piață a imobilului proprietatea privată a Statului Român, Raportul nr. 1VER/14.11.2016, de verificare a Raportului de evaluare și Addenda /13.12.2016, la raportul nr. 1VER/14.11.2016, de verificare a raportului inițial, ambele întocmite de evaluator autprizat Daniel Manațe - S.C. "Value Management Consult" S.R.L. – membru corporativ ANEVAR, pentru imobilul înscris în C.F. nr. 300303 – C1-U14, situat în municipiul Arad, Strada Episcopiei nr. 32, ap. 1, (construcție fără teren aferent) – Anexa nr. 1, și aprobarea contractului cadru de vânzare cumpărare – anexa nr. 2, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Aprobarea vânzării imobilului antementionat, proprietatea privată a Statului Român către Uniunea Democrată Maghiară din România, posesori ai contractului de închiriere nr. 7/2014.

Aprobarea prețului de vânzare 405.000 euro + TVA, care se va achita cu avans de 33 %, iar diferența în rate lunare, eşalonate pe un termen care nu poate fi mai mare de 3 ani, la cuantumul fiecărei rate urmând să se aplice rata dobânzii ROBOR, la care se adaugă și o marjă procentuală negociată între părți aplicată la soldul creditului, respectiv 2%, în condițiile art. 12<sup>1</sup>, (1), (2), (3), din HGR nr. 674/2013.

Avansul se va plăti în lei la cursul valutar comunicat de BNR din data facturării.

Încheierea unui contract de închiriere pentru cota parte de teren aferent apartamentului nr. 1 în suprafață de 628/1480 mp situat în Arad, Strada Episcopiei nr. 32.

**DIRECTOR EXECUTIV,**  
Ing. Ioan Ignat

**ȘEF SERVICIU,**  
Ec. Linda Ocenic

**Avizat Serviciul Juridic Contencios,**

# RAPORT DE EVALUARE

Unitate individuala  
situat in Mun Arad, Str Episcopiei nr 32  
ap 1, jud. Arad,  
proprietatea  
STATULUI ROMAN

---



---

## 1. INTRODUCERE

- 1.1. Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante
- 1.2. Certificarea evaluatorului. Semnatura

## 2. PREMISELE EVALUARII

- 2.1. Ipoteze si ipoteze speciale
- 2.2. Obiectul, scopul si utilizarea evaluarii. Instructiunile evaluarii
- 2.3. Drepturile de proprietate evaluate
- 2.4. Tipul valorii estimate
- 2.5. Data evaluarii
- 2.6. Moneda in care se exprima valoarea estimata
- 2.7. Modalitati de plata
- 2.8. Inspectia proprietatii
- 2.9. Riscul evaluarii
- 2.10. Sursele de informatii utilizate
- 2.11. Restrictii de utilizare, difuzare si publicare

## 3. PREZENTAREA DATELOR

- 3.1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica
- 3.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate
- 3.3. Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare
- 3.4. Informatii despre amplasament
- 3.5. Descrierea obiectivului
- 3.6. Date privind impozitele si taxele
- 3.7. Istoric, incluzand vanzarile anterioare si oferte sau cotate curente
- 3.8. Analiza pietei imobiliare

## 4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

- 4.1. Cea mai buna utilizare a terenului liber
- 4.2. Evaluarea terenului - Abordarea prin piata
- 4.3. Abordarea prin venit
- 4.4. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

## 5. Anexe

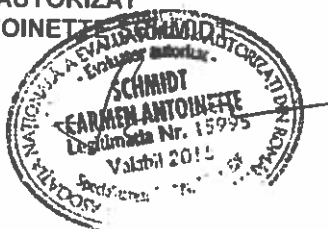
- 5.1. Calificarile evaluatorului
  - 5.2. Descrierea juridica detaliata
  - 5.3. Date detaliate despre proprietati
  - 5.4. Planul de amplasament si delimitare
  - 5.5. Fotografii ale proprietatii
  - 5.6. Harta localitatii, a regiunilor invecinate sau alte tipuri de harti
  - 5.7. CMBU
  - 5.8. Informatii istorice despre venituri si cheltuieli
  - 5.9. Date despre vanzari si cotate
-

## 1. INTRODUCERE

### 1.1. Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante

|                                        |                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Proprietatea evaluata:</b>          | Unitatea individuala situata in Mun Arad, str Episcopiei nr 32 ap 1, jud Arad, proprietatea STATULUI ROMAN, compus din spatiu cu alta destinatie, 4 boxe si coridor la subsol in suprafata construita de 911 mp si 613 mp suprafata utila. |
| <b>Tipul proprietatii:</b>             | Proprietate imobiliara de unitate individuala, spatiu cu alta destinatie, 4 boxe si coridor la subsol in suprafata construita de 911 mp si 613 mp suprafata utila.                                                                         |
| <b>Proprietar:</b>                     | STATUL ROMAN                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Situatia juridica a imobilului:</b> | Imobilul este proprietatea STATULUI ROMAN. Terenul nu este evaluat in cadrul prezentului raport.                                                                                                                                           |
| <b>Clientul lucrarii:</b>              | Uniunea Democrata a Maghiarilor din Romania                                                                                                                                                                                                |
| <b>Data evaluarii:</b>                 | 30.08.2016                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Data inspectiei proprietatii:</b>   | 24.08.2016                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Moneda evaluarii:</b>               | 4,4488 RON/EUR                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Scopul evaluarii:</b>               | Stabilirea valorii evaluate a imobilului la nivelul preturilor practicate pe piata imobiliara in luna august 2016                                                                                                                          |
| <b>Metode de evaluare utilizate:</b>   | a) Metoda comparatiilor directe<br>b) Metoda de randament                                                                                                                                                                                  |
| <b>Rezultatele evaluarii:</b>          | Metoda comparatiilor directe : 1.802 000 RON<br>Metoda de randament: 1.792.030RON                                                                                                                                                          |
| <b>Valoarea recomandata</b>            | 1.802.000RON, adica 405.000 EUR la cursul de 4,4488 RON/EUR stabilit de BNR la data de 30.08.2016                                                                                                                                          |
| <b>Executantul evaluarii:</b>          | SCHMIDT CARMEN ANTOINETTE, membru ANEVAR, Leg. 15995                                                                                                                                                                                       |

EVALUATOR AUTORIZAT  
CARMEN ANTOINETTE



## 1.2.CERTIFICAREA EVALUATORULUI. SEMNATURA

### Identificarea evaluatorului

**SCHMIDT Carmen Antoinette**

Str. Romul Ladea, bl. 350, et. I, ap. 7, Arad

Tel. mobil: 0720.012.214

E-mail: Carmen\_antoinette\_schmidt@yahoo.co.uk

Naționalitatea: Română

Data nasterii: 29.10.1976

Cunoștințe: evaluare, contabilitate, analiză economico-financiară, Word, Excel, navigare internet

Limbi străine: Engleză (avansat), Italiană (avansat), Germană (începător), Franceză (începător).

Carmen Schmidt este economistă licențiată în relații economice internaționale și totodată este absolventă de MBA în Managementul Afacerilor la Universitatea LEDA CUOA din Vicenza precum și absolventă de master în "Managementul și marketingul în mass-media", organizat de Universitatea de Vest din Timișoara, Facultatea de Științe Economice. Este absolventă a Cursurilor de Specializare organizate de ANEVAR Filiala Vest în profesia de: "Evaluator de bunuri mobile", "Evaluator proprietati imobiliare", "Evaluator de active financiare" și "Evaluator de întreprindere" fiind Membru Titular ANEVAR, cu legitimația nr. 15995.

Prin prezenta, în limita cunostintelor și informațiilor deținute, certificăm ca afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certificăm ca analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional. În plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face subiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR. Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere) și verificat, în conformitate cu Standardele de verificare ANEVAR.

Evaluator,

ec. Carmen Antoinette Schmidt



## 2. PREMIZELE EVALUARII

### 2.1 IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE:

Raportul de evaluare a fost realizat pe baza urmatoarelor ipoteze generale:

- Titlurile de proprietate se presupun valabile si tranzactionabile, daca nu se specifica altfel. Evaluatorul nu isi asuma nici o raspundere pentru descrierea juridica pusa la dispozitie sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate.
- Proprietatea este evaluata fara ipoteci sau datorii.
- Se presupune ca proprietatea este detinuta cu responsabilitate si ca se aplica un management competent al acesteia.
- Informatiile furnizate de terte parti sunt considerate de incredere, dar nu li se acorda garantie pentru acuratete.
- Toate studiile ingineresti sunt presupuse corecte. Planurile de amplasare si materialul ilustrativ din raport sunt incluse doar pentru a-l ajuta pe cititor sa vizualizeze proprietatea.
- Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neevidente ale proprietatii, ale subsolului sau ale structurilor sale, care ar face ca proprietatea sa valoreze mai mult sau mai putin. Nu se asuma nici o raspundere pentru astfel de conditii sau pentru obtinerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.
- Se presupune ca proprietatea este in deplina conformitate cu toate legile si reglementarile de mediu locale, regionale sau nationale in vigoare.
- Se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare si de utilizare in vigoare.
- Se presupune ca au fost sau pot fi obtinute sau reinoite toate autorizatiile, licentele, certificatele de ocupare, aprobarile sau alte acte solicitate de institutiile locale, regionale sau nationale, pentru fiecare utilizare pe care se bazeaza estimarea valorii.
- Se presupune ca folosirea terenului si a constructiilor se realizeaza in limita proprietatii descrise si ca nu exista incalcari sau violari ale altor proprietati.
- Existenta unor materiale periculoase, care pot sa fie prezente sau nu pe proprietate, nu a fost observata de catre evaluator. Evaluatorul nu are cunostinta de existenta unor astfel de materiale pe proprietate. Evaluatorul nu este calificat sa detecteze astfel de substante. Prezenta unor substante poate afecta valoarea proprietatii. Valoarea estimata este bazata pe ipoteza ca pe proprietate nu exista astfel de materiale care pot cauza diminuari ale valorii. Nu se asuma nici o raspundere pentru astfel de conditii sau pentru expertize sau cunostinte de specialitate necesare descoperirii lor. Clientul este solicitat sa angajeze un expert in acest domeniu, daca doreste.
- Posesia acestui raport sau a unei copii nu confera drept de publicare.
- Evaluatorul, prin natura evaluarii, nu va fi solicitat sa ofere consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta in legatura cu proprietatea in chestiune, decat daca au fost facute initial aranjamente in scris in această privinta.

- Nici una din partile raportului nu vor fi difuzate public prin reclama, relatii publice, stiri, agentii de vanzare sau alte cai mediatice, fara acordul scris si aprobarea prealabila a evaluatorului.
- In pregatirea evaluarii au fost utilizate doar acele planuri si specificatii avute la dispozitie.
- Evaluatorul presupune ca cititorul sau utilizatorul acestui raport a primit copii ale planurilor de constructie disponibile si toate contractele de inchiriere sau alte amendamente, daca exista, care impovareaza proprietatea.
- Evaluatorul a folosit extrasul de carte funciara C.F. 300303-c1-u14 Arad.
- Previziunile, proiectiile sau estimarile continute in raport se bazeaza pe conditiile curente de pe piata, pe elementele cererii si ofertei anticipate pe termen scurt si pe o economie stabila in timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbarii conditiilor viitoare.

## **2.2 OBIECTUL, SCOPUL SI UTILIZAREA EVALUARII. INSTRUCIUNILE EVALUARII**

Obiectul evaluarii este proprietatea imobilara unitate individuala amplasata in Jud Arad, Mun ARAD, Str Episcopiei nr 32 ap 1, in zona ultracentrala, compusa din spatiu cu alta destinatie, 4 boxe si coridor la subsol, proprietatea avand o suprafata construita de 911 mp, suprafata utila de 613 mp, cota parti comune 911/2148, cota de teren 628/1480. Partile comune pentru toate apartamentele sunt: terenul, imprejmirile, fatadele, racord instalatii, intrarea la poarta, poarta uscata, cabina portarului, 2 latrine in curte, casa scarii corp A, coridor, urcarea la pod in corp A si B, grup sanitar la etajul 1 al corpului A.

Scopul evaluarii este stabilirea valorii de piata a proprietatii mai sus amintite apartinand Statului Roman.

Utilizatorul raportului si beneficiarul acestuia sunt atat Statul Roman cat si UDMR Arad.

## **2.3 DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE**

Dreptul de proprietate evaluat se refera la proprietatea STATULUI ROMAN. Conform inscrierii in Cartea funciara nr 300303 a contractului 42620/17.05.2011, act administrativ nr 79 din 30.03.2011 emis de Consiliul Local al Municipiului Arad, act administrativ nr 31691/11.04.2011 emis de OCPI Arad, act administrativ nr 33967/20.05.2011 emis de PREFECTURA JUDETULUI ARAD, intabulare drept de proprietate cu titlu de nationalizare in baza DL nr 92/1950, in rangul inch nr 1509

***In evaluare imobilul se considera liber de sarcini.cum de altfel si este.***

## **2.4 TIPUL VALORII ESTIMATE**

Baza evaluarii o constituie STANDARDELE DE EVALUARE ANEVAR, editia 2016.

Actuala colectie de standarde incorporeaza STANDARDELE INTERNATIONALE DE EVALUARE (IVS) editia 2016, precum si alte standarde si ghiduri metodologice de evaluate elaborate de catre ANEVAR, strict necesare evaluarii bunurilor.

STANDARDELE DE EVALUARE ANEVAR, editia 2016 aplicate in prezenta lucrare sunt: SEV – CADRU GENERAL (IVS CADRU GENERAL), respectiv STANDARDE GENERALE: SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101 Sfera misiunii de evaluare), SEV 102 – Implementare (IVS 102) si SEV 103 – Raportarea evaluarii (IVS 103), STANDARDELE REFERITOARE LA ACTIVE, respectiv SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230), precum si STANDARDELE DE APLICATIE A EVALUARII: SEV 310 Evaluari ale drepturilor asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea imprumutului (IVS 310) si GHIDURI METODOLOGICE DE EVALUARE GME: GME 520 – Evaluare pentru garantarea imprumuturilor, GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Am luat in considerare standardul valorii de piata, scopul evaluarii fiind aprecierea valorii de piata a unei proprietati imobiliare destinata pentru garantarea rambursarii unui credit. Definitia de baza din care deriva plaja de valori estimata in raport este definitia **valorii de piata** (SEV 100, paragraf 29):

*“Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbata, la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa o activitate de marketing adecvat, in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.”*

## 2.5 DATA EVALURII

Raportul de evaluare a fost elaborat in perioada 24.08.2016 – 30.08.2016.  
Data estimarii valorii este 30.08.2016.

## 2.6 MONEDA EVALUARII

Moneda raportului de evaluare este EUR, la cursul de 4,4488 RON/EUR din data de 30.08.2016.

## 2.7. MODALITATI DE PLATA

Valoarea s-a estimat in ipoteza platii in numerar la data intocmirii Raportului.

## 2.8.INSPECTIA PROPRIETATII

Inspectia proprietatii s-a făcut la data de 24.08.2016 si a presupus inspectarea proprietatii, a vecinatatilor si a zonei de amplasare a obiectului.

### **PARTICIPANTI:**

D-nul Tomas Pero  
din partea UDMR Arad

D-na SCHMIDT CARMEN ANTOINETTE-evaluator ANEVAR

---

## 2.9 RISCUL EVALUĂRII

Principalul risc al prezentei evaluari îl reprezintă numărul mic al ofertelor pentru proprietăți comparabile, precum și cvasiinexistența tranzacțiilor pentru aceeași categorie de proprietăți.

Dat fiind faptul că accesul la datele privind tranzacțiile (prețul real, condițiile reale de finanțare) este dificil, evaluatorul a trebuit să recurgă exclusiv la ofertele de vânzare-inchiriere prezente pe piață.

Din acest motiv, un termen definitoriu al pieței – cererea – este redusă la minim ca participant la crearea prețurilor.

Un alt risc, datorat în mare parte celor prezentate mai sus, este neomogenitatea ofertelor de vânzare-inchiriere. În multe cazuri oferte aferente unor proprietăți evident mai atractive sunt la prețuri inferioare.

O explicație a acestui fapt ar putea fi lipsa de avizare a diferitelor ofertanți, sau existența unor condiții de vânzare care nu sunt explicite (vânzare forțată, etc.).

O altă explicație ar putea fi blocarea aproape totală a pieței, datorată preferinței pentru a aștepta o revitalizare a pieței a multor posibili participanți la piață.

## 2.10. SURSELE DE INFORMATII UTILIZATE

Surse de informații care stau la baza întocmirii prezentului raport de evaluare sunt:

- Proprietarul de la care s-au obținut documentele proprietății și alte informații;
- Informații de la Cartea Funciara, Primărie: Serviciul de Arhitectură și Urbanism, Direcția Județeană de Statistică;
- Agențiile imobiliare din municipiu: SIREDA, CASA DOMI, publicațiile locale de profil: "VÂND ȘI CUMPAR", AGENDA și anunțuri de mică publicitate ale ziarelor locale;
- Buletine informative ale ANEVAR și IROVAL;
- Standarde Internaționale de evaluare - ANEVAR și IROVAL;
- Internet: [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro), [www.arad-imobiliare.ro](http://www.arad-imobiliare.ro), [www.imonet.ro](http://www.imonet.ro), [www.romimo.ro](http://www.romimo.ro), [www.rig-imobiliare.ro](http://www.rig-imobiliare.ro), [www.tocmai.ro](http://www.tocmai.ro), [www.teren-arad.ro](http://www.teren-arad.ro), [www.olx.ro](http://www.olx.ro).

## 2.11. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE

Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare, sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris în prealabil, al evaluatorului și al clientului acestuia, cu specificarea formei și a contextului în care ar urma să apară.

## 3. PREZENTAREA DATELOR

### 3.1 IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT. DESCRIEREA JURIDICĂ

Adresa : Mun Arad, Str Episcopiei nr 32, ap 1, jud Arad, .

**Proprietar :** Conform extrasului CF imobilul este in proprietatea Statului Roman, astfel 911 mp suprafata construita, 613 mp suprafata utila, 911/2148 cote parti comune, 628/1480 cota teren.

**Sarcini si debite :** Conform extraselor CF imobilul nu este ipotecat.

**Forma de exploatare :** unitate individuala.

### 3.2. IDENTIFICAREA EVENTUALELOR BUNURI MOBILE EVALUATE

Proprietatea nu are bunuri mobile supuse vanzarii odata cu imobilul.

### 3.3 DATE DESPRE ZONA, LOCALITATE, VECINATATI SI AMPLASARE

Centrul orasului, zona in care se afla imobilul de evaluat este un vechi cartier rezidențial de case, instituții culturale, cafenele, spații comerciale, unități de învățământ (mediu), instituții de cult. Strada Episcopiei face parte dintr-un ansamblu de clădiri construite la începutul anilor 1780. Imobilul nr. 32 din strada Episcopiei este lângă intersectia Strazii Lucian Blaga cu Strada Episcopiei si Strada Marasesti, strada pe care se afla imobilul de evaluat facand legatura intre strada Lucian Blaga si principala artera a Aradului, Bulevardul Revolutiei. In falt, strada Episcopiei este paralela cu Bulevardul Revoluiei, pee a aflandu-se unele din cladirile reprezentative ale orasului, Teatrul de Marionete precum si Maternitatea Municipiului.

### 3.4. INFORMAȚII DESPRE AMPLASAMENT

Imobilul supus evaluarii unitate intravilana situata in Mun Arad, str Episcopiei nr 32 ap 1, in zona centrala a municipiului la cca. 300 m de principalul bulevard al Municipiului Arad, Bd Revolutiei. Accesul se face din strada, pe o poarta metalica

### 3.5. DESCRIEREA OBIECTIVULUI

Imobilul supus evaluarii unitate individuala este situat in Mun Arad str Episcopiei nr 32 ap 1, in zona centala a orasului, la cca. 300 m de principala artera a orasului Arad si anume Bd Revolutiei. Unitatea individuala este compusa din mai multe corpuri de cladire. Astfel, intrarea se face intr-o curte comuna pe o poarta metalica. Intrarea efectiva in apartamenul 1 de la numarul 32 se face pe o scara , cu trepte din beton, la parter avand un corp de cladire, denumit corpul 1. Acesta este compus dintr-un hol, 3 birouri, o sala de sedinte, o anticamera, o bucatarie si o baie cu 3 incaperi de toaleta. In ceea ce priveste finisajele la acest corp de cladire, ele sunt dupa cum urmeaza: in hol, podeaua este acoperita cu gresie, este prevazut cu un singur geam din termopan iar usa este metalica, zugraveala este in lavabil. In cele trei birouri, pardoseaua este din parchet clasic, in biroul numarul unu usa este din lemn, geamul la fel din lemn, peretii sunt zugraviti cu lavabil alb. Biroul este prevazut cu un aparat de aer conditionat. In biroul numarul 2, usa este din lemn, cele 2 geamuri au tamplaria din lemn, pardoseaua este din parchet, acoperita cu mocheta, nu prezinta aparat de aer conditionat. Biroul 3, prevazut la fel cu geam din lemn, usa din lemn, parchet clasic, aparat de aer conditionat. Anticamera, in schita denumita hol,



prevazuta cu 4 usi din lemn, parchet, un geam cu tamplarie din lemn. Bucataria, prevazuta cu chichineta este acoperita cu gresie. In continuare avem 2 grupuri sanitare prevazute unul cu vas de toaleta si chiuveta, un al doilea cu vas toaleta, chiuveta si cabina dus. Amandoua incaperile sunt finisate cu gresie si faianta. Sla de sedinte, ce in schita este compusa din sala si coridor, este acoperita cu parchet laminat nou, si 4 geamuri noi din lemn. Precizam ca toate incaperile au usi si geamuri din lemn. Zugraveala este in lavabil. Incalzirea este de la retea, in fiecare incapere existand calorifere vechi.

Tot la nivel de parter se afla inca un corp de cladire in care avem dispuse 2 birouri, un hol, un grup sanitar si o anexa. Cele doua birouri au pardoseaua acoperita cu parchet laminat, holul si grupul sanitar cu gresie in timp ce anexa are pardoseaua din ciment. In ceea ce priveste tamplaria, acest corp are in integralitate usile si geamurile din tamplarie veche, din lemn. In cele doua birouri, exista cate o so,ba din teracota, precum si cate un clorifer vechi. Incalzirea se face de la retea. Zugraveala, igienizarea este in lavabil alb.

In ceea ce priveste etajul 1, acesta este compus din doua corpuri de cladire, distincte, nul ce se potriveste in oglinda peste acest corp de parter, al doilea, ce tocmai a fost explicat.

Astfel, accesul se face pe o scara din beton/ciment, la etaj, unde se afla un corp de cladire format din 2 camere, hol si grup sanitar. In cazul etajului, gradul de finsare este mai bun, cele doua incaperi tip birou au fost recent igienizate cu lavabil, usa este de lemn, la intrare si de termopan intre incaperi. De asemenea, parchetul care acopera pardoseaua celor 2 incaperi este parchet laminat, nou. Tamplaria este de termopan, la ferestre, incalzirea este de la retea, fiecare incapere birou avand cate un calorifer nou. Grupul sanitar este compus din 3 incaperi, finisate cu gresie si faianta.

Tot la nivelul unu, dar cu intre separata, se afla un alt corp de cladire, format din 3 birouri, baie, hol. Birourile sunt prevazute cu parchet laminat, cate 2 geamuri din lemn in fiecare incapere, 2 calorifere, usa din lemn, zugraveli in lavabil. Pardoseaua baii si a holului sunt acoperite cu gresie.

La etajul 2, avem fix amprenta apartamentului mai sus amintit, compus din 2 icaperi, baie si hol. Acest corp al apartamentului este recent amenajat, proaspat igienizat cu lavabil, in incaperile birouri pardoseaua este din parchet laminat, fiecare incapere are cate o fereastră din teropan, usile sunt din lemn, una din incaperi are in dotare un aparat de aer conditionat.

In curte mai avem o incapere/sala de 32.52 mp, acoperita cu parchet, neamenajata, prevazuta cu un loc pentru chiuveta. De asemenea in curte avem si anexe/garaje in numar de trei, dupa cum urmeaza, garaj 1, suprafata de 20.20 mp, usa/poarta metalica, pardosea din ciment, garaj 2 suprafata de 21,39 mp, poarta metalica, pardosea din ciment si atelier, suprafatae 21,04 mp, pardosea din ciment. Total garaje 62,63 mp.

De asemena, apartamentul nr 1 este prevazut cu doua intrari in pivnite impartite in mai multe incaperi. O prima intrare este din coridorul de acces, de langa poarta iar o a doua intrare din curte. Pardoseaua de la toate incaperile de la subsol, pivbita este din caramida, accesul se face pe doua orti metalice, pe cate un calup de scari din caramida, deteriorata, erodata. Peretii sunt din caramida, fara tencuiala. Suprafetele sunt dupa cum urmeaza, la incaperile din pivnita : pivnita 1 58,72 mp., pivnita 2, 49,52 mp, coridor 14,48 mp, tehnic 6,34 mp, pivnita 3 5,6 mp, pivnita 4 14,18 mp, pivnita 5

7,83 mp, coridor 15,68 mp. Doar acesta din urma, coridorul face exceptie in ceea ce priveste pardoseaua, in speta ea fiind betonata. Grinzile sunt metalice.

Ca o sinteza a descrierilor de mai sus, vom considera in analiza ca acest apartament dispune de urmatoarea compartimentare, si de urmatoarele suprafete utile

- Suprafata pivnita 172.61 p
- Suprafata anexe/garaje 95.15 mp
- Suprafata birouri 389.39

| Nivel               | Denumire            | Suprafata utila (mp) | Tip pardosea |
|---------------------|---------------------|----------------------|--------------|
| Parter              | Birou 1             | 14.66                | parchet      |
|                     | Birou 2             | 23.67                | parchet      |
|                     | Birou 3             | 21.04                | parchet      |
|                     | Hol                 | 23.47                | parchet      |
|                     | Chicineta           | 8.98                 | gresie       |
|                     | Coridor             | 9.66                 | gresie       |
|                     | WC-grup sanitar 1   | 5.64                 | gresie       |
|                     | WC-grup sanitar 2   | 3.93                 | gresie       |
|                     | Sala                | 43.15                | parchet      |
|                     | Coridor             | 21.79                | parchet      |
|                     | Birou 4             | 21.91                | parchet      |
|                     | Birou 5             | 17.44                | parchet      |
|                     | Hol                 | 2.58                 | parchet      |
|                     | Grup sanitar        | 3.32                 | gresie       |
|                     | Anexa               | 11.47                | ciment       |
|                     | <b>total parter</b> | <b>232.71</b>        |              |
| Etaj 1              | Birou 1             | 21.87                | parchet      |
|                     | Birou 2             | 17.54                | parchet      |
|                     | Birou 3             | 12.96                | parchet      |
|                     | Hol                 | 2.58                 | gresie       |
|                     | Grup sanitar        | 2.67                 | gresie       |
|                     | Birou 4             | 27.9                 | parchet      |
|                     | Birou 5             | 9.68                 | gresie       |
|                     | Anexa               | 6.05                 | gresie       |
|                     | Grup sanitar        | 5.9                  | gresie       |
| <b>Total etaj 1</b> |                     | <b>107.15</b>        |              |
| Etaj 2              | Birou 4             | 27.9                 | parchet      |
|                     | Birou 5             | 9.68                 | gresie       |
|                     | Anexa               | 6.05                 | gresie       |
|                     | Grup sanitar        | 5.9                  | gresie       |
| <b>Total etaj 2</b> |                     | <b>49.53</b>         |              |
| Demisol             | Pivnita 1           | 58.72                | caramida     |
|                     | Pivnita 2           | 49.52                | caramida     |

|                              |           |               |          |
|------------------------------|-----------|---------------|----------|
|                              | Pivnita 3 | 5.86          | caramida |
|                              | Pivnita 4 | 14.18         | caramida |
|                              | Pivnita 5 | 7.83          | caramida |
|                              | Coridor 1 | 14.48         | caramida |
|                              | Coridor 2 | 15.68         | beton    |
|                              | Tehnic    | 6.34          | caramida |
| <b>Total demisol</b>         |           | <b>172.61</b> |          |
| Parter curte-anexe           | Sala      | 32.52         | parchet  |
|                              | Garaj 1   | 20.2          | ciment   |
|                              | Garaj 2   | 21.39         | ciment   |
|                              | Atelier   | 21.04         | ciment   |
| <b>TOTAL ANEXE CURTE</b>     |           | <b>95.15</b>  |          |
| <b>Total suprafata utila</b> |           | <b>657.15</b> |          |

**Utilitati :**

- energie electrica
- apa curenta
- canalizare proprie
- gaz metan
- telefonie

**3.6. DATE PRIVIND IMPOZITELE SI TAXELE**

Pentru constructii, nivelul impozitelor se stabileste prin Codul Fiscal si hotarare a Consiliului Local, nivelul de impunere pentru persoane juridice este de 1,5% din valoarea de inregistrare in contabilitate. Pentru teren, se percepe, un impozit diferentiat in functie de zona.

**3.7. ISTORIC, INCLUZAND VANZARILE ANTERIOARE SI OFERTE SAU COTATII CURENTE**

Nu se stie detalii despre tranzactiile anterioare cu acest imobil

**3.8. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE****Tipul pieței**

Proprietatea evaluată face parte din *pieța proprietăților unitate individuala, apartament la casa, cu pivnita si anexe (boxe) in curte.*

**Analiza cererii**

Lipsa de continuitate in ceea ce priveste creditele bancare de tip prima casa, coroborate cu legea dării in plata, au dus la o descrestere a pietei imobiliar din Municipiul Arad. De asemenea, in ceea ce priveste dimensiunile imobilului, putem

spune ca aria de cerere a acestui tip de investitie este clar de nisa, dupa o anumita dimensiune se mpune recompartimentarea acestui tip de proprietate, in speta o efficientizare si o optimizare a investitiei, cel putin pe 3 componente- spatiu de birouri sau de locuit, pivnita (spatiu de depozitare), precum si anexel din curte ca si spatii de depozitare.

#### **Analiza ofertei competitive**

În zona analizată a fost evidentă dinamizarea pieței proprietăților imobiliare, fiind vizibile o serie de proprietăți reabilitate și reamenajate în scop comercial sau de prestări servicii. O bună parte din proprietățile disponibile au fost astfel tranzacționate. S-au construit și imobile de locuit noi, în diverse cartiere ale Mun Arad inși nu în zona centrală unde se afla imobilul de evaluat. În speta oferta pentru apartamente la casa a crescut ca urmare a lipsei de bani de pe piață. Nu există restricții semnificative rezultate din normative de construcții.

#### **Echilibrul pietei**

Considerăm că putem caracteriza piața imobiliară în aria sa definită mai sus ca fiind o piață puțin activă, direct legată de intensitatea activității antreprenoriale din județul Arad, inclusiv pe amplasamentul proprietății evaluate. Nu se întrevide o modificare a activității pietei imobiliare în următoarele 6 luni. Piața este a cumparatorului, în defavoarea vanzatorului.

## **4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE**

### **4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A UNITATII INDIVIDUALE**

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării. Reprezintă o alternativă de folosire a unui active imobiliar aleasă din diferite variante posibile. De alegerea sa depind ipotezele de lucru folosite în evaluare.

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

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii.

#### **Ea trebuie să fie:**

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Cea mai bună utilizare a terenului liber ia în considerare valoarea de piață a terenului liber estimate prin comparația vanzarilor, considerând și costurile de

demolare, pe baza informatiilor prezentate la punctul anterior si sintetizate in tabelul de mai jos. Astfel terenul liber este estimat la : euro.

Astfel in opinia evaluatorului, tinand cont de coate corectiile de mai sus, terenul se estimeaza a fii euro/mp. Ceea ce ar reprezenta euro pe intreaga suprafata. Trebuie sa precizam insa ca din aceasta valoare trebui sczut si costul de demolare de 30 euro/mp aproximativ 30 euro pe mp de constructie deramata; ceea ce reprezinta 130.000 euro din intreaga valoare a terenului plus constructie.

Vom obtine astfel, o valoare a terenului liber de

Cea mai buna cea mai buna rodutivă posibila pentru activul analizat este cea de proprietate spatiu de birouri, prin prisma criteriilor care rodut notiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

- este permisibila legal;
- indeplineste conditia de fizic posibila.
- este fezabila financiar.

este maxim productiva se refera la valoarea proprietatii imobiliare in conditiile celei mai bune utilizari destinatii.

#### 4.2. EVALUAREA UNITATII INDIVIDUALE-- EVALUAREA PRIN METODA COMPARATIILOR DIRECTE

Metoda comparatiilor de piata utilizeaza analiza comparativa: estimarea valorii de piata se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare si comparand aceste proprietati cu cea care trebuie evaluata. Diferiti parametri ai valorii pot fi astfel obtinuti, folosind tehnici comparative, cum ar fi metoda comparatiei directe ce ofera un model determinist pentru corectiile ce trebuie facute preturilor de vanzare a proprietatilor comparabile.

Premiza majora a metodei este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile. Analiza comparativa se bazeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati si tranzactii, care influenteaza valoarea.

Este o metoda globala care aplica informatiile culese urmarind raportul cerere-oferta pe piata imobiliara, reflectate in mass-media sau alte surse de informare.

Metoda da, de regula, indicatii de prima mana, referitoare la valoarea de piata in evaluarea proprietatilor imobiliare ce nu sunt cumparate pentru caracteristicile lor de a produce venituri (locuinta pentru proprietar).

Metoda comparatiei este aplicabila la toate tipurile de proprietati imobiliare cand exista suficiente tranzactii recente, cu date sigure care sa indice caracteristicile valorii sau tendintele de pe piata.

Sursele de informatii sunt, in general, cele legate de publicitatea imobiliara, publicatiile periodice cu subiect imobiliar si discutiile cu partile in tranzactie. Informatiile din surse terțe trebuie analizate cu atentie pentru ca ar putea fi in favoarea unei anumite parti implicate in tranzactiile imobiliare si nu intotdeauna au obiectivitatea necesara.

Datele de piata, odata adunate si analizate, pot fi ordonate in mai multe moduri, din care cea mai obisnuita este aranjarea intr-o grila de date. Fiecare diferenta importanta intre proprietatea analizata si proprietati comparabile ce ar putea influenta

valoarea este un element de comparare ce are repartizat un rand pe grila unde se corectează preturile totale sau unitare ale proprietatilor comparabile ca să reflecte aceste diferențe.

Etapile parcurse în aplicarea metodei comparațiilor relative sunt:

- cercetarea pieței pentru obținerea informațiilor despre tranzacții de proprietăți imobiliare comparabile;
- verificarea veridicității datelor;
- alegerea criteriilor de comparație și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu;
- Analiza rezultatelor și stabilirea unei valori.

Elementele de comparație sunt caracteristici ale proprietatilor și tranzacțiilor imobiliare care au consecința variației ale preturilor platite pe piața imobiliară.

Elementele de comparație de bază sunt :

- Drepturile de proprietate transmise
- Condițiile de finanțare – corecțiile sunt făcute pentru situații în care cumpărătorul obține din partea vânzătorului o finanțare și trebuie folosite calcule de echivalență cash;
- Condiții de vânzare – corecțiile pentru condițiile speciale reflectă motivația cumpărătorului și a vânzătorului;
- Condițiile pieței – corecțiile se referă la modificările pieței ce au apărut între momentele diferite în timp la care s-au realizat tranzacțiile;
- Localizarea – ajustările se fac atunci când caracteristicile de amplasare ale proprietatilor comparabile diferă față de cele ale proprietății evaluate;
- Caracteristicile fizice – corecțiile se referă la diferențe în dimensiunile terenului, forma, frontul strădal, utilități, atractivitatea, condițiile de mediu;
- Utilizarea – evaluatorul trebuie să evidențieze orice diferență între utilizarea existentă sau cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare comparabile și utilizarea proprietății evaluate;

Analiza comparativă are patru etape:

- Identificarea elementelor de comparație ce afectează valoarea tipului de proprietate evaluată;
- Compararea atributelor fiecărei proprietăți comparabile cu cele ale proprietății evaluate și aprecierea diferențelor pentru fiecare element de comparație (calitativ);
- Efectuarea unei comparații globale a proprietatilor comparabile corectate sau clasificate și extragerea unei singure valori din gama de valori rezultată.

În cazul proprietății imobiliare subiect, analiza s-a făcut pe baza datelor și informațiilor rezultate din identificarea a trei oferte relativ recente a unor proprietăți imobiliare – teren, despre care se cunosc suprafețele, utilitățile, localizarea, caracteristicile, orientarea.

S-au făcut aprecieri de tip calitativ între terenul supus evaluării și celelalte terenuri cu care se face comparația. **Calificativele pozitive** se vor da imobilului pentru care trebuie adăugată o sumă de bani ca să atingă nivelul imobilului de evaluat. **Calificativele negative** se vor da imobilului pentru care trebuie scăzută o sumă de bani ca să atingă nivelul imobilului de evaluat.

**Imobilul de evaluat**

In urma evaluarii cu grila de comparatii, au rezultat valorile:

$$V_{\text{piata}} = 405.000 \text{ EUR}$$

$$V_{\text{piata}} = 1.802.000 \text{ RON}$$

#### 4.3 ABORDAREA PE BAZĂ DE VENIT

Valoarea de rentabilitate a proprietatii imobiliare a fost determinata prin metoda capitalizarii directe (sau metoda capacitatii beneficiare).

Esenta acestei metode deriva din teoria utilitatii, care confera o anumita valoare unui bun (sau proprietati) cumparat(e) numai in masura in care cumparatorul (investitorul) realizeaza o satisfactie din achizitia respectiva. In cazul proprietatii, aceasta satisfactie se reflecta prin castigurile viitoare realizabile din exploatarea obiectului proprietatii.

In cadrul evaluarii trebuie rezolvate doua probleme metodologice si practice:

- determinarea marimii fluxului anual reproductibil (in cazul proprietatii analizate - venituri din inchiriere);
- stabilirea ratei de capitalizare sau a coeficientului multiplicator.

Valoarea proprietatii imobiliare obtinuta prin metoda de randament, este:

$$V_{\text{CB}} = 402.812 \text{ EUR}$$

$$V_{\text{CB}} = 1.792.030 \text{ RON}$$

$$V_{\text{randament}} = 6 V_{\text{CB}} = 1.792.030 \text{ RON}$$

#### 4.7. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

##### Valori obtinute prin metoda de randament

Foloseste numai date de pe piata de la acea data sau de data recenta. In acest caz, consider ca datorita datelor pe care le-am avut la dispozitie, valoarea rezultata este cea mai aproape de valoarea de piata a imobilului evaluat.

$V = 405.000 \text{ EUR}$ , respectiv  $1.802.000 \text{ RON}$

##### Valori obtinute prin metoda comparatiilor directe

Foloseste numai date de pe piata de la acea data sau de data recenta. In acest caz, consider ca datorita datelor pe care le-am avut la dispozitie, valoarea rezultata este cea mai aproape de valoarea de piata a imobilului evaluat.

$V = 405.000 \text{ EUR}$ , respectiv  $1.802.000 \text{ RON}$

---

### Opinia evaluatorului

Avand in vedere pe de o parte rezultatele obtinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanta acestora si informatiile de piata care au stat la baza aplicarii lor si pe de alta parte scopul evaluarii si caracteristicile proprietatii imobiliare, in opinia evaluatorului valoarea estimata pentru proprietatea in discutie va trebui sa tina seama de valoarea determinata prin metoda comparatiilor directe. Astfel, in circumstantele actuale, valoarea de piata a proprietatii imobiliare tip UNITATE INDIVIDUALA-APARTAMENT proprietatea **STATULUI ROMAN**, este în **opinia evaluatorului de:**

**V = 405.000 EUR, respectiv 1.802.000 RON**

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerente privind valoarea sunt:

- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport;
- valoarea se refera la plata integrala cash la data vanzarii;
- valoarea prezentata reprezinta valoarea terenului;
- valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- valoarea nu contine T.V.A.

Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru recomandate de catre ANEVAR.





**Vand apartament 4 camere, zona Ultracentrala, spatios, 210 mp**

Arad, zona Ultracentral - Vezi hartă

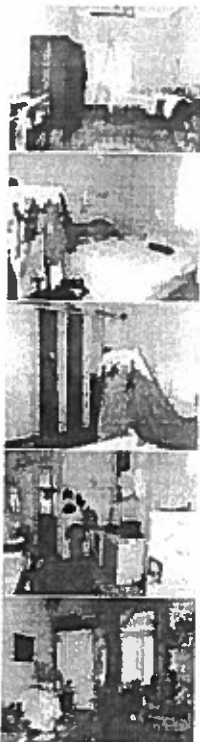
Actualizat pe 20.05.2016

**69.000**

**EUR .**







[Tipărește anunțul](#) [Distribuie](#) [Sesizează o problemă](#)

Anunț publicat de:



BIANCA ISTOC

Asociație vânzare

**GOLDEN REAL ESTATE**

**0730.631.765**

Alte telefoane:

0733.679.072

Vand apartament 4 camere, zona Ultracentrala, etaj 1, spatios 210 mp, semidecomandat (se poate compartimenta decomandat), compus din hol spatios, living cu 3 geamuri mari la strada si balcon deschis, 3 dormitoare cu geamuri la strada, vedere pe doua parti, bucatarie cu balcon inchis, 2 bai, 2 bucatarii (imobilul a fost impartit in 2 apartamente cu 2 camere). debara, boxa la subsol.

Apartamentul are usi interior si usa intrare originale, parchet lemn masiv, gresie si faianta, geamuri mari originale, cu rolete, incalzire CET.

Este situat in zona foarte buna, aproape de Piata Avram Iancu, de malul Muresului, de Pedagogic si Moise Nicoara, Teatru, magazine, parc.

Pret 69.000 EURO, negociabil.

Agent Golden Real Estate.

### Caracteristici

- Nr. etaj. 2000 4
- Suprafata totala 210 mp
- Tip de vanzare semidecomandat
- Nr. etaj. 1
- Etaj Etaj 1 Nivel L Parker
- Nr. bucatarii. 2
- Nr. baie 2
- Nr. garaj. 2 (1 inchise)
- Tip imobil. casa/vila
- Regim inaltime. S+P

## Vand Apartament in Arad, 4 camere ultracentral in stil aristocratic

Arad, zona Ultracentral - Vezi hartă

Actualizat in 25.08.2016

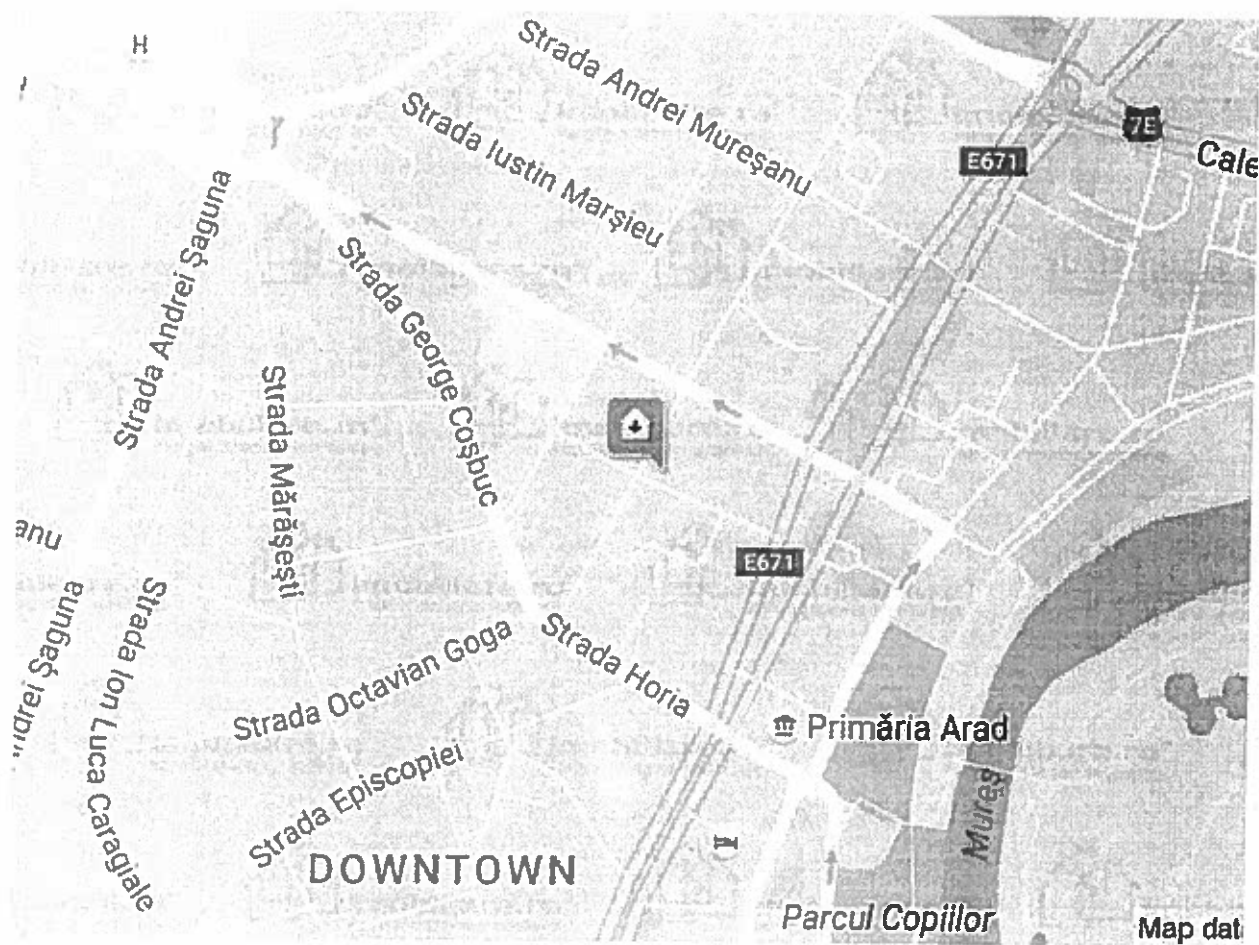
**75.000**  
**EUR**

Comision 0% cumpărător

353,77

EUR

/ mp







[Tipărește anunțul](#) [Distribuie](#) [Sesizează o problemă](#)

Anunț publicat de:



BALL VIRGIL

proprietar

**0722.629.436**

### Caracteristici

- Nr. camere:4
- Suprafață utilă:212 mp
- Compartimentare:decomandat
- Etaj Parter
- Nr. bai:1

### Specificații

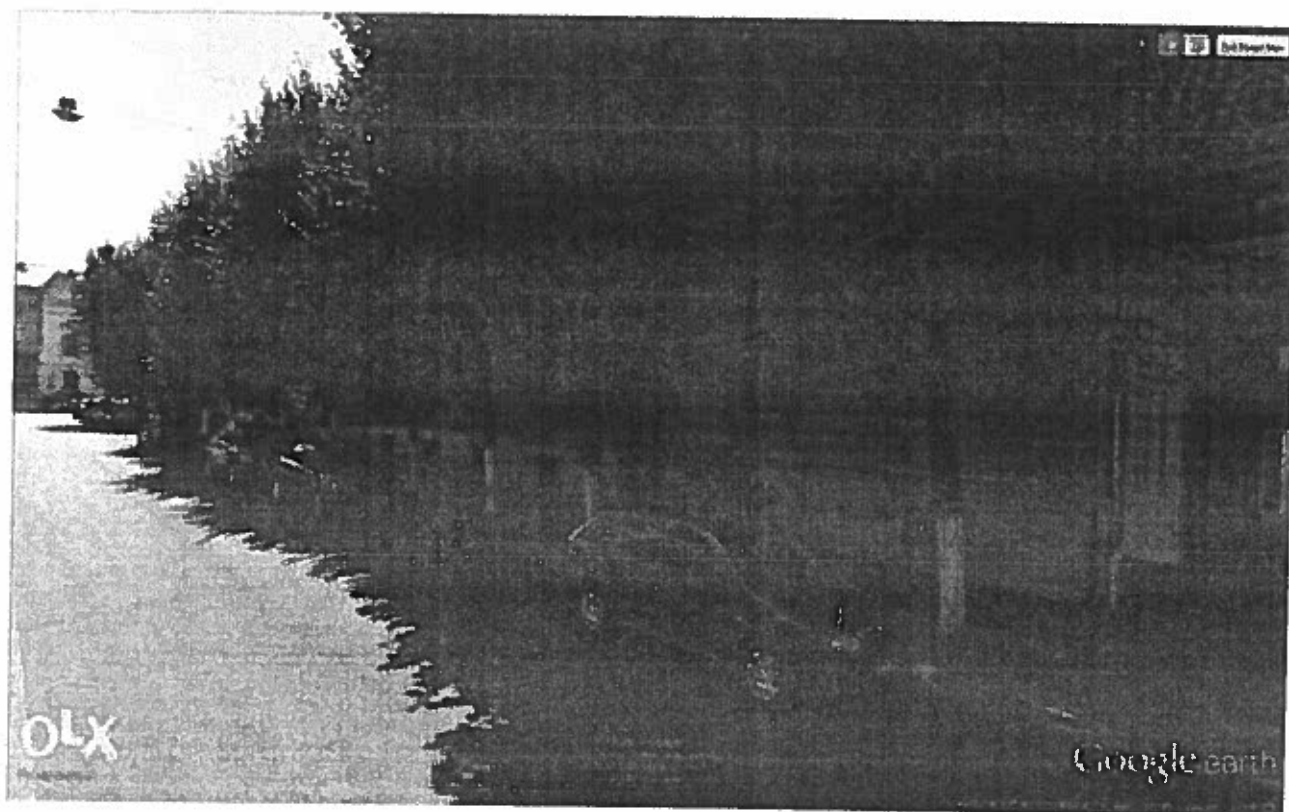
#### Alte detalii

Vand Apartament in Arad. 4 camere ultracentral in stil aristocratic,monument istoric,parter inalt. Compus din: bucatarie, baie, pivnita.4 camere +2 curti interioare comune. Amenajari: parchet stejar, geamuri cu vitralii originale din cristal belgian. baia imbracata in marmura rosie, usa interior si tavan in stil baroc, gresie + faianta. Pretabil pentru locuit, cabinete medicale, notariale.suprafata 212 mp,147 mp locuibil. Pret: 75.000 EURO

## Apartament la casa ultracentral, 5 min de primarie

Arad, judet Arad Adaugat La 23:37. 5 septembrie 2016. Numar anunt: 99744442

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

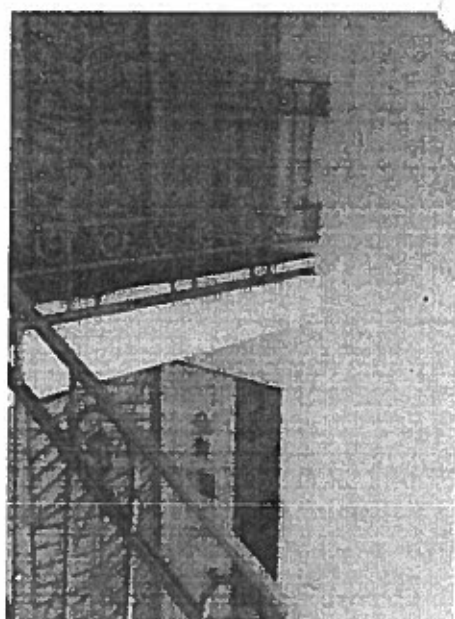
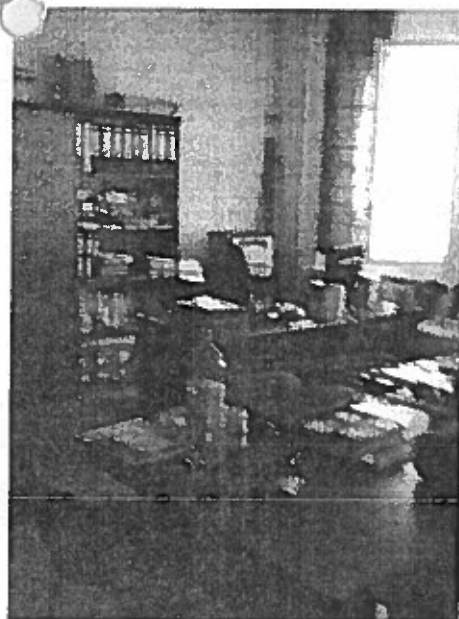
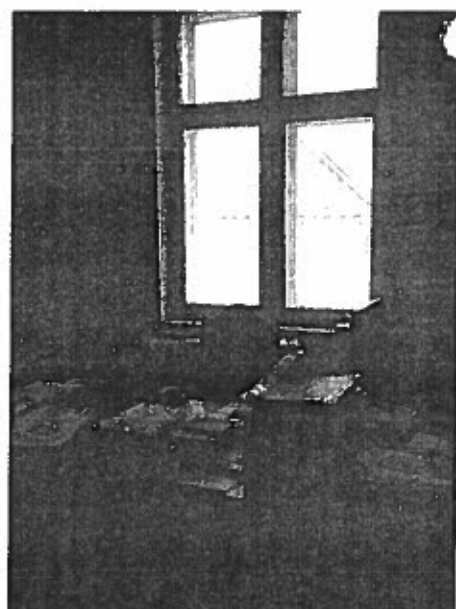
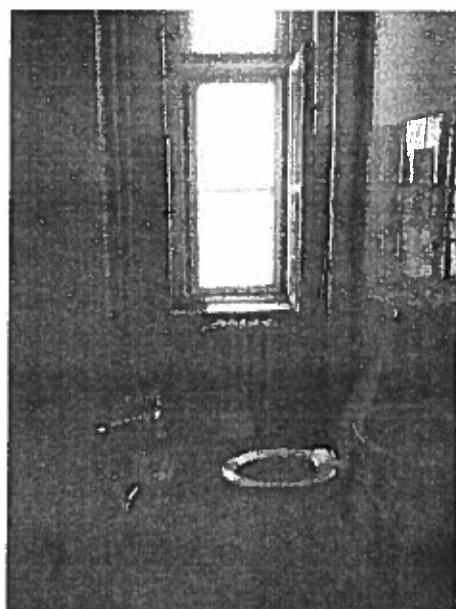
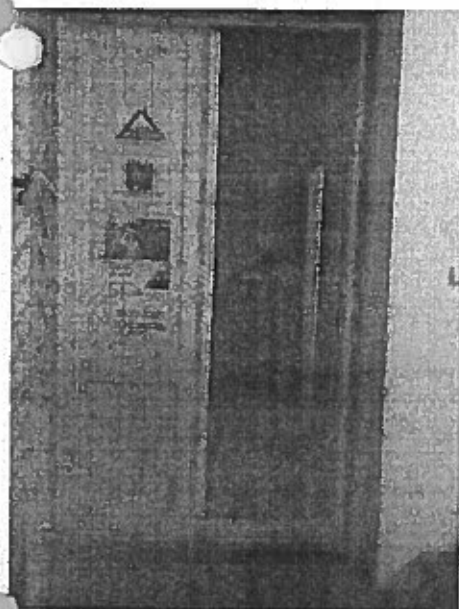
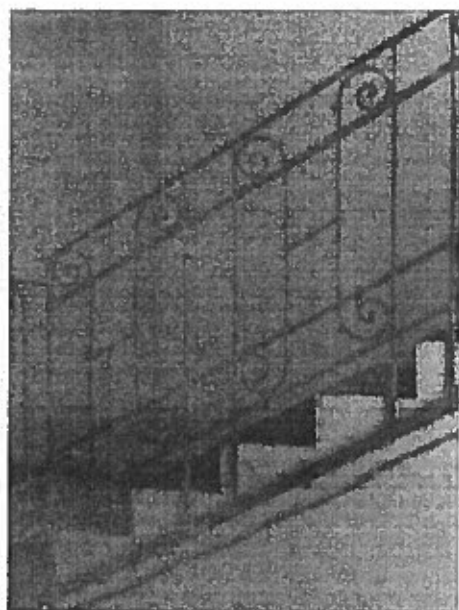


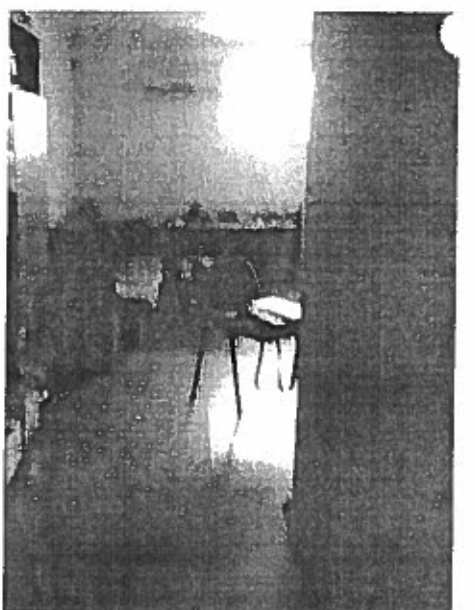
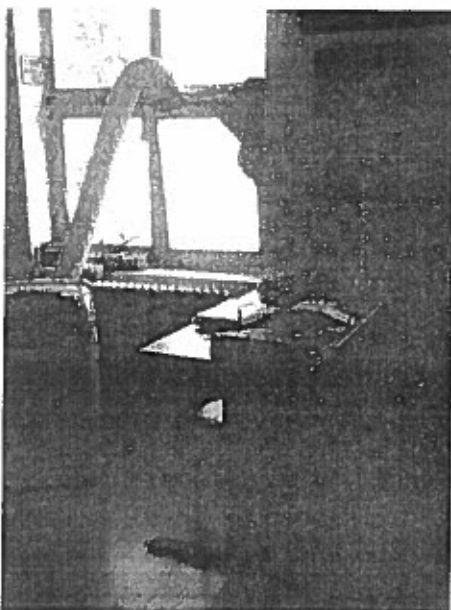
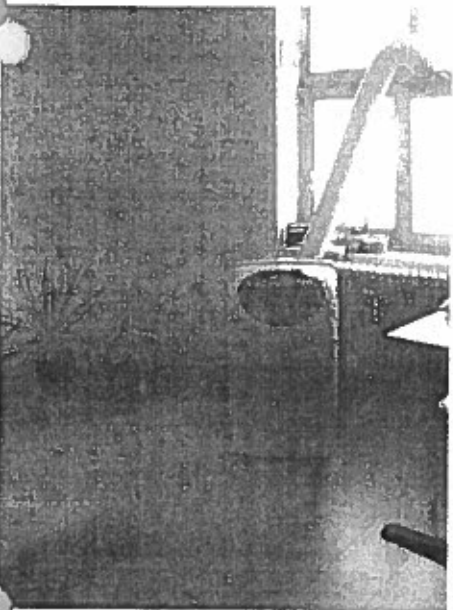
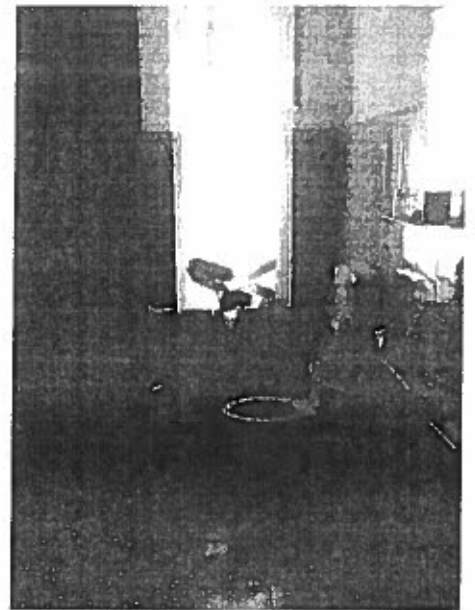
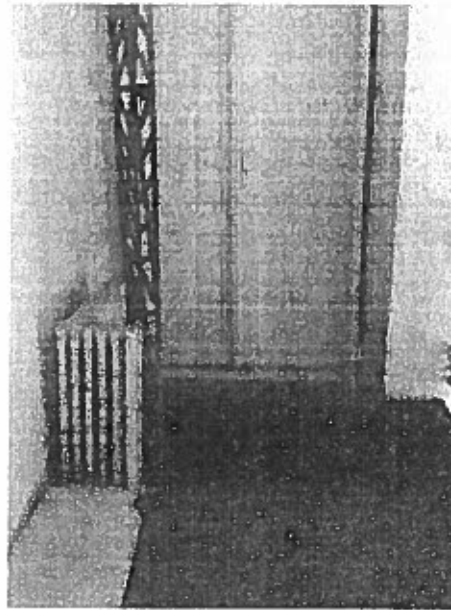
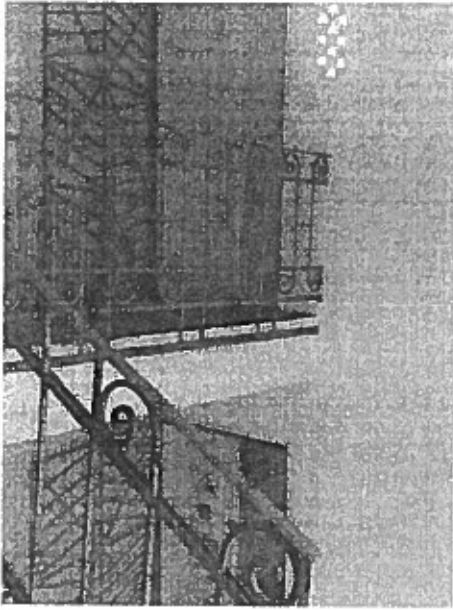
|           |         |           |        |
|-----------|---------|-----------|--------|
| Oferit de | Agentie | Suprafata | 160 m² |
|-----------|---------|-----------|--------|

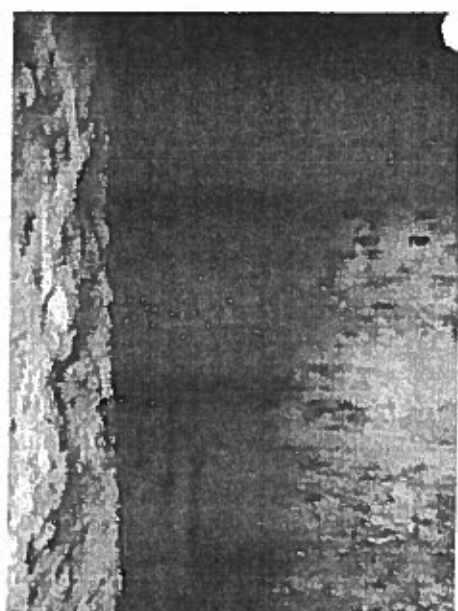
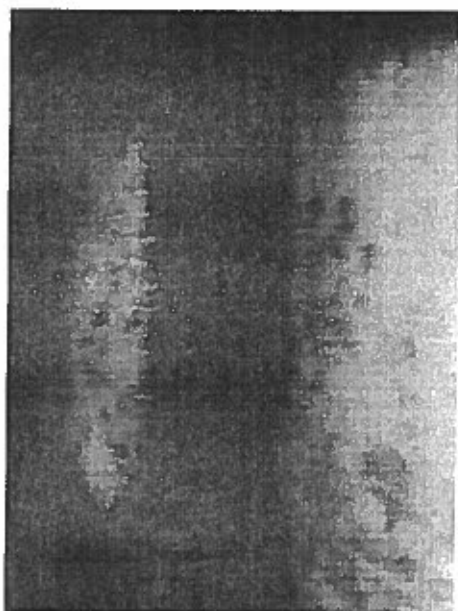
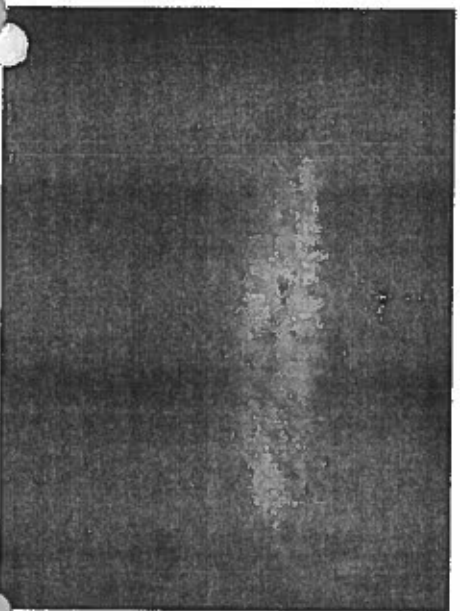
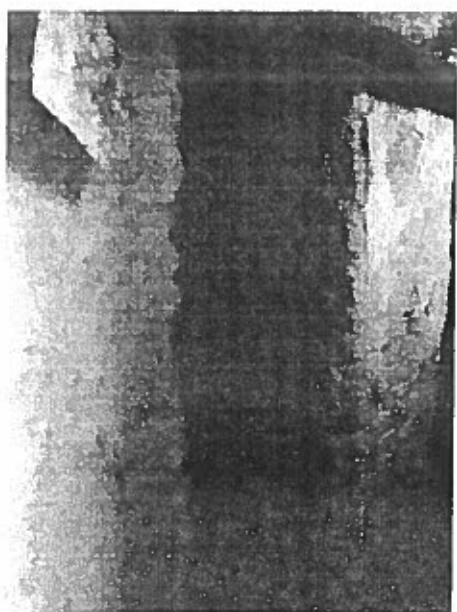
- apartament la casa, ultracentral, pe str. ghe popa de teius ( fosta stejarului ), vis a vis de biblioteca judeteana
- apartamentul este la etajul 1 din 1 si este compus din 4 camere, bucatarie, 2 hol-uri, o baie, 2 wc, antreu, etc., avand o suprafata utila de 160 mp.
- 2 dintre camere, cele mai mari sunt cu vedere spre strada
- apartamentul necesita renovare
- exista posibilitatea de a lua tot podul in proprietate,
- este aprobat si un proiect de extindere terasa spre curte
- la etajul 1 mai este un singur apartament, deasemenea de vanzare
- la parter sunt cabinete medicale
- pret 59.000 euro, neg

Anunturi publicate de: PalcuTeodora Pfa

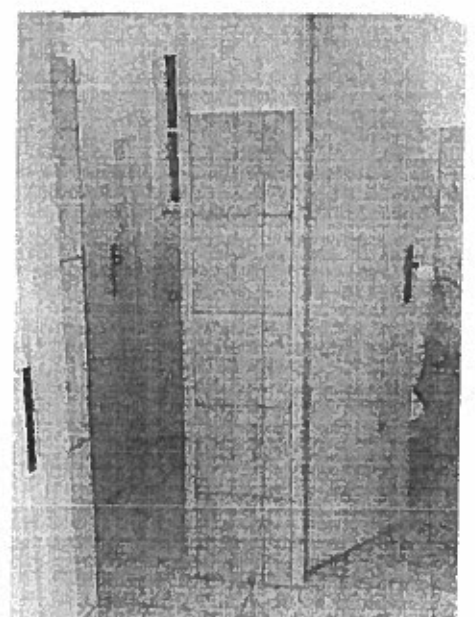
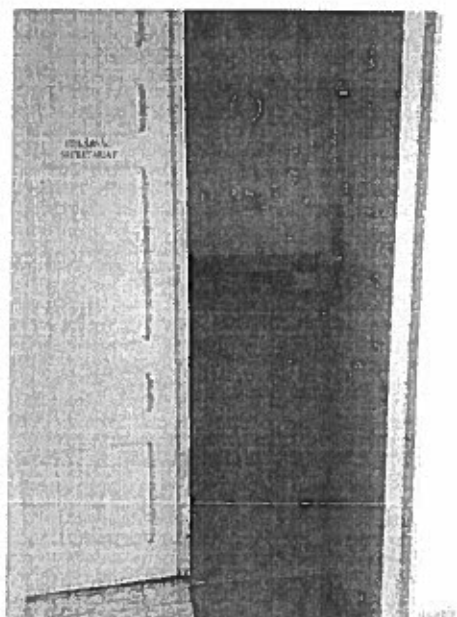
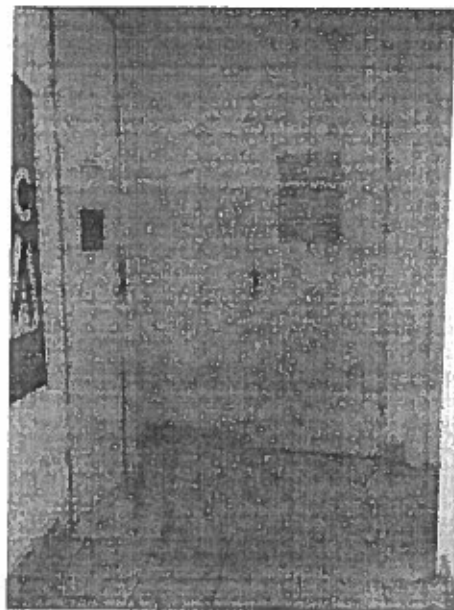
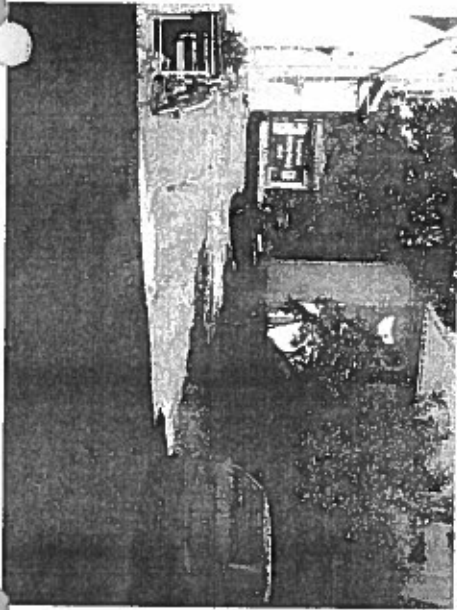
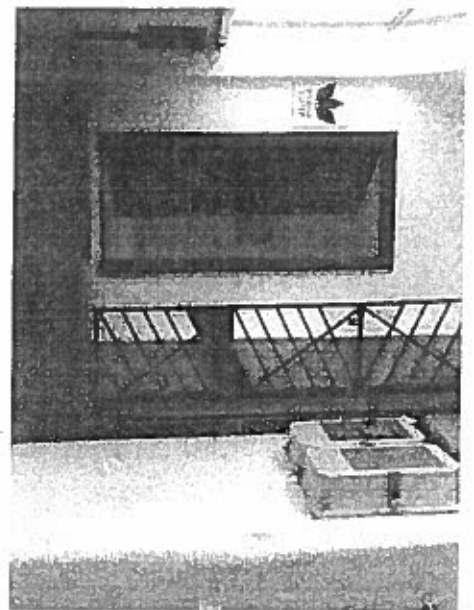
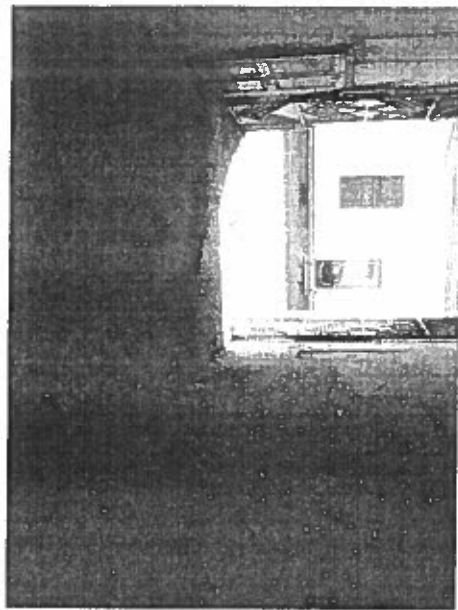


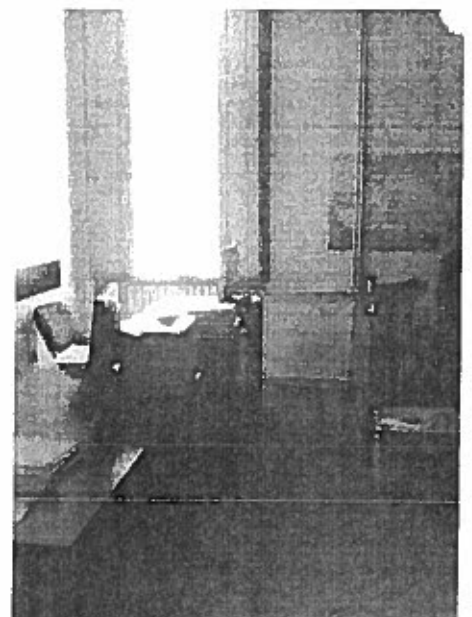
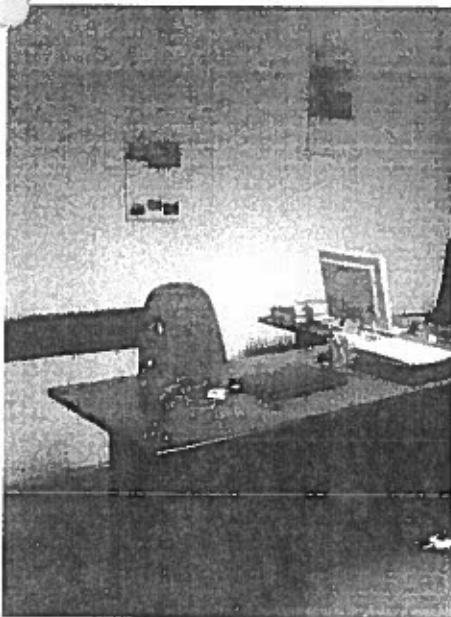
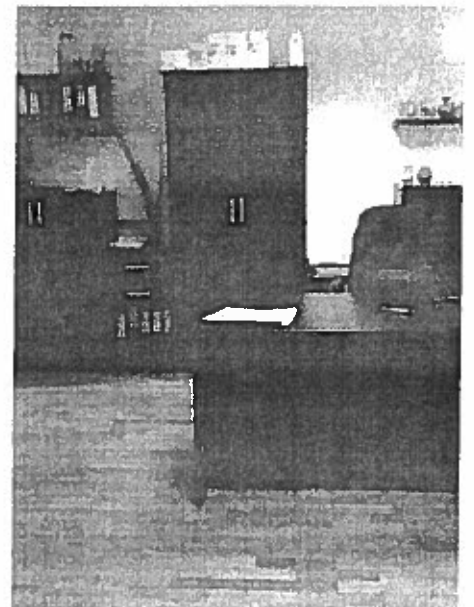
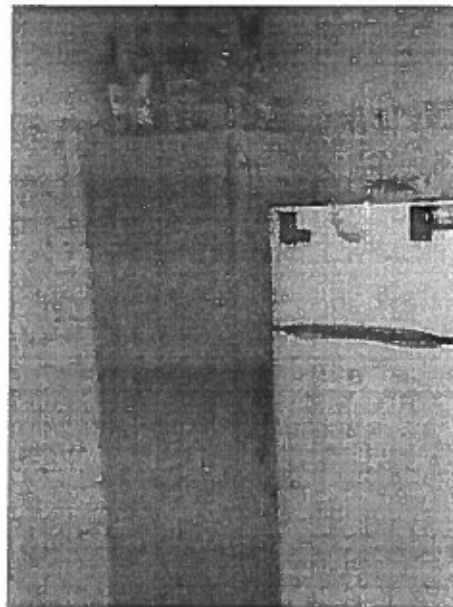
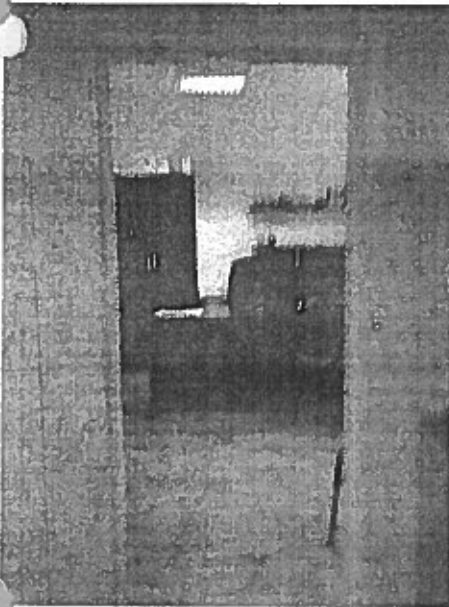
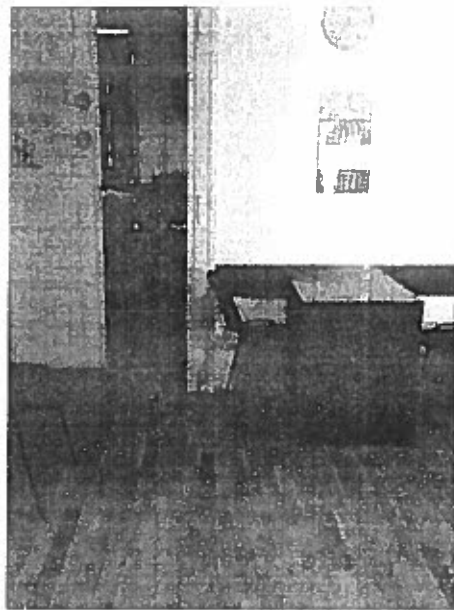




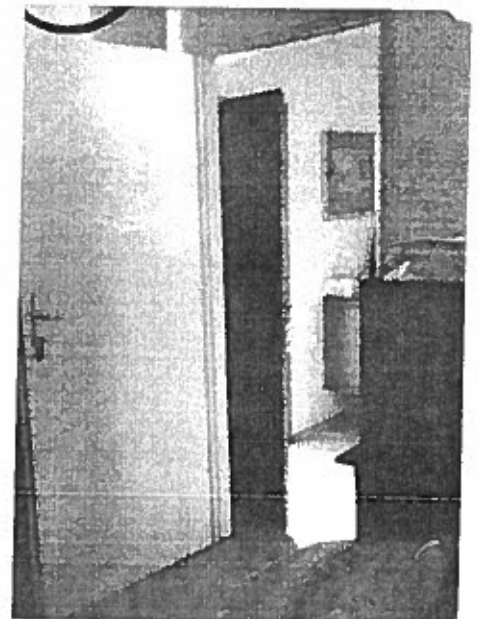
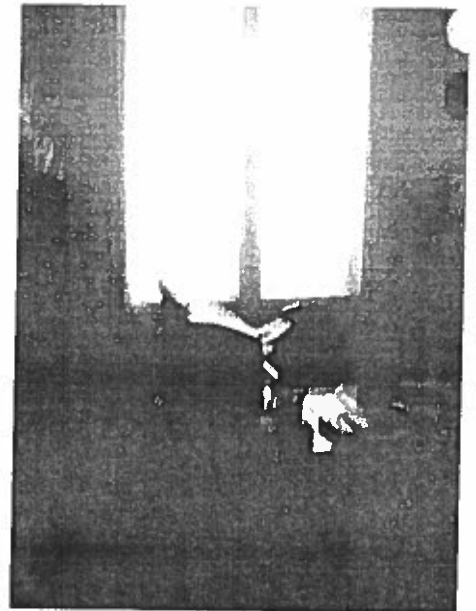
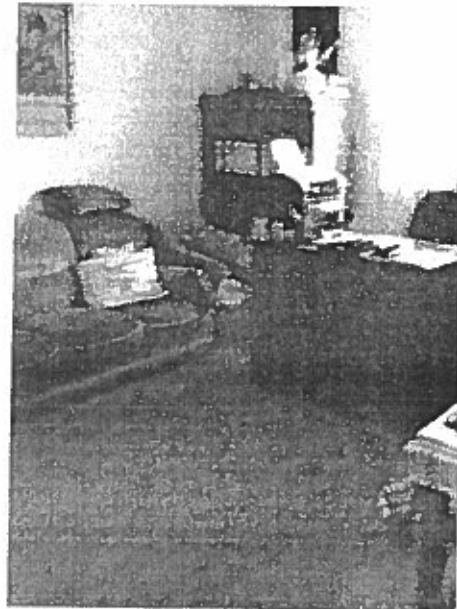
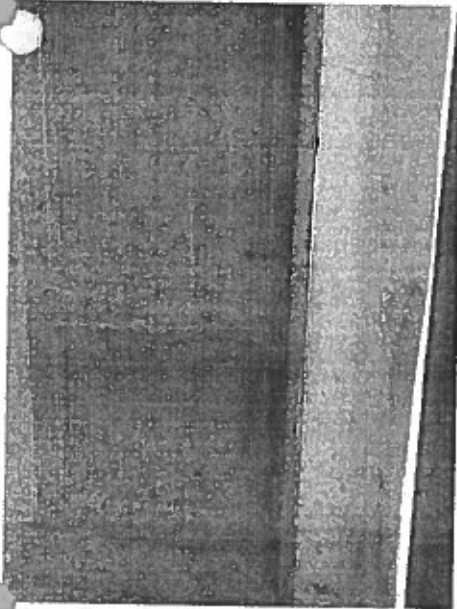
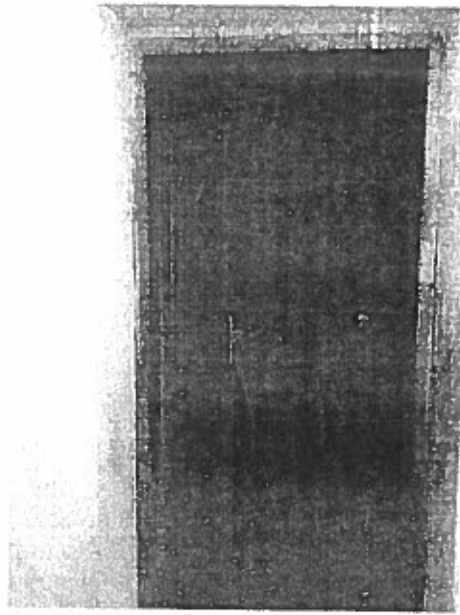


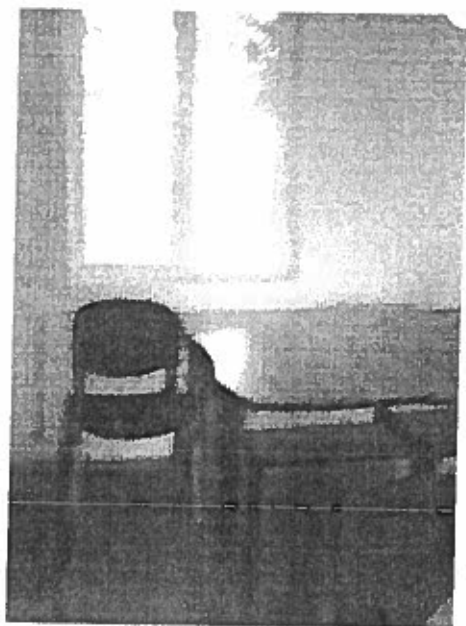
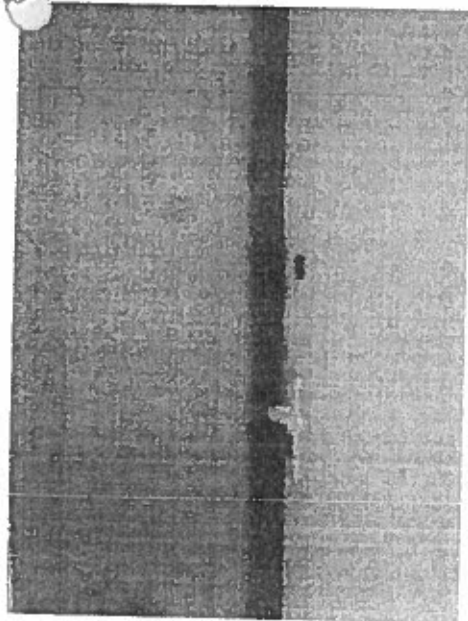
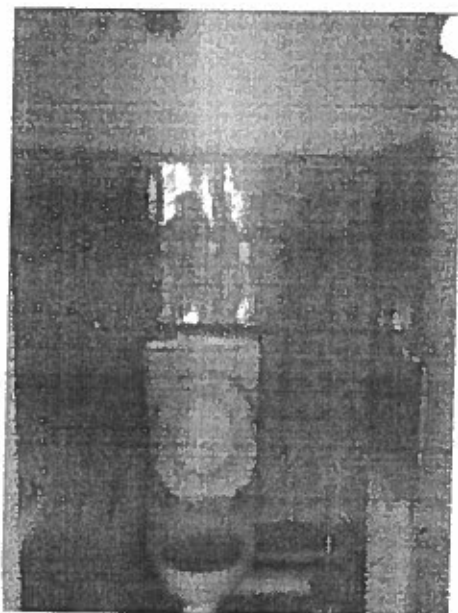
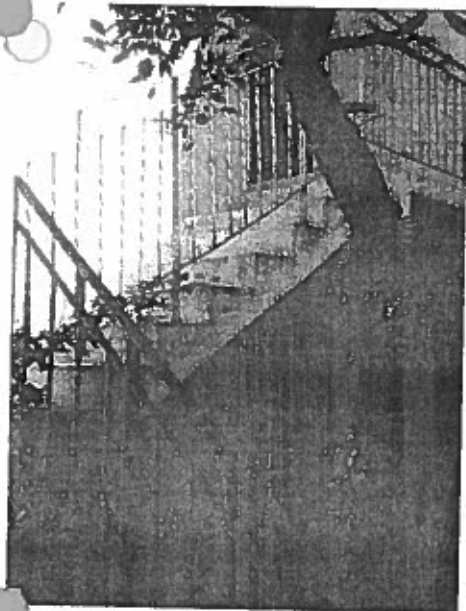
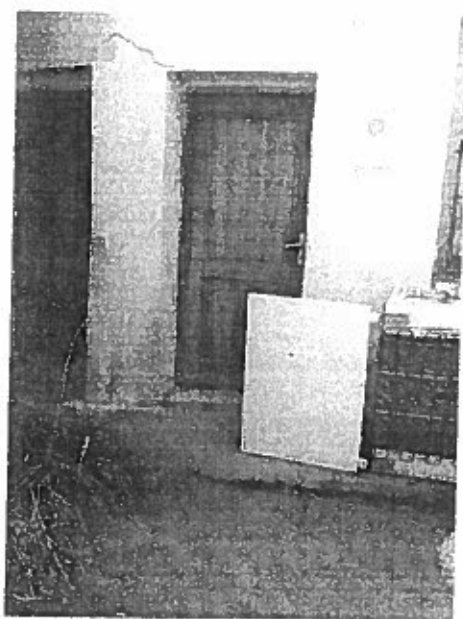
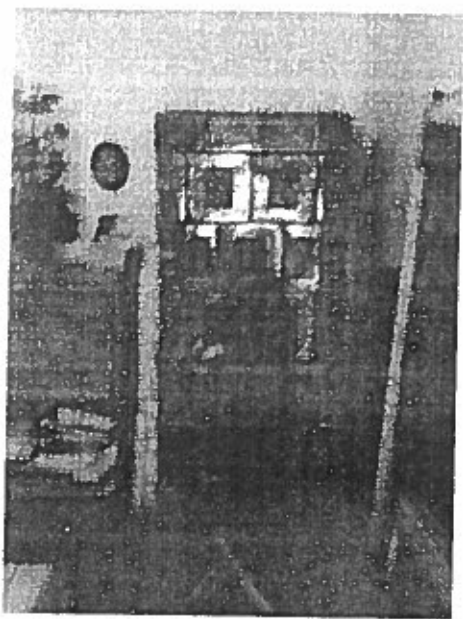
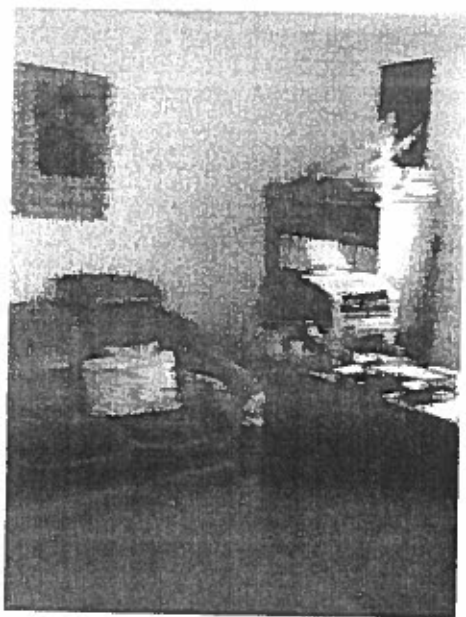


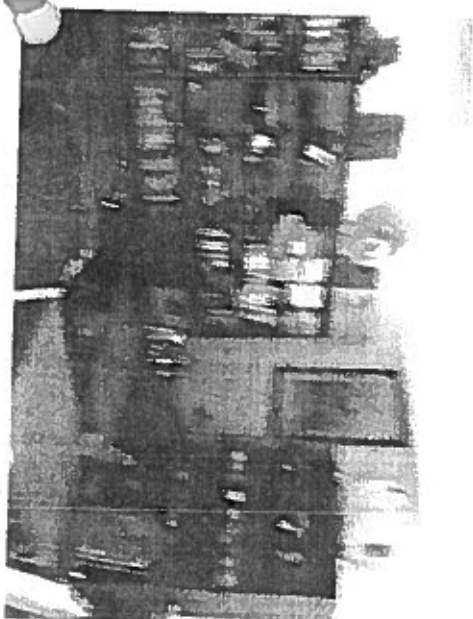
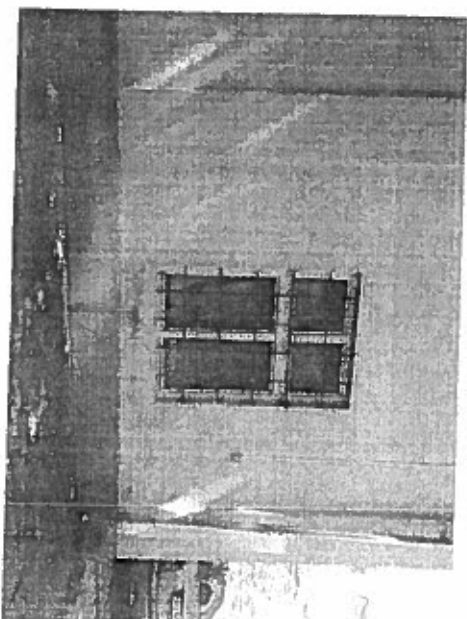
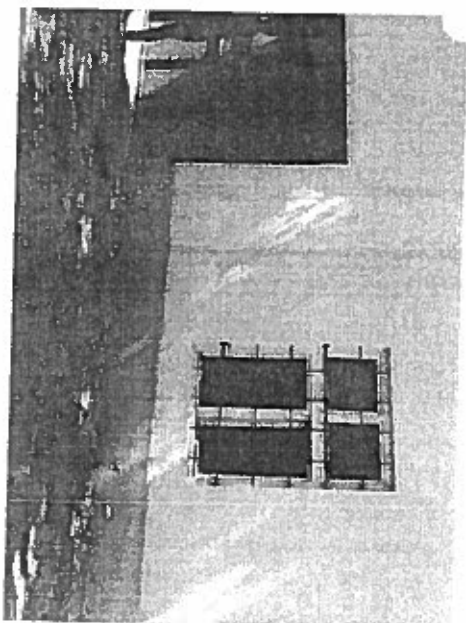
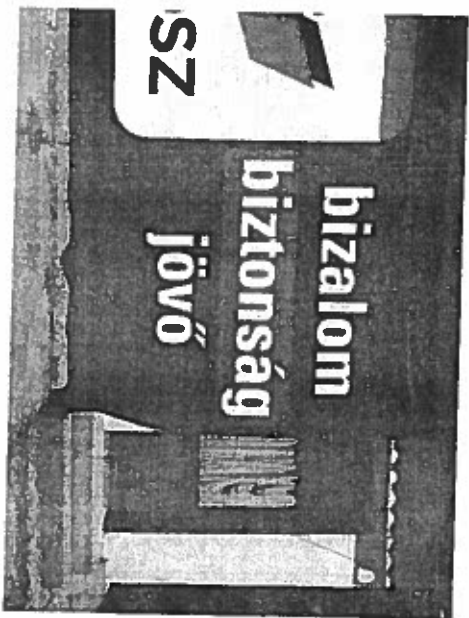
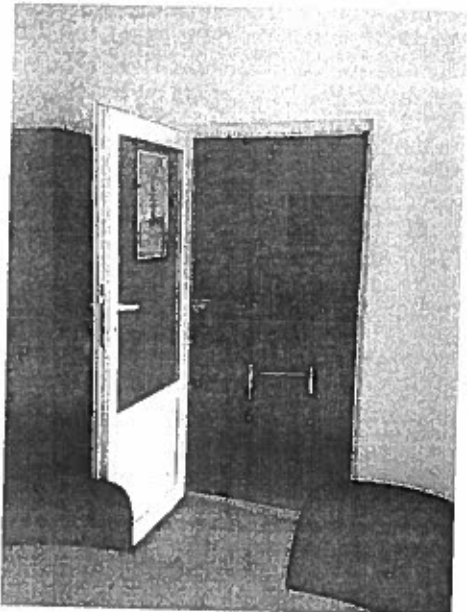




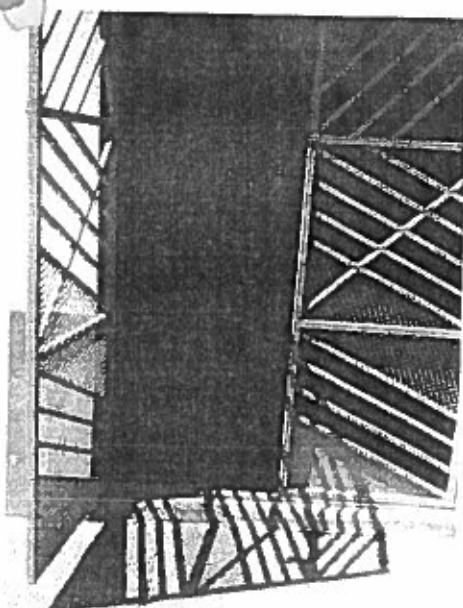
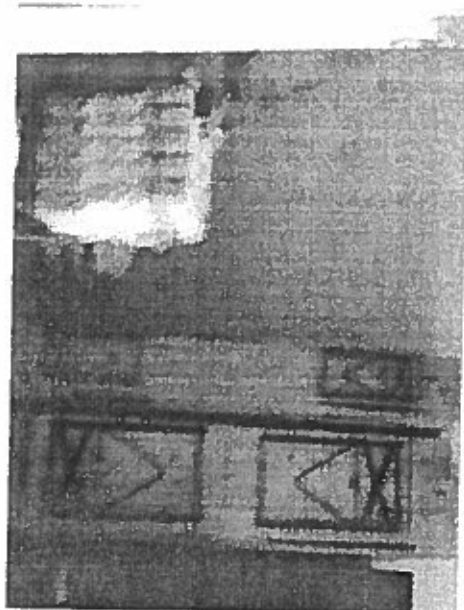














# EXTRAS DE CARTE FUNCARA pentru INFORMARE

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

|           |       |
|-----------|-------|
| Nr.cerere | 69563 |
| Ziua      | 25    |
| Luna      | 07    |
| Anul      | 2016  |

## A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

### Unitate individuala

**Adresa:** Arad, Strada Episcopiei, nr. 32, nr. ap. 1

**Parti comune:** pentru toate apartamentele: terenul, împrejuririle, fațadele, racord instalații, intrarea la poartă, poarta uscată, cabina potarului 2 latrine în curte, casa scării corp A, coridor, urcarea la pod în corp A și B, podul. pentru apartamentul nr. 1, 3 și 8: casa scării din corp B. pentru apartamentul nr. 4, 6 și 7: grup sanitar la et.I al corpului A.

| Nr. Crt. | Nr.cadastral / Nr.topografic | Suprafata construita (mp) | Suprafata utila (mp) | Cote parti comune | Cote teren | Observatii / Referinte                                 |
|----------|------------------------------|---------------------------|----------------------|-------------------|------------|--------------------------------------------------------|
| A1       | 300303-C1-U14                | 911,00                    | 613,00               | 911/ 2148         | 628/1480   | SPATIU CU ALTA DESTINATIE, 4 BOXE SI CORIDOR LA SUBSOL |

## B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

| Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                  |    | Observatii / Referinte |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|------------------------|
| 42620 / 17.05.2011                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                  |    |                        |
| Act administrativ nr. 79, din 30.03.2011, emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD, act administrativ nr. 31691/11-04-2011 emis de O.C.P.I ARAD; act administrativ nr. 33967/20-05-2011 emis de PREFECTURA JUDETULUI ARAD; |                                                                                                                                                                                                  |    |                        |
| B2                                                                                                                                                                                                                             | Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de nationalizare in baza DL nr.92/1950, in rangul inch.nr.1509/1962, inch.nr.12243/2001 si inch.nr.17499/2011, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1 | A1 | -                      |
|                                                                                                                                                                                                                                | 1) STATUL ROMAN                                                                                                                                                                                  |    |                        |

## C. Partea III. SARCINI

| Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini | Observatii / Referinte |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| NU SUNT                                                                                              |                        |

## Anexa Nr. 1 la Partea I

## Unitate individuala

Adresa: Arad, Strada Episcopiei, nr. 32, nr. ap. 1

**Parti comune:** pentru toate apartamentele: terenul, împrejuririle, fațadele, racord instalații, intrarea la poartă, poarta uscată, cabina potarului 2 latrine în curte, casa scării corp A, coridor, urcarea la pod în corp A și B, podul. pentru apartamentul nr. 1, 3 și 8: casa scării din corp B. pentru apartamentul nr. 4, 6 și 7: grup sanitar la et. I al corpului A.

| Nr. Crt. | Nr. cadastral / Nr. topografic | Suprafata (mp) | Suprafata utila (mp) | Nr. Topografic | Cote parti comune | Cote teren | Observatii / Referinte                                 |
|----------|--------------------------------|----------------|----------------------|----------------|-------------------|------------|--------------------------------------------------------|
| A1       | 300303-C1-U14                  | 911,00         | 613,00               |                | 911/ 2148         | 628/ 1480  | SPATIU CU ALTA DESTINATIE, 4 BOXE SI CORIDOR LA SUBSOL |

Certific că prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterrea succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, chitanta nr. AR367893/25-07-2016, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272,

Data soluționării,  
26/07/2016

Asistent-registrador,  
EMILIAN MORARIU

(parafă și semnătură)

Referent,

(parafă și semnătură)

Data eliberării,  
27-07-2016



ROMÂNIA  
JUDEȚUL ARAD  
MUNICIPIUL ARAD  
CONSILIUL LOCAL

**HOTĂRÂREA nr.29**  
**din 10 februarie 2010**

**privind dezlipirea și alipirea unor imobile, proprietatea Statului Român,  
situate în municipiul Arad**

Consiliul Local al Municipiului Arad,  
Având în vedere:

- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în expunerea de motive înregistrată cu nr. 67383/2009/ 29.01.2010;
- raportul Serviciului Administrare Patrimoniu din cadrul Direcției Patrimoniu înregistrat cu nr. 67383/2009/T4/29.01.2010;
- rapoartele favorabile ale comisiilor de specialitate ale Consiliului local al municipiului Arad;
- prevederile art.5 alin. (2) și art. 7 lit. "e" din Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile Legii nr. 7/1996 – Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art.36, alin. (9) și art. 45 din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**HOTĂRĂȘTE**

**Art.1.(1)** Se aprobă alipirea apartamentelor din imobilul situat în Arad, str. Episcopiei nr. 32, după cum urmează:

*Ap. 1, subsol + parter, corp A,B,C,D, înscris în C.F. nr. 300303-C1-U9 Arad, cu nr. top. 841/I, în suprafață de 881 mp, compus din spațiu cu altă destinație, 4 boxe și coridor la subsol, proprietatea Statului Român asupra 881/2148 mp. construcție și asupra 607/1480 mp teren;*

*Ap. 2, parter, corp B, înscris în C.F. nr. 300303-C1-U1 Arad, cu nr. top. 841/II, în suprafață de 162 mp, compus din spațiu cu altă destinație, coproprietatea lui S.C.Resco S.A. asupra 162/2148 mp construcție și a Statului Român asupra 112/1480 mp teren, în folosința lui S.C. Resco S.A.;*

*Ap. 3, parter, etaj I,II, corp B,D, înscris în C.F. nr. 300303-C1-U5 Arad, cu nr. top. 841/III/a, în suprafață de 329 mp, compus din spațiu cu altă destinație, proprietatea Statului Român asupra 329/2148 mp. construcție și asupra 227/1480 mp teren;*

*Ap. 3A, subsol, corp B, înscris în C.F. nr. 300303-C1-U3 Arad, cu nr. top. 841/III/B, în suprafață de 82 mp, compus din spațiu cu altă destinație, proprietatea lui Bergea Mihai Moise și Bergea Nadia Daciana asupra 82/2148 mp construcție și 57/1480 mp teren;*

*Ap. 3b, subsol, corp B, înscris în C.F. nr. 300303-C1-U2 Arad, cu nr. top. 841/III/c, în suprafață de 146 mp, compus din spațiu cu altă destinație, proprietatea lui S.C. Intermodal S.R.L., asupra 146/2148 mp construcție și 100/1480 mp teren;*

*Ap.4, etaj I, corp A, înscris în C.F. nr. 300303-C1-U10 Arad, cu nr. top. 841/IV, în suprafață de 87 mp, compus din spațiu cu altă destinație, proprietatea Statului Român asupra 87/2148 mp. construcție și asupra 60/1480 mp teren;*

*Ap.5, etaj I, corp A, înscris în C.F. nr. 300303-C1-U4 Arad, cu nr. top. 841/V, în suprafață de 203 mp, compus din spațiu cu altă destinație și 1 boxă la subsol, proprietatea Statului Român asupra 203/2148 mp. construcție și asupra 140/1480 mp teren;*

Ap.6, etaj I, corp B, înscris în C.F. nr. 300303-C1-U6 Arad, cu nr. top. 841/VI, în suprafață de 114 mp, compus din spațiu cu altă destinație, proprietatea Statului Român asupra 114/2148 mp. construcție și asupra 78/1480 mp teren;

Ap.7, etaj I, corp B, înscris în C.F. nr. 300303-C1-U7 Arad, cu nr. top. 841/VII, în suprafață de 74 mp, compus din spațiu cu altă destinație, proprietatea Statului Român asupra 74/2148 mp. construcție și asupra 51/1480 mp teren;

Ap.8, etaj II, corp B, înscris în C.F. nr. 300303-C1-U8 Arad, cu nr. top. 841/VIII, în suprafață de 70 mp, compus din spațiu cu altă destinație, proprietatea Statului Român asupra 70/2148 mp. construcție și asupra 48/1480 mp teren, conform documentației de alipire anexată, întocmită de S.C. A.G. PROIECT S.R.L., potrivit anexelor nr. 1, 2, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) La data adoptării prezentei hotărâri se revocă Art. 5 și Art. 6 din Hotărârea nr. 100/05.06.2008 a Consiliului Municipiului Arad.

Art.2. Se aprobă rectificarea suprafeței de teren de la 4716 mp, la 5792 mp., teren intravilan, situat în Arad, înscris în CF nr. 300495 Arad, cu nr. top. 3393/95, proprietatea Statul Român, conform planului de amplasament și delimitare a imobilului, întocmit de S.C. DENDAL TOPO S.R.L., potrivit anexei nr.3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Se aprobă rectificarea suprafeței de teren de la 106.902 mp, la 16.356 mp., teren intravilan, situat în Arad, str. Bogdan Voievod nr.14, înscris în CF nr. 300472 Arad, cu nr. top. 3091, coproprietatea Statul Român asupra terenului și S.C. Zahăr S.A. asupra construcțiilor, conform planului de amplasament și delimitare a imobilului, întocmit de S.C. DENDAL TOPO S.R.L., potrivit anexei nr. 4, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4. Se aprobă efectuarea primei înscrieri, prin introducerea în circuitul funciar a suprafeței de 4537 mp., teren viran intravilan, Curți construcții, conform documentației cadastrale întocmită de S.C. DENDAL TOPO S.R.L., potrivit anexei nr. 5, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.5.(1) Se aprobă dezlipirea Ap.1, situat în Arad, Piața Avram Iancu nr. 10, înscris în C.F. nr. 306034 - C1-U3 Arad, cu nr. top. 974 /I în suprafață de 513 mp., compus din spațiu comercial, coproprietatea lui S.C. GIRICEK ENTERPRISES S.R.L., asupra 513/3790 mp construcție și Statului Român asupra 221/1638 mp teren, conform documentației de dezlipire anexată, întocmită de S.C. TERRA INTERNAȚIONAL S.R.L., potrivit anexelor nr. 6,7,8,9,10, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Costurile privind actul autentic și publicitatea imobiliară se asigură pe cheltuiala solicitantului.

Art.6. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către Primarul Municipiului Arad și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

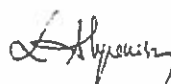
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Ovidiu Moșneag



SECRETAR,

Lilioara Stepanescu



Red/Dact BML/BML Verif. SL  
I ex. Serviciul Administrare Patrimoniu  
I ex. Instituția Prefectului-Județul Arad  
I ex..Dosar ședința CLMA 10.02.2010

cod:PMA-S1-02

OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ ARAD

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ pentru INFORMARE

strada Episcopiei nr.32  
 teren total 1480 mp.

CF.nr.

62448

Localitatea

Arad

A FOAIA DE AVERE

| Nr. crt | Numărul topografic al parcelei | Descrierea imobilului                                                                                                                       | Părți comune aflate în indiviziune forțată                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | obs               |
|---------|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| 1       | 841/I                          | Apartamentul nr.1, susol+parter, corp:A,B,C.D., în suprafață de 881 mp, compus din: spațiu cu altă destinație, 4 boxe și coridor la subsol. | Părți comune pentru toate Apartamentele: terenul,împrejuririle, fațadele,racord instalații,intrarea la poartă,poarta uscată,cabina potarului 2 latrine în curte,casa scării corp A,coridor,urcarea la pod în corp A și B,podul. Pentru Apartamentul nr. 1,3 și 8:casa scării din corp B. Pentru Apartamentul nr. 4,6 și 7:grup sanitar la et.I al corpului A. | 881/2148-607/1480 |
| 4       | 841/IV                         | Apartamentul nr.4, et.I, corp A, în suprafață de: 87 mp, compus din: spațiu cu altă destinație.                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 87/2148-60/1480   |
| 5       | 841/V                          | Apartamentul nr.5, et.I, corp A, în suprafață de: 203 mp, compus din: spațiu cu altă destinație și 1 boxă la subsol.                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 203/2148-140/1480 |
| 6       | 841/VI                         | Apartamentul nr.6, et.I, corp B, în suprafață de: 114 mp, compus din: spațiu cu altă destinație.                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 114/2148-78/1480  |
| 7       | 841/VII                        | Apartamentul nr.7, et.I, corp B, în suprafață de: 74 mp, compus din: spațiu cu altă destinație.                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 74/2148-51/1480   |
| 8       | 841/VIII                       | Apartamentul nr.8, et.II, corp B, în suprafață de: 70 mp, compus din: spațiu cu altă destinație.                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 70/2148-48/1480   |
| 9       | 841/III/a                      | Apartamentul nr. 3, parter, et.I, et.II, corp B,D, în suprafață de 329 mp, compus din spațiu cu altă destinație.                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 329/2148-227/1480 |

B FOAIA DE PROPRIETATE

| Nr. | inscrieri privitoare la dreptul de proprietate                                                                           |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | Statul Român - naționalizare în baza D.L. 92/1954 - înch.nr. 1509/1962                                                   |
| 7   | Bergea Mihai-Moise, căsătorit cu                                                                                         |
| 8   | Bergea Nadia-Daciana - asupra 57 mp teren aferent ap.nr.3/a - cumpărare, act nr. 8574/2007 - înch.nr. 87921/14.12.2007 - |

C FOAIA DE SARCINI

| Nr. | inscrieri privitoare la sarcini |
|-----|---------------------------------|
|     | Fără sarcini                    |

Certific că prezentul extras corespunde întru totul cu pozițiile în vigoare din cartea funciara originală, din prețuia eliberării acestuia, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara poate fi utilizat, conform cererii, la informare despre proprietate și NU este valabil la încheierea actelor autentificate de notarul public.

S-a achitat tariful de 20 lei prin chitanța nr 006752/2009 pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr.7.7.3.

Asistent - registrator,  
 Morariu Gabriela



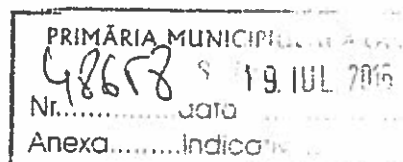
# RMDSZ - UDMR - DAHR

ROMÂNIAI MAGYAR DEMOKRATA SZÖVETSÉG  
UNIUNEA DEMOCRATĂ MAGHIARĂ DIN ROMÂNIA  
DEMOCRATIC ALLIANCE OF HUNGARIANS IN ROMANIA

Arad Megyei Szervezet - Organizația Județeană Arad - Arad County Subsidiary  
310084 Arad, Str. Episcopiei Nr. 32  
Tel/Fax: +40-257 250627  
e-mail: rmdszarad@rmdsz.ro  
www.rmdsz.ro



Nr. 191/19.07.2016



**Către**

**Primăria Municipiului Arad**

În temeiul prevederilor Legii 90/2003 privind vânzarea spațiilor aflate în proprietatea privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale, destinate sediilor partidelor politice

prin prezenta Vă aducem la cunoștință intenția noastră de a cumpăra imobilul cu terenul aferent din Arad, Strada Episcopiei, nr. 32, aflat în proprietatea Municipiului Arad, imobil pe care - în baza contractului de închiriere încheiat în data de 21.02.2006 - îl folosim ca sediu al Organizației Județene Arad a Uniunii Democrate Maghiare din România.

Solicităm ca - în conformitate cu prevederile Art. 9. alin. (1) din Normele metodologice de aplicare a Legii 90/2003 - să binevoiți a demara procedurile necesare în acest sens.

Cu stimă,

FARAGO PETRU,  
președinte



MUNICIPIUL ARAD

310130 Arad - România - Bd. Revoluției 75 tel. +40-257-281850- fax +40-257-284744  
www.primariaarad.ro pma@primariaarad.ro

DIRECȚIA PATRIMONIULUI  
SERVICIUL ADMINISTRARE PATRIMONIULUI

Act Adicional nr. 3/Cn. /L.2011  
la contractul de închiriere nr. 1505/21.02.2006

Urmare adresei nr. 47.069/2011 și a H.C.L.M.A. nr. 266/2011, s-a procedat la încheierea prezentului act adițional, încheiat între Statul Român, prin Municipiul Arad și Uniunea Democrată Maghiară din România – Organizația Județeană Arad, care se modifică și va avea următorul cuprins:

Art. 1 - Cap. II, art. 1 – Obiectul Contractului – este închirierea spațiului cu altă destinație decât aceea de locuință situat în municipiul Arad, strada Episcopiei nr. 32, ap. 1 – parter + etajul I + Etajul II + subsol – în suprafață utilă totală 587,45 mp – (Birouri – 338,17mp; Anexe – 121,26 mp; Subsol – 128,02 mp; Teren aferent 628 mp).

Art. 2 – Capitolul V – art. 5 – Prețul – pentru spațiul cu altă destinație decât aceea de locuință antemenționat este de 1.310,91 lei + TVA/lună – stabilit în baza H.G.R. nr. 310/2007, termenul scadent fiind în ultima zi lucrătoare a lunii curente pentru care se face plata. Chiria modificată urmează a se factura retroactiv de la data de 01.06.2011.

Art. 3 - Se mențin celelalte clauze ale contractului de închiriere.

LOCATOR  
PRIMAR,  
Gheorghe Faleșul

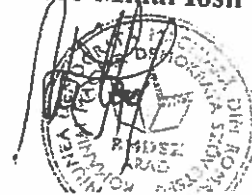
DIRECTOR EXECUTIV,  
Ioan Ignat

ȘEF SERVICIU,  
Florica Popa



Vizat financiar,

LOCATAR,  
Uniunea Democrată Maghiară din România –  
Organizația Județeană Arad  
PREȘEDINTE,  
Szabó Mihai Iosif



Ce este rentă  
Teren 628 m<sup>2</sup>  
225.180 lei  
80 €/m<sup>2</sup>

Clădire 612 m<sup>2</sup>  
1.453.492 lei

1.678 673 lei  
218.022 €





Societatea Română pentru  
Asigurarea Calității



# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

• 310130 Arad - România • Ed. Revoluției 75 • tel. +40-57-281.850 • fax +40-57-253.84

• www.primariaarad.ro • oma@primariaarad.ro •

Direcția Venituri - Serviciul Impunere Persoane Juridice

• tel. +40-257-283.312 • fax +40-257-281.049



The International  
Certification Network

Nr. 153811 / 11-03-2010

ZSASZANAK

Către,

UNIUNEA DEMOCRATĂ A MAGHIARILOR DIN ROMÂNIA,

CUI 16089102

Arad, str. Episcopiei, nr. 32

hina

Având în vedere :

- art. 249, alin. 3 din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, conform căruia pentru clădirile proprietate publică sau privată a statului ori a unităților administrativ-teritoriale, concesionate, închiriate, date în administrare ori în folosință, după caz, impozitul pe clădire reprezintă sarcina fiscală a concesionarilor, locatarilor, titularilor dreptului de administrare sau de folosință, după caz;

- reevaluarea patrimoniului Municipiului Arad conform căruia valoarea de inventar a spațiului situat în Arad, str. Episcopiei nr. 32 este de 1.261.525,02 lei, imobil ce face obiectul închirierii între dvs., și Municipiul Arad;

421,64 m<sup>2</sup>  
523,984,6

Prin prezenta, în baza alin.2, art.56 din OG nr.92/2003 republicată privind Codul de procedură fiscală, republicat, vă solicităm să vă prezentați la sediul Direcției Venituri a Primăriei Municipiului Arad din B-dul Revoluției, nr. 97, cam. 4, în termen de 5 zile de la data primirii prezentei, între orele 9<sup>00</sup> - 11<sup>00</sup>, în vederea depunerii declarației fiscale privind stabilirea taxei pe clădiri pentru anul 2010.

Astfel, obligațiile de plată estimate, datorate pentru taxa pe clădiri pentru anul 2010, sunt următoarele:

- taxa clădire 18.922,88 lei cu termen de plată semestrul I 31.03.2010 9461,44 lei ;  
semestrul II 30.09.2010 9461,44 lei

Mentionăm faptul că, la stabilirea taxei pe clădiri s-a luat în calcul valoarea de inventar de 1.261.525,02 lei existentă în evidența contabilă a Municipiului Arad la care se aplică cota de 1,5% conform reglementărilor legale în vigoare.

Potrivit art.83, pct.4 din OG nr.92/2003 republicată privind Codul de procedură fiscală, nedepunerea declarației fiscale dă dreptul organului fiscal să procedeze la stabilirea din oficiu a obligațiilor fiscale prin estimarea bazei de impunere.

Stabilirea din oficiu a obligațiilor fiscale nu se poate face înainte de împlinirea unui termen de 15 zile de la înștiințarea contribuabilului privind depășirea termenului legal de depunere a declarației fiscale.

Mentionăm faptul că în caz de neprezentare veți fi sancționați potrivit alin.(2), lit.a, art.219 din OG nr.92/2003 republicată privind Codul de procedură fiscală, cu amendă contravențională de la 25000 RON la 27000 RON.

Vă mulțumim pentru colaborare,

Șef Serviciu

Ec. Dorin Toma

Consilier

Ec. Remus Negîrla

R.N. / Ex. / R.N.

08-01-2008

**Act Adițional nr. 1/ \_\_\_\_\_ 2007--  
la contractul de închiriere nr. 1505/21.02.2006**

Statul Român, prin Municipiul Arad, reprezentat prin Primar ing. Gheorghe Falcă, cu sediul în Arad, B-dul Revoluției, nr. 75, în calitate de **LOCATOR**, și

**Uniunea Democrată Maghiară din România – Organizația Județeană Arad**, cu sediul în București, str. Zalomit nr. 6/8, codul de înregistrare fiscală 16089102, prin reprezentant Toth Csaba, identificat cu C.I. seria AR nr. 115118, emisă de Mun. Arad, CNP 1780525020018, domiciliat în Arad, str. Gheorghe Doja nr. 33, în calitate de **LOCATAR**.

În baza prevederilor art. 1411 și următoarele din Codul civil, O.G. nr. 26/2000, cu privire la asociații și fundații, Decret nr. 31/1954, privitor la persoanele fizice și persoanele juridice, HG nr. 310/2007 pentru actualizarea tarifului lunar al chiriei (lei/mp) practicat pentru spațiile cu destinația de locuințe aparținând domeniului public sau privat al statului ori al unităților administrativ-teritoriale ale acestuia, precum și pentru locuințele de serviciu, locuințele de intervenție și căminele pentru salariați ale societăților comerciale, companiilor naționale, societăților naționale și regiilor autonome, art. 11, alin. 2 și art. 33, din Legea nr. 43/2003, privind finanțarea activității partidelor politice și a campaniilor electorale, precum și în baza:

- HCLM nr. 193/2005,
- Repartiția nr. 1/2006,
- Contract de închiriere nr. 1505/21.02.2006,
- act adițional nr. 85/01.04.2006

**Capitolul II – Obiectul Contractului - Art. 1.** – se modifică și va avea următorul conținut: „Obiectul contractului este închirierea spațiului cu altă destinație decât aceea de locuință situat în municipiul Arad, strada Episcopiei nr. 32, ap. I și ap. 3, (parțial) - parter + etajul I + etaj II + subsol, în suprafața utilă de 421,64 mp, (din care - 224,59 mp birouri + 86,91 mp anexe + 109,64 mp subsol), înscris în CF nr. 62448 - Arad, cu nr. top. 841/I, nr. top. 841/III și cotă parte teren în suprafață de 490/1480”.

**Capitolul V- Prețul, Art. 5,** din contractul de închiriere nr. 1505/2006 va avea următorul cuprins: „Pentru spațiul cu altă destinație decât aceea de locuință în suprafață utilă de 421,64 mp + 490 mp teren, s-a stabilit conform HG nr. 310/2007 chiria lunară – **904,67 lei/ lună**, termenul este scadent în ultima zi lucrătoare a lunii curente pentru care se face plata .”

Prezentul act adițional modifică și completează dispozițiile referitoare la prețul chiriei și la suprafața utilă urmare amenajărilor executate de UDMR în acest spațiu, clauze stipulate în contractul de închiriere inițial încheiat, iar celelalte clauze contractuale rămânând neschimbate.

Chiria se modifică conform H.G. nr. 310/2007, cu începere de la data de 01.03.2007.

Prezentul act adițional s-a încheiat în 3, (trei) exemplare.

**LOCATOR,  
PRIMAR,  
Ing. Gheorghe Fălca**



**DIRECTOR EXECUTIV  
Ing. Răzvan Popa**

**DIRECTOR EXECUTIV adjunct  
Ec. Dan Dolça**

**ȘEF SERVICIU,  
Sing. Florica Popa**

**Vizat Juridic,**

**Vizat financiar,**

**LOCATAR,  
Uniunea Democrată Maghiară din  
România,  
Toth Csaba**



**Addenda/13.12.2016**  
**La RAPORTUL nr. 1<sub>VER</sub>/14.11.2016**

de  
**VERIFICARE a**  
Raportului de evaluare Unitate individuală situată în  
Arad, str. Episcopiei nr. 32, ap. 1, jud. Arad  
realizat de Schmidt Carmen Antoinette  
membru ANEVAR, leg. 15.995

**Client: UDMR ORGANIZATIA JUDETEANA ARAD**

**Destinatar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD**

**Scop: Rezultatele verificării vor fi utilizate pentru fundamentarea deciziei de considerare a Raportului verificat ca bază pentru o eventuală tranzacționare a imobilului evaluat între client și destinatar precum și pentru eliminarea de către autorul raportului de evaluare verificat a unor eventuale neconformități**

**Obiectiv: opinie privind conformitatea raportului verificat cu Standardele de evaluare a bunurilor 2016 (obiectiv simplu)**

**S.C. VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L.**  
**Membru Corporativ ANEVAR**  
**Autorizația de membru corporativ Nr. 0115/2016**

S. C.  
Value Management Consult  
C. U. I. 9586710  
ARAD - ROMANIA



**CONDIȚII DE UTILIZARE ȘI VALABILITATE ALE RAPORTULUI:** Datele și informațiile conținute în raport sunt confidențiale. Publicarea oricăror informații din raport trebuie să aibă aprobarea scrisă prealabilă a verificatorului. Subiectul verificării îl reprezintă un raport de evaluare a unui imobil necesitând o perioadă relativ mare de expunere pe piață, pentru a ajunge la un preț care să reprezinte valoarea de piață. Piața națională a proprietăților imobiliare se încadrează în categoria piețelor în dezvoltare, fiind caracterizată de volatilitate, o slabă răspândire a informațiilor despre piață, absența informațiilor publice verificate și credibile iar calitatea informațiilor disponibile curent în piață nu reflectă piața în mod adecvat.

**- Data Addendei: 13.12.2016 -**

## ADDENDA

### **Identificarea verficatorului**

S.C. VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L., membru corporativ ANEVAR cu Autorizația de membru corporativ ANEVAR Nr. 0115 / 2016. Verificarea se realizează prin intermediul evaluatorului autorizat ANEVAR **Daniel Manațe**, având specializările EI / EPI / EIF / VE, leg. ANEVAR 13804.

### **Identificarea clientului și, după caz, a altor utilizatori desemnați:**

- ⇒ Clientul verificării și addendei la verificare: **UDMR ORGANIZATIA JUDETEANA ARAD**, cu sediul în Arad, str. Episcopiei, nr. 32, jud. Arad, având CIF 16089102.
- ⇒ Destinatarul verificării și addendei la verificare: **Primăria Municipiului Arad**.

### **Scopul verificării**

Rezultatele verificării vor fi utilizate pentru fundamentarea deciziei de considerare a Raportului verificat ca bază pentru o eventuală tranzacționare a imobilului evaluat între client și destinatar. Rezultatele verificării pot fi utilizate, cu acordul clientului, de către autorul raportului de evaluare verificat pentru a-i elimina eventualele neconformități.

### **Comunicarea cerințelor de independență profesională**

Opinia verficatorului este exprimată fără a fi influențată de către nicio terță parte.

### **Obiectivul verificării**

Obiectivul verificării constă în prezentarea unei opinii privind **conformitatea raportului de evaluare** supus verificării cu standardele de evaluare, precum și cu prevederile legale aplicabile la data evaluării (**Obiectiv simplu**).

### **Subiectul verificării**

Subiectul verificării îl constituie **Raportul de evaluare Unitate individuală**, anexat, realizat de **Schmidt Carmen Antoinette**, membru ANEVAR, leg. 15.995.

### **Elementele raportului supus verificării relevante pentru verificare**

#### **(Termenii de referință ai evaluării)**

- ⇒ În raportul supus verificării drepturile de proprietate evaluate sunt aferente bunului Unitate individuală situată în Arad, str. Episcopiei nr. 32, ap. 1, jud. Arad;
- ⇒ Scopul evaluării este indicat ca fiind:
  - "Stabilirea valorii evaluate a imobilului la nivelul prețurilor practicate pe piața imobiliară în luna august 2016" , scop indicat la pagina 3 a raportului
  - "Am luat în considerare standardul valorii de piață, scopul evaluării fiind aprecierea valorii de piață a unei proprietăți imobiliare destinată pentru garantarea rambursării unui credit." , scop indicat la pagina 7 a raportului
- ⇒ Clientul evaluării este **Uniunea Democrată a Maghiarilor din România**
- ⇒ Destinatarii (utilizatorii) evaluării: "**Statul Român și Uniunea Democrată a Maghiarilor din România**" , pag. 6 a raportului

- ⇒ Data evaluării este 30.08.2016 (pag. 7 din raport), data raportului verificat nu este precizată;
- ⇒ Standardele de evaluare valabile la data evaluării: în raport se indică a fi "*Standardele de evaluare ANEVAR, ediția 2016*", la pag. 6 din raport
- ⇒ Evaluatorul care a realizat raportul de evaluare este **Schmidt Carmen Antoinette**, evaluator autorizat ANEVAR, leg. 15.995; nu se precizează în raportul verificat entitatea juridică prin care s-a prestat și facturat serviciul de evaluare astfel încât nu s-a putut verifica legalitatea prestației din punct de vedere profesional și al prevederilor fiscale și contabile în vigoare la data evaluării.

#### **Data verificării. Data raportului de verificare. Data Addendei**

Data verificării este 14.11.2016.

Data raportului de verificare este 14.11.2016.

Data prezentei addende este 13.12.2016.

#### **Tipul verificării – cu inspecție**

#### **Conformitatea verificării cu standardele de evaluare aplicabile în România**

Raportul de verificare ia în considerare *Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2016, ANEVAR*, aflate în vigoare la data realizării raportului de evaluare verificat.

#### **Concluzia Addendei la Verificare**

În urma Raportului de verificare nr. 1VER/14.11.2016, autorul raportului de evaluare verificat a refăcut raportul vizând spre înlăturare cea mai mare parte dintre neconformitățile identificate de verificator.

Față de raportul inițial de verificare, se modifică astfel principalul document pe baza căruia s-a făcut verificarea, respectiv raportul de evaluare.

Addenda se adresează astfel Raportului de evaluare refăcut, anexat în copie.

Prezenta Addendă se realizează la cererea clientului pentru clarificarea concluziilor re-verificării.

#### **Re-Clasificarea raportului de evaluare verificat în urma refacerii sale de către autor**

În urma re-verificării raportului de evaluare refăcut de autor verificatorul a reclasificat ca **Satisfăcător**<sup>1</sup> raportul de evaluare verificat.




<sup>1</sup> Potrivit definițiilor prezentate în raportul de verificare încadrarea ca **Satisfăcător** înseamnă, pe scurt, că deși raportul de evaluare este incomplet și conține neconformități acestea nu au afectat concluzia selectată.

## **RAPORT nr. 1<sub>VER</sub>/14.11.2016**

de

### **VERIFICARE a**

**Raportului de evaluare Unitate individuală situată în  
Arad, str. Episcopiei nr. 32, ap. 1, jud. Arad  
realizat de Schmidt Carmen Antoinette  
membru ANEVAR, leg. 15.995**

**Client: UDMR ORGANIZATIA JUDETEANA ARAD**

**Destinatar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD**

**Scop: Rezultatele verificării vor fi utilizate pentru fundamentarea  
deciziei de considerare a Raportului verificat ca bază pentru o  
eventuală tranzacționare a imobilului evaluat între client și  
destinatar precum și pentru eliminarea de către autorul raportului  
de evaluare verificat a unor eventuale neconformități**

**Obiectiv: opinie privind conformitatea raportului verificat cu  
Standardele de evaluare a bunurilor 2016 (obiectiv simplu)**

**S.C. VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L.  
Membru Corporativ ANEVAR  
Autorizația de membru corporativ Nr. 0115/2016**

S. C.  
Value Management Consult  
C. U. I. 9586710  
ARAD - ROMANIA



**CONDIȚII DE UTILIZARE ȘI VALABILITATE ALE RAPORTULUI:** Datele și informațiile conținute în raport sunt confidențiale. Publicarea oricăror informații din raport trebuie să aibă aprobarea scrisă prealabilă a verficatorului. Subiectul verificării îl reprezintă un raport de evaluare a unui imobil necesitând o perioadă relativ mare de expunere pe piață, pentru a ajunge la un preț care să reprezinte valoarea de piață. Piața națională a proprietăților imobiliare se încadrează în categoria piețelor în dezvoltare, fiind caracterizată de volatilitate, o slabă răspândire a informațiilor despre piață, absența informațiilor publice verificate și credibile iar calitatea informațiilor disponibile curent în piață nu reflectă piața în mod adecvat.

**- Data verificării: 14.11.2016 -**

# Cuprins

|                                                                                                                |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| SINTEZA VERIFICĂRII .....                                                                                      | 3  |
| 1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI VERIFICĂRII.....                                                                   | 5  |
| a) Identificarea verificadorului .....                                                                         | 5  |
| b) Clientul și destinatarul raportului .....                                                                   | 6  |
| c) Scopul verificării .....                                                                                    | 6  |
| d) Elementele raportului supus verificării relevante pentru verificare (Termenii de referință ai evaluării)... | 6  |
| e) Data verificării. Data raportului de verificare.....                                                        | 7  |
| f) Obiectivul verificării .....                                                                                | 7  |
| g) Tipul verificării.....                                                                                      | 7  |
| h) Asistența din partea altor specialiști .....                                                                | 9  |
| i) Documentația necesară pentru efectuarea verificării .....                                                   | 9  |
| j) Natura și sursele informațiilor utilizate pe care s-a bazat verificarea .....                               | 9  |
| k) Ipoteze. Ipoteze specifice .....                                                                            | 10 |
| l) Comunicarea cu evaluatorul .....                                                                            | 10 |
| m) Restricții de utilizare, difuzare sau publicare.....                                                        | 10 |
| n) Declararea conformității cu SEV .....                                                                       | 11 |
| o) Formatul raportului.....                                                                                    | 11 |
| p) Anexele raportului de verificare .....                                                                      | 11 |
| 2. Prezentarea datelor .....                                                                                   | 12 |
| q) Metodologia verificării .....                                                                               | 12 |
| r) Reglementările verificării .....                                                                            | 12 |
| s) Obiectivul verificării .....                                                                                | 12 |
| t) Etapele verificării .....                                                                                   | 13 |
| u) Raportul de evaluare supus verificării .....                                                                | 14 |
| 3. Analiza datelor.....                                                                                        | 20 |
| v) Scopul evaluării .....                                                                                      | 20 |
| w) Standardele de evaluare menționate .....                                                                    | 20 |
| x) Date privind impozite și taxe.....                                                                          | 20 |
| y) Analiza pieței imobiliare .....                                                                             | 21 |
| z) Analiza CMBU .....                                                                                          | 21 |
| aa) Abordarea prin piață.....                                                                                  | 21 |
| bb) Abordarea prin venit .....                                                                                 | 22 |
| cc) Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii.....                                                      | 23 |
| 4. Concluzia verificării.....                                                                                  | 24 |



## SINTEZA VERIFICĂRII

### **Identificarea verficatorului**

S.C. VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L., membru corporativ ANEVAR cu Autorizația de membru corporativ ANEVAR Nr. 0115 / 2016. Verificarea se realizează prin intermediul evaluatorului autorizat ANEVAR **Daniel Manațe**, având specializările EI / EPI / EIF / VE, leg. ANEVAR 13804.

### **Identificarea clientului și, după caz, a altor utilizatori desemnați:**

- ⇒ Clientul verificării: **UDMR ORGANIZATIA JUDETEANA ARAD**, cu sediul în Arad, str. Episcopiei, nr. 32, jud. Arad, având CIF 16089102.
- ⇒ Destinatarii verificării: **Primăria Municipiului Arad**.

### **Scopul verificării**

Rezultatele verificării vor fi utilizate pentru fundamentarea deciziei de considerare a Raportului verificat ca bază pentru o eventuală tranzacționare a imobilului evaluat între client și destinatar. Rezultatele verificării pot fi utilizate, cu acordul clientului, de către autorul raportului de evaluare verificat pentru a-i elimina eventualele neconformități.

### **Comunicarea cerințelor de independență profesională**

Opinia verficatorului este exprimată fără a fi influențată de către nicio terță parte.

### **Obiectivul verificării**

Obiectivul verificării constă în prezentarea unei opinii privind **conformitatea raportului de evaluare** supus verificării cu standardele de evaluare, precum și cu prevederile legale aplicabile la data evaluării (**Obiectiv simplu**).

### **Subiectul verificării**

Subiectul verificării îl constituie **Raportul de evaluare Unitate individuală**, anexat, realizat de **Schmidt Carmen Antoinette**, membru ANEVAR, leg. 15.995.

### **Elementele raportului supus verificării relevante pentru verificare**

#### **(Termenii de referință ai evaluării)**

- ⇒ În raportul supus verificării drepturile de proprietate evaluate sunt aferente bunului Unitate individuală situată în Arad, str. Episcopiei nr. 32, ap. 1, jud. Arad;
- ⇒ Scopul evaluării este indicat ca fiind:
  - "Stabilirea valorii evaluate a imobilului la nivelul prețurilor practicate pe piața imobiliară în luna august 2016" , scop indicat la pagina 3 a raportului
  - "Am luat în considerare standardul valorii de piață, scopul evaluării fiind aprecierea valorii de piață a unei proprietăți imobiliare destinată pentru garantarea rambursării unui credit." , scop indicat la pagina 7 a raportului
- ⇒ Clientul evaluării este **Uniunea Democrată a Maghiarilor din România**
- ⇒ Destinatarii (utilizatorii) evaluării: "**Statul Român și Uniunea Democrată a Maghiarilor din România**" , pag. 6 a raportului

- ⇒ Data evaluării este 30.08.2016 (pag. 7 din raport), data raportului verificat nu este precizată;
- ⇒ Standardele de evaluare valabile la data evaluării: în raport se indică a fi "Standardele de evaluare ANEVAR, ediția 2016", la pag. 6 din raport
- ⇒ Evaluatorul care a realizat raportul de evaluare este **Schmidt Carmen Antoinette**, evaluator autorizat ANEVAR, leg. 15.995; nu se precizează în raportul verificat entitatea juridică prin care s-a prestat și facturat serviciul de evaluare astfel încât nu s-a putut verifica legalitatea prestației din punct de vedere profesional și al prevederilor fiscale și contabile în vigoare la data evaluării.

**Data verificării. Data raportului de verificare**

Data la care sunt valabile opiniile și concluziile verificării este 14.11.2016.  
Data raportului de verificare este 14.11.2016.

**Tipul verificării – cu inspecție**

**Conformitatea verificării cu standardele de evaluare aplicabile în România**

Raportul de verificare ia în considerare *Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2016, ANEVAR*, aflate în vigoare la data realizării raportului de evaluare verificat.

**Concluzia Verificării. Clasificarea raportului de evaluare verificat**

**Nesatisfăcător** – raportul de evaluare verificat este incomplet și conține neconformități care au afectat rezultatele evaluării. Neconformitățile pot fi înlăturate prin completarea raportului de evaluare de către autorul acestuia. Nivelul de credibilitate este sub limita minimă admisibilă și raportul trebuie refăcut.




## 1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI VERIFICĂRII

### a) Identificarea verficatorului

**S.C. VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L.**, membru corporativ ANEVAR, cu Autorizația de membru corporativ ANEVAR Nr. **0115 / 2016**. Date de identificare: CUI 9586710, J02/352/1997, cu sediul în Arad, str. Ștefan Cicio Pop, nr.20, ap. 20 b, tel. 0728.876.498.

Verificarea se realizează prin intermediul evaluatorului autorizat ANEVAR EPI **Daniel Manea**, având specializările EI / EPI / EIF / VE, leg. ANEVAR 13804.

### DECLARATIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de verificare a fost realizat în concordanță cu reglementările **Standardelor de evaluare a bunurilor, ediția 2016, ANEVAR** și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport.

Nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes față de proprietatea evaluată în raportul de evaluare verificat.

Rezultatele prezentului raport de verificare nu se bazează pe solicitarea declarării unei anumite clasificări a raportului de evaluare verificat, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client iar remunerarea verificării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

### CERTIFICAREA VERIFICĂRII

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

- ✓ Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.
- ✓ Analizele, opiniile și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele specifice prezentate în raport și reprezintă opinia mea imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii determinate.
- ✓ Nu am niciun interes referitor la bunul care face subiectul evaluării supuse verificării și nu am nici un interes personal față de vreuna din părțile implicate.
- ✓ Nu sunt influențat de nicio constrângere legată de bunul evaluat în raportul supus verificării sau de părțile implicate în această activitate de verificare.
- ✓ Implicarea mea în această activitate de verificare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate determinate.
- ✓ Concluziile raportului nu au nicio legătură cu obținerea unor rezultate determinate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor, opiniilor și concluziilor prezentului raport.
- ✓ Analizele, opiniile și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile **Standardelor de evaluare a bunurilor, ediția 2016, ANEVAR** și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat.
- ✓ Verificarea s-a făcut cu inspecția bunului evaluat în raportul de evaluare supus verificării.

- ✓ Posed cunoștințele și experiența necesară îndeplinirii misiunii în mod competent:

⇒ Sunt inginer constructor și economist, doctor în economie (ASE București), evaluator din 1992, membru titular ANEVAR din 1993, cu specializările curente: întreprinderi, fond de comerț și alte active necorporale, **bunuri imobile**, acțiuni și alte instrumente financiare, **verificări de rapoarte de evaluare**, membru acreditat ANEVAR – M.A.A.E.I.

În prezent dețin funcția de Președinte al ANEVAR și sunt înscris în programul de pregătire continuă al ANEVAR.

Recunoaștere internațională: am calitatea de Recognised European Valuer – REV, indicativul REV-RO/ANEVAR/2014/29 și sunt membru al Royal Institution of Chartered Surveyors – MRICS.

Alte persoane care au contribuit la misiunea de verificare: nu este cazul.

#### b) Clientul și destinatarul raportului.

- ⇒ *Clientul verificării:* **UDMR ORGANIZATIA JUDETEANA ARAD**, cu sediul în Arad, str. Episcopiei, nr. 32, jud. Arad, având CIF 16089102;
- ⇒ *Identificarea destinatarului:* **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD;**
- ⇒ *Identificarea altor utilizatori care pot avea acces la rezultatele verificării:* nu este cazul.

#### c) Scopul verificării

Rezultatele verificării vor fi utilizate pentru fundamentarea deciziei de considerare a Raportului verificat ca bază pentru o eventuală tranzacționare a imobilului evaluat între client și destinatar.

Rezultatele verificării pot fi utilizate, cu acordul clientului, de către autorul raportului de evaluare verificat pentru a-i elimina eventualele neconformități.

Prezentul raport de evaluare nu poate fi folosit în **alte scopuri** în afara celor precizate mai sus.

#### d) Elementele raportului supus verificării relevante pentru verificare (Termenii de referință ai evaluării)

- ⇒ În raportul supus verificării drepturile de proprietate evaluate sunt aferente bunului Unitate individuală situată în Arad, str. Episcopiei nr. 32, ap. 1, jud. Arad;
- ⇒ Scopul evaluării și tipul valorii estimat sunt indicate ca fiind:
  - **“Stabilirea valorii evaluate a imobilului la nivelul prețurilor practicate pe piața imobiliară în luna august 2016”**, scop indicat la pagina 3 a raportului
  - **“Am luat în considerare standardul valorii de piață, scopul evaluării fiind aprecierea valorii de piață a unei proprietăți imobiliare destinată pentru garantarea rambursării unui credit.”**, scop indicat la pagina 7 a raportului;
- ⇒ Clientul evaluării este *Uniunea Democrată a Maghiarilor din România;*

- ⇒ Destinatarii (utilizatorii) evaluării: *“Statul Român și Uniunea Democrată a Maghiarilor din România”*, pag. 6 a raportului;
- ⇒ Data evaluării este 30.08.2016 (pag. 7 din raport), data raportului verificat nu este precizată;
- ⇒ Standardele de evaluare valabile la data evaluării: în raport se indică a fi *“Standardele de evaluare ANEVAR, ediția 2016”*, la pag. 6 din raport;
- ⇒ Evaluatorul care a realizat raportul de evaluare este **Schmidt Carmen Antoinette**, evaluator autorizat ANEVAR, leg. 15.995; nu se precizează în raportul verificat entitatea juridică prin care s-a prestat și facturat serviciul de evaluare astfel încât nu s-a putut verifica legalitatea prestației din punct de vedere profesional și al prevederilor fiscale și contabile în vigoare la data evaluării;
- ⇒ Caracteristicile fizice, legale și economice, precum și piața aferente bunului evaluat în raportul supus verificării copiate din raportul verificat așa cum au fost prezentate în acesta:
  - *“Imobilul supus evaluării unitate individuala este situat în Mun Arad str Episcopiei nr 32 ap 1, în zona centala a orasului, la cca. 300 m de principala artera a orasului Arad si anume Bd Revolutiei.*
  - *Proprietar : Conform extrasului CF imobilul este în proprietatea Statului Roman, astfel 911 mp suprafata construita, 613 mp suprafata utila, 911/2148 cote parti comune, 628/1480 cota teren.*
  - *Sarcini si debite : Conform extraselor CF imobilul nu este ipotecat.*
  - *Proprietatea nu are bunuri mobile supuse vanzarii odata cu imobilul.*
  - *Tipul pieței: proprietatea evaluată face parte din piața proprietăților unitate individuala, apartament la casa, cu pivnița și anexe (boxe) în curte.”*

**e) Data verificării. Data raportului de verificare**

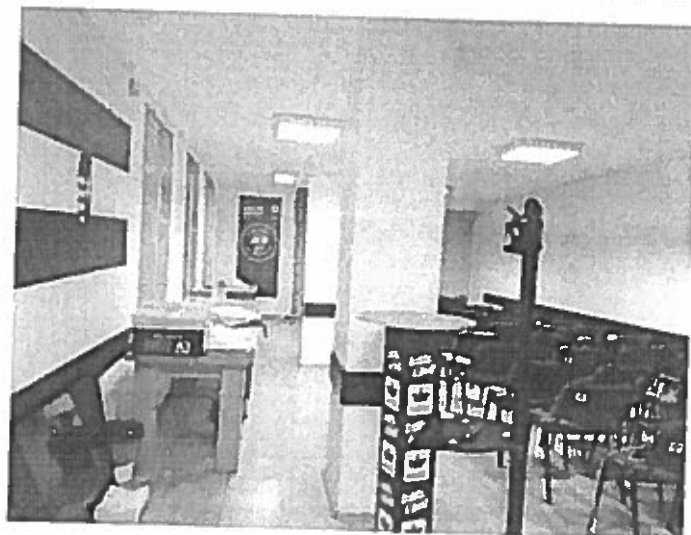
Data la care sunt valabile opiniile și concluziile verificării este 14.11.2016.  
Data raportului de verificare este 14.11.2016.

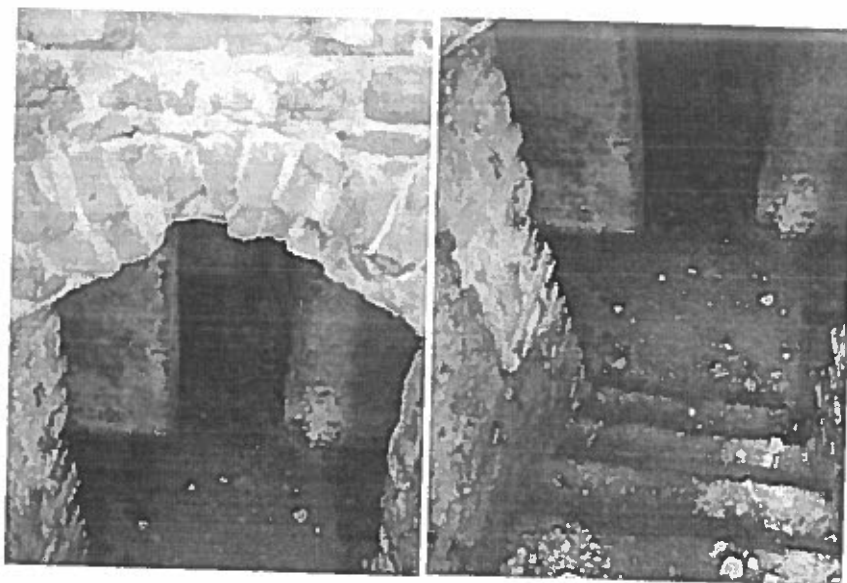
**f) Obiectivul verificării**

Obiectivul verificării constă în prezentarea unei opinii privind conformitatea raportului de evaluare supus verificării cu standardele de evaluare, precum și cu prevederile legale aplicabile la data evaluării (Obiectiv simplu).

**g) Tipul verificării**

Verificarea realizată a implicat și inspecția bunului evaluat în cadrul raportului de evaluare supus verificării. Data inspecției este 14.11.2016. Inspecția s-a realizat de către verificator în prezența d-lui Farago Petru.





**h) Asistența din partea altor specialiști**

Nu este cazul.

**i) Documentația necesară pentru efectuarea verificării**

- ⇒ Raportul de evaluare supus verificării (17 pagini) și anexele acestuia (33 de pagini), în copie, puse la dispoziție în format tipărit de către clientul verificării;
- ⇒ Raportul de evaluare supus verificării (17 pagini) și anexele acestuia (33 de pagini), în format electronic (word și excel), puse la dispoziție de către evaluatorul autorizat autor al raportului supus verificării;
- ⇒ Documentele care atesta dreptul de proprietate asupra imobilului și dimensiunile imobilului, puse la dispoziție în format tipărit de către clientul verificării.

**j) Natura și sursele informațiilor utilizate pe care s-a bazat verificarea**

Sursele de informații care vor sta la baza întocmirii raportului de verificare sunt: evaluatorul autorizat autor al raportului supus verificării și clientul verificării, care este și chiriașul imobilului evaluat, respectiv UDMR ORGANIZATIA JUDETEANA ARAD prin domnul Csiszter Kalman Andras.

Alte surse de informații care vor fi consultate:

- Metodologia de evaluare a proprietarilor imobiliare – ANEVAR, inclusiv Metodologia de verificare a rapoartelor de evaluare prezentată în cadrul cursului ANEVAR de *Verificarea evaluării* și cuprinsă în suportul de curs și în Fișele cu categoriile de neconformități considerate;
- Volumul *Despre evaluare și verificarea evaluării*, A, Vasca, Ed. Hamangiu și Ed. IROVAL, 2015;
- Primăria municipiului Arad pentru quantumul impozitelor și taxelor locale pe teren și clădiri, prin documentul Hotărârea 351/2015 a Consiliului Local Arad privind stabilirea impozitelor și taxelor locale pentru anul 2016;
- Publicații privind piața imobiliară, ziare, reviste, informații disponibile pe paginile web ale unor portaluri imobiliare sau informații despre comparabile oferite prin diverse aplicații informatice etc.

Verificatorul nu își asumă nici un fel de răspundere pentru actele și datele puse la dispoziție de către client și evaluator și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite furnizate de către aceștia.

#### k) Ipoteze. Ipoteze specifice

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

##### **Ipoteze**

- Verificarea are la bază Raportul de evaluare supus verificării, de 17 pagini, cu anexele sale, de 33 de pagini.
- Rezultatele verificării și clasificarea dată raportului de evaluare verificat au la bază exclusiv Raportul verificat cu anexele acestuia în versiunea pusă la dispoziția verficatorului. Existența unei alte versiuni a raportului verificat cu anexele sale poate invalida concluziile prezentului raporta de verificare dacă se adresează versiunii care nu a fost pusă la dispoziția verficatorului.
- Verificarea are la bază premisa de respectare de către evaluator a standardelor de evaluare a bunurilor în vigoare la data evaluării și a codului etic al profesiei de evaluator.
- Rezultatele verificării și clasificarea dată raportului de evaluare verificat se bazează pe opinia personală a verficatorului, argumentată în mod adecvat în prezentul raport de verificare. Nu excludem posibilitatea identificării și a altor aspecte neconforme în raportul verificat dar apreciem că acestea nu vor invalida rezultatele verificării și clasificarea raportului.
- Prezentul raport de verificare nu poate fi utilizat de client și destinat precum și de orice altă persoană îndreptățită decât împreună cu versiunea de raport de evaluare supus verificării cu anexele sale puse la dispoziția verficatorului.
- Acolo unde este cazul, pentru claritate, se indică pagina din raportul verificat la care se face trimitere.

#### l) Comunicarea cu evaluatorul

Comunicarea cu evaluatorul s-a realizat prin poștă electronică, evaluatorul transmițând verficatorului formatele word și excel aferente raportului tipărit (1 fișier word de 17 pag.), calculelor (1 fișier excel) și comparabilelor (3 fișiere word).

#### m) Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

- Intrarea în posesia unei copii a raportului de verificare nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- Verficatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la raportul de evaluare supus verificării, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.
- Nici raportul de verificare realizat, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la conformitate, clasificarea raportului verificat sau identitatea verficatorului sau a evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al verficatorului.
- Raportul de verificare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al verficatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele precizate mai sus, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.
- Raportul de verificare este destinat numai scopului, clientului și destinatarului precizați mai sus.
- Raportul de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru destinatar.



- Verificatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană decât clientul sau destinatarul desemnat în nici o circumstanță.

**n) Declarația conformității cu SEV**

Raportul de verificare solicitat de client ia în considerare Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2016, ANEVAR, astfel:

*Standarde pentru utilizări specifice*

⇒ **SEV 400 – Verificarea evaluării**

*Standarde generale*

- ⇒ SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general)
- ⇒ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- ⇒ SEV 102 – Implementare (IVS 102)
- ⇒ SEV 103 – Raportare (IVS 103)

*Standarde pentru active*

- ⇒ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
- ⇒ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

**o) Formatul raportului**

Părțile agreează ca formatul raportului de verificare să fie cel rezultat din SEV 400.

**p) Anexele raportului de verificare**

Anexele raportului sunt: *Raportul de evaluare verificat, cu anexele acestuia*

## 2. Prezentarea datelor

### q) Metodologia verificării

Baza desfășurării activităților de verificare a evaluărilor de bunuri o reprezintă prevederile *OG 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor* aprobată prin *Legea 99/2013*.

Verificările evaluărilor pot fi realizate numai de către evaluatori autorizați persoane fizice care dețin specializarea Verificarea evaluării (VE), dovedită cu parafa de verificator, conform legislației aplicabile în România sau de către evaluatori autorizați persoane juridice care semnează certificarea din raportul de verificare împreună cu evaluatorii persoane fizice care dețin specializarea VE și care au participat la elaborarea acestuia.

Verificarea evaluării poate avea ca obiect un raport de evaluare integral, mai multe rapoarte de evaluare care se referă la aceeași proprietate sau părți dintr-un raport de evaluare sau un raport de verificare, în conformitate cu prevederile termenilor de referință ai verificării.

În urma activității sale verificatorului trebuie să emită și să comunice clientului și destinatarului o opinie referitoare la conformitatea raportului de evaluare supus verificării cu standardele de evaluare, precum și cu prevederile legale aplicabile. Verificatorul va trebui să prezinte integral argumentele și motivația pentru toate neconformitățile identificate.

### r) Reglementările verificării

La solicitarea instituțiilor publice Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR) transmite opinia sa privind conformitatea cu standardele de evaluare. ANEVAR Nu realizează nici Rapoarte de verificare și nici Rapoarte de evaluare, astfel că opiniile transmise nu se pot substitui ca documentație de la baza unor tranzacții sau a altor decizii cu efecte patrimoniale unor rapoarte de evaluare / verificare întocmite cu respectarea standardelor de evaluare relevante de către evaluatori autorizați competenți în acest sens.

În situația prezentă, suntem într-o relație comercială în care un client (UDMR Arad) a solicitat un raport de verificare a unui raport de evaluare către o entitate privată, autorizată să realizeze rapoarte de evaluare / verificare, respectiv SC Value Management Consult S.R.L.

Destinatarul raportului de verificare este Municipiul Arad iar utilizarea probabilă a rezultatelor verificării constă în fundamentarea deciziei de considerare a Raportului verificat ca bază pentru o eventuală tranzacționare a imobilului evaluat între client (UDMR Arad) și destinatar (Municipiul Arad). Rezultatele verificării pot fi utilizate, cu acordul clientului, de către autorul raportului de evaluare verificat pentru a-i elimina eventualele neconformități.

Din această perspectivă raportul de verificare trebuie să respecte *Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2016, ANEVAR*. Standardul specific este SEV 400 Verificarea evaluărilor.

#### *Obiectivul verificării*

Obiectivul verificării constă în prezentarea unei opinii privind conformitatea raportului de evaluare supus verificării cu standardele de evaluare, precum și cu prevederile legale aplicabile la data evaluării (*Obiectiv simplu*).

În contextul *Obiectivului simplu* pentru formularea opiniei verificatorului se iau în considerare doar date și informații care erau disponibile la data evaluării.

#### s) Etapele verificării

- ⇒ Înțelegerea *Termenilor de referință ai evaluării*, și, implicit, a misiunii evaluatorului în cadrul Raportului de evaluare verificat.
- ⇒ Redactarea, în consens cu clientul, a *Termenilor de referință ai verificării* în funcție de etapa anterioară, de scopurile clientului și de utilizarea care va fi dată Raportului de verificare de către destinatar.
- ⇒ Parcurgerea integrală a raportului verificat disponibil în format tipărit sau digital pentru formarea unei prime impresii privind conținutul, completitudinea și conformarea raportului verificat cu cerințele standardelor de evaluare relevante, a prevederilor legale și ale metodologiei de evaluare care reprezintă cea mai bună practică în raport cu subiectul, scopul și utilizarea evaluării.
- ⇒ Analiza detaliată a raportului supus verificării, inclusiv verificarea datelor și informațiilor cuprinse în raport comparativ cu datele și informațiile deținute de evaluator ca fiind disponibile în piață la data evaluării.
- ⇒ Identificarea sistematică a neconformităților; neconformitățile unui raport de evaluare stabilite în cadrul unei verificări sunt definite ca fiind afirmații sau părți ale raportului de evaluare care, pe baza evidențelor obiective, au efect direct asupra concluziilor evaluării sau, dimpotrivă, nu au influențat concluziile evaluării.
- ⇒ Clasificarea neconformităților în:
  - *minore* – care nu au avut un efect direct asupra rezultatelor evaluării,
  - *majore* – care au putut influența rezultatele evaluării;
- ⇒ *Justificarea încadrării* ca neconformități din perspectiva standardelor de evaluare relevante și a metodologiei de evaluare relevante pentru prezenta verificare care reprezintă cea mai bună practică<sup>1</sup>.
- ⇒ *Clasificarea* raportului de evaluare supus verificării într-una din categoriile:
  1. **Complet** – raportul de evaluare conține toate informațiile necesare susținerii opiniei selectate și are un nivel ridicat de credibilitate.
  2. **Acceptabil** – raportul de evaluare nu conține toate informațiile necesare unui raport complet dar neconformitățile sunt de natură formală și nu au influențat rezultatele evaluării și concluzia selectată. Nivelul de credibilitate este bun.
  3. **Satisfăcător** – raportul de evaluare este incomplet și conține neconformități care însă nu au afectat concluzia selectată. Nivelul de credibilitate este la limita minimă admisibilă.
  4. **Nesatisfăcător** – raportul de evaluare este incomplet și conține neconformități care au afectat rezultatele evaluării. Neconformitățile pot fi înlăturate prin completarea raportului de evaluare de către autorul acestuia. Nivelul de credibilitate este sub limita minimă admisibilă și raportul trebuie refăcut.
  5. **Inacceptabil** – neconformitățile raportului de evaluare sunt multiple, astfel încât acesta nu mai poate fi refăcut de către autorul acestuia. Se recomandă refacerea raportului de evaluare de către un alt evaluator. Nivelul de credibilitate este zero.

<sup>1</sup> Considerăm metodologie de cea mai bună practică pentru prezentul raport de verificare metodologia prezentată în cursurile de formare profesională în specializările Verificarea Evaluării (VE) și Evaluarea Proprietăților Imobiliare (EPI), respectiv seminarele de pregătire continuă asociate specializării EPI, toate acestea organizate de ANEVAR.

Dacă un raport de evaluare supus verificării se încadrează într-una din primele 3 categorii (*Complet*, *Acceptabil* sau *Satisfăcător*) destinatarii pot folosi rezultatele evaluării.

Dacă un raport de evaluare supus verificării se încadrează într-una din ultimele 2 categorii (*Nesatisfăcător* sau *Inacceptabil*) destinatarii nu pot folosi rezultatele evaluării, acestea fiind viciate.

Un raport *Nesatisfăcător* permite intervenția autorului evaluării pentru înlăturarea neconformităților identificate de verificator în timp ce raport *Inacceptabil* înseamnă recomandarea verificatorului pentru client și utilizator ca raportul de evaluare să fie realizat de alt evaluator.

⇒ *Redactarea raportului de verificare*. Reprezintă ultima etapă a verificării fiind bazată pe Termenii de referință ai verificării și pe foile de lucru ale verificării și întreg parcursul descris în etapele anterioare. Raportul de verificare va avea conținutul precizat în Standardul de evaluare pentru utilizări specifice SEV 400 – *Verificarea evaluării*.

#### t) Raportul de evaluare supus verificării

⇒ *Autorul raportului de evaluare supus verificării*

Evaluatorul care a realizat raportul de evaluare este Schmidt Carmen Antoinette, evaluator autorizat ANEVAR, leg. 15.995.

Nu se precizează în raportul verificat entitatea juridică prin care s-a prestat și facturat serviciul de evaluare (ex. PFA sau S.R.L.) astfel încât nu s-a putut verifica legalitatea prestației din punct de vedere profesional și al prevederilor fiscale și contabile în vigoare la data evaluării.

⇒ *Aprecierea generală a raportului de evaluare supus verificării*

Raportul de evaluare nu conține principalele elemente de formă prevăzute de standardele de evaluare în vigoare la data evaluării. Redactarea raportului este defectuoasă atât din punct de vedere al argumentației cât și din punct de vedere al corectitudinii ortografice și ortoepice, conține contraziceri în aspecte esențiale, cum ar fi scopul evaluării, sau omisiuni care fracturează înțelegerea rezultatelor, cum ar fi Analiza CMBU.

⇒ *Prezentarea datelor din raportul de evaluare*

În continuare prezentăm aspecte relevante pentru înțelegere neconformităților principale identificate în Raportul de evaluare și copiate din acesta:

- Scopul evaluării – pag. 3 și 7 din Raportul verificat

"Stabilirea valorii evaluate a imobilului la nivelul prețurilor practicate pe piața imobiliară în luna august 2016", scop indicat la pagina 3 a raportului.

"Am luat în considerare standardul valorii de piață, scopul evaluării fiind aprecierea valorii de piață a unei proprietăți imobiliare destinată pentru garantarea rambursării unui credit." , scop indicat la pagina 7 a raportului.

- Standardele de evaluare menționate – pag. 6 / 7 din Raportul verificat

Standardele de evaluare valabile la data evaluării: în raport se indică a fi "Standardele de evaluare ANEVAR, ediția 2016", la pag. 6 din raport.

Detalierea acestora se face în pagina 7 din raport:

"Baza evaluării o constituie STANDARDELE DE EVALUARE ANEVAR, ediția 2016.

Actuala colecție de standarde încorporează STANDARDELE INTERNATIONALE DE EVALUARE (IVS) ediția 2016, precum și alte standarde și ghiduri metodologice de evaluate elaborate de către ANEVAR, strict necesare evaluării bunurilor.

STANDARDELE DE EVALUARE ANEVAR, ediția 2016 aplicate în prezenta lucrare sunt: SEV – CADRU GENERAL (IVS CADRU GENERAL), respectiv STANDARDE GENERALE: SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101 Sfera misiunii de evaluare), SEV 102 – Implementare (IVS

102) si SEV 103 – Raportarea evaluarii (IVS 103), STANDARDELE REFERITOARE LA ACTIVE, respectiv SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230), precum si STANDARDELE DE APLICATIE A EVALUARII: SEV 310 Evaluari ale drepturilor asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea imprumutului (IVS 310) si GHIDURI METODOLOGICE DE EVALUARE GME: GME 520 – Evaluare pentru garantarea imprumuturilor, GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile. "

- o Date privind impozitele și taxele – pag. 12 din Raportul verificat

#### "3.6. DATE PRIVIND IMPOZITELE SI TAXELE

Pentru constructii, nivelul impozitelor se stabileste prin Codul Fiscal si hotarare a Consiliului Local, nivelul de impunere pentru persoane juridice este de 1,5% din valoarea de inregistrare in contabilitate. Pentru teren, se percepe, un impozit diferentiat in functie de zona. "

- o Analiza pietei imobiliare – pag. 12 / 13 din Raportul verificat

#### "Tipul pietei

Proprietatea evaluată face parte din piața proprietăților unitate individuala, apartament la casa, cu pivnita si anexe (boxe) in curte.

#### Analiza cererii

Lipsa de continuitate in ceea ce priveste creditele bancare de tip prima casa, coroborate cu legea darii in plata, au dus la o descrestere a pietei imobiliare din Municipiul Arad. De asemenea, in ceea ce priveste dimensiunile imobilului, putem spune ca aria de cerere a acestui tip de investitie este clar de nisa, dupa o anumita dimensiune se mpune recompatimentarea acestui tip de proprietate, in speta o efficientizare si o optimizare a investitiei, cel putin pe 3 componentele- spatiu de birouri sau de locuit, pivnita (spatiu de depozitare), precum si anexel din curte ca si spatii de depozitare.

#### Analiza ofertei competitive

In zona analizată a fost evidentă dinamizarea pietei proprietăților imobiliare, fiind vizibile o serie de proprietăți reabilitate și reamenajate în scop comercial sau de prestări servicii. O bună parte din proprietățile disponibile au fost astfel tranzacționate. S-au construit si imobile de locuit noi, in diverse cartiere ale Mun Arad insa nu in zona centrala unde se afla imobilul de evaluat. In speta oferta pentru apartamente la casa a crescut ca urmare a lipsei de bani de pe piata.

Nu există restricții semnificative rezultate din normative de construcții.

#### Echilibrul pietei

Considerăm că putem caracteriza piața imobiliară în aria sa definită mai sus ca fiind o piață puțin activă, direct legată de intensitatea activității antreprenoriale din județul Arad, inclusiv pe amplasamentul proprietății evaluate. Nu se intreveade o modificare a activității pietei imobiliare in urmatoarele 6 luni. Piata este a cumparatorului, in defavoarea vanzatorului. "

- o Analiza CMBU – pag. 13 / 14 din Raportul verificat

"Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrarii. Reprezinta o alternative de folosire a unui active imobiliar aleasa din diferite variante posibile. De alegerea sa depind ipotezele de lucru folosite in evaluare.

Cea mai buna utilizare - este definita ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

- cea mai buna utilizare a terenului liber
- cea mai buna utilizare a terenului construit.

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii.

Ea trebuie sa fie:

- permisibila legal
- posibila fizic
- fezabila financiar
- maxim productiva

Cea mai buna utilizare a terenului liber ia in considerare valoarea de piata a terenului liber estimate prin comparatia vanzarilor, considerand si costurile de demolare, pe baza informatiilor prezentate la punctual anterior si sintetizate in tabelul de mai jos. Astfel terenul liber este estimate la : euro.

Astfel in opinia evaluatorului, tinand cont de coate corectiile de mai sus, terenul se estimeaza

a fii euro/mp. Ceea ce e reprezentata euro pe intreaga suprafata. Trebuie sa precizam insa ca din aceasta valoare trebui scazut si costul de demolare de 30 euro/mp aproximativ 30 euro pe mp de constructie deramata; ceea ce reprezinta 130.000 euro din intreaga valoare a terenului plus constructie.

Vom obtine astfel, o valoare a terenului liber de

Cea mai buna cea mai buna rodutive posibila pentru activul analizat este cea de proprietate spatiu de birouri, prin prisma criteriilor care roduct notiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

- este permisibila legal;
  - indeplineste conditia de fizic posibila.
  - este fezabila financiar.
- este maxim productiva se refera la valoarea proprietatii imobiliare in conditiile celei mai bune utilizari destinatii."

Calculul efectuat in Analiza CMBU se presupune a fi acest tabel, situat la fila a treia din Anexele raportului de evaluare :

CMBU

| Elemente de calcul                         | UM       | Locuinte  | birouri    |
|--------------------------------------------|----------|-----------|------------|
| Suprafata                                  | mp       | 911       | 911.00     |
| Chirie obtenabila                          | EUR/mp   | 2         | 4.00       |
| Pret inchiriere                            | EUR/luna | 1822      | 3,644.00   |
| Venit Potential Brut                       | EUR      | 21864     | 43,728.00  |
| Grad de neocupare                          | 10%      | 2186      | 4,372.80   |
| Cheltuieli de exploatare                   | 13%      | 2558      | 5,116.18   |
| Venit Net Exploatare                       | EUR      | 17120     | 34,239.02  |
| Rata de capitalizare                       |          | 8.50%     | 8.50%      |
| Valoare proprietate (teren si constructie) | EUR      | 201,406   | 402,812.05 |
| Cost constructie                           | EUR      | 409,950   | 409,950.00 |
| Valoare reziduala teren                    | EUR      | - 208,544 | -7,137.95  |
| Valoare reziduala teren                    | EUR/mp   | (12)      | -0.40      |

- o Abordarea prin piata – pag. 14 / 15 din Raportul verificat

#### "4.2. EVALUAREA UNITATII INDIVIDUALE- EVALUAREA PRIN METODA COMPARATIILOR DIRECTE

...

Etapale parcurse in aplicarea metodei comparatiilor relative sunt:

- cercetarea pietei pentru obtinerea informatiilor despre tranzactii de proprietati imobiliare comparabile;
- verificarea veridicitatii datelor;
- alegerea criteriilor de comparatie si elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu;
- Analiza rezultatelor si stabilirea unei valori.

Elementele de comparatie sunt caracteristici ale proprietatilor si tranzactiilor imobiliare care au consecinta variatii ale preturilor platite pe piata imobiliara.

Elementele de comparatie de baza sunt :

- Drepturile de proprietate transmise
- Conditile de finantare – corectiile sunt facute pentru situatii in care cumparatorul obtine din partea vanzatorului o finantare si trebuiesc folosite calcule de echivalenta cash;
- Conditii de vanzare – corectiile pentru conditiile speciale reflecta motivatia cumparatorului si a vanzatorului;
- Conditile pietei – corectiile se refera la modificarile pietei ce au aparut intre momentele diferite in timp la care s-au realizat tranzactiile;
- Localizarea – ajustarile se fac atunci cand caracteristicile de amplasare ale proprietatilor comparabile difera fata de cele ale proprietatii evaluate;
- Caracteristicile fizice – corectiile se refera la diferente in dimensiunile terenului, forma, front stradal, utilitati, atractivitatea, conditiile de mediu;
- Utilizarea – evaluatorul trebuie sa evidentieze orice diferenta intre utilizarea existenta sau cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare comparabile si utilizarea proprietatii evaluate;

Analiza comparativa are patru etape:

- Identificarea elementelor de comparatie ce afecteaza valoarea tipului de proprietate evaluata;
- Compararea atributelor fiecarei proprietati comparabile cu cele ale proprietatii evaluate si aprecierea diferentelor pentru fiecare element de comparatie (calitativ);
- Efectuarea unei comparatii globale a proprietatilor comparabile corectate sau clasificate si extragerea unei singure valori din gama de valori rezultata.

In cazul proprietatii imobiliare subiect, analiza s-a facut pe baza datelor si informatiilor rezultate din identificarea a trei oferte relativ recente a unor proprietati imobiliare – teren, despre care se cunosc suprafetele, utilitatile, localizarea, caracteristicile, orientarea.

S-au facut aprecieri de tip calitativ intre terenul supus evaluarii si celelalte terenuri cu care se face comparatia. **Calificativele pozitive** se vor da imobilului pentru care trebuie adaugata o suma de bani ca sa atinga nivelul imobilului de evaluat. **Calificativele negative** se vor da imobilului pentru care trebuie scazuta o suma de bani ca sa atinga nivelul imobilului de evaluat. "

Grila de comparatii este următorul tabel, situat la filele unu și doi din Anexele raportului de evaluare :

**ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR.COMPARATII DIRECTE**

| Element de comparatie                                                                      | Proprietatea subiect | Comparabila 1 | Comparabila 2 | Comparabila 3 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|---------------|---------------|---------------|
| Identificare proprietate                                                                   | <b>ultracentral</b>  | central       | central       | central       |
| Pret vanzare                                                                               |                      | 69,000        | 75,000        | 59,000        |
| <b>TIP COMPARABILA</b>                                                                     |                      |               |               |               |
| Tip comparabila                                                                            |                      | oferta        | oferta        | oferta        |
| Corectie unitara sau procentuala                                                           |                      | -5%           | -5%           | -5%           |
| Corectie totala pentru tipul comparabilei                                                  |                      | -3,450        | -3,750        | -2,950        |
| Pret de vanzare corectat                                                                   |                      | 65,550        | 71,250        | 56,050        |
| <b>DREPT DE PROPRIETATE</b>                                                                |                      |               |               |               |
| Drept de proprietate transferat                                                            | integral             | integral      | integral      | integral      |
| Corectie unitara sau procentuala                                                           |                      | 0             | 0             | 0             |
| Corectie totala drept de proprietate                                                       |                      | 0             | 0             | 0             |
| Pret corectat                                                                              |                      | 65,550        | 71,250        | 56,050        |
| <b>CONDITII DE FINANTARE</b>                                                               |                      |               |               |               |
| Conditii de finantare                                                                      | normale              | similare      | similare      | similare      |
| Corectie unitara sau procentuala                                                           |                      | 0%            | 0%            | 0%            |
| Corectie totala conditii de finantare                                                      |                      | 0             | 0             | 0             |
| Pret corectat                                                                              |                      | 65,550        | 71,250        | 56,050        |
| <b>CONDITII DE VANZARE</b>                                                                 |                      |               |               |               |
| Conditii de vanzare                                                                        | normale              | normale       | normale       | normale       |
| Corectie unitara sau procentuala                                                           |                      | 0%            | 0%            | 0%            |
| Corectie totala conditii de vanzare                                                        |                      | 0             | 0             | 0             |
| Pret corectat                                                                              |                      | 65,550        | 71,250        | 56,050        |
| <b>CHELTUIELI IMEDIAT URMATOARE DUPA CUMPARARE</b>                                         |                      |               |               |               |
| Cheltuieli imediat urmatoare dupa cumparare - investitii de adecvare, finalizare, finisare | fara                 | fara          | fara          | fara          |
| Corectie unitara                                                                           |                      | 0             | 0             | 0             |
| Corectie totala cheltuieli imediat dupa cumparare                                          |                      | 0             | 0             | 0             |
| Pret corectat                                                                              |                      | 65,550        | 71,250        | 56,050        |
| <b>CONDITII DE PIATA</b>                                                                   |                      |               |               |               |
| Conditii de piata ( timpul )                                                               | prezent              | prezent       | prezent       | prezent       |

|                                                              |                                       |                    |                    |                    |
|--------------------------------------------------------------|---------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Corectie procentuala                                         |                                       | 0%                 | 0%                 | 0%                 |
| Corectie totala conditii de piata                            |                                       | 0                  | 0                  | 0                  |
| Pret corectat                                                |                                       | 65,550             | 71,250             | 56,050             |
| <b>LOCALIZARE</b>                                            |                                       |                    |                    |                    |
| Localizare                                                   | Episcopiei                            | Blaga              | cosbuc             | popa de la Teius   |
| Corectie procentuala                                         |                                       | 10%                | 10%                | 10%                |
| Corectie totala localizare                                   |                                       | 6,560              | 7,130              | 5,610              |
| Pret corectat                                                |                                       | 72,110             | 78,380             | 61,660             |
| <b>CARACTERISTICI FIZICE</b>                                 |                                       |                    |                    |                    |
| Tip apartament                                               | decomandat                            | decomandat         | decomandat         | decomandat         |
| Corectie totala tip apartament                               |                                       | 0                  | 0                  | 0                  |
| Pret corectat                                                |                                       | 72,110             | 78,380             | 61,660             |
| <u>Etaj</u>                                                  | <u>parter, etaj 1, etaj 2, subsoi</u> | <u>1 din 2</u>     | <u>parter</u>      | <u>1 din 1</u>     |
| <u>Corectie totala etaj</u>                                  | -                                     | <u>10,000</u>      | <u>10,000</u>      | <u>10,000</u>      |
| <u>Pret corectat</u>                                         | -                                     | <u>82,110</u>      | <u>88,380</u>      | <u>71,660</u>      |
| Finisaje                                                     | medii                                 | mai slabe          | aproape similare   | mai slabe          |
| Corectie unitara sau procentuala                             |                                       | 30                 | 20                 | 30                 |
| Corectie totala finisaje                                     |                                       | 6300               | 4240               | 4800               |
| Pret corectat                                                |                                       | 88,410             | 92,620             | 76,460             |
| Incalzire / apa calda proprie/ loc parcare                   | fara                                  | fara               | fara               | fara               |
| Corectie totala incalzire / apa calda proprie / loca parcare |                                       | 0                  | 0                  | 0                  |
| Pret corectat                                                |                                       | 88,410             | 92,620             | 76,460             |
| <u>Vechime - an constructie</u>                              | <u>1990</u>                           | <u>1990</u>        | <u>1990</u>        | <u>1990</u>        |
| <u>Corectie unitara sau procentuala</u>                      | -                                     | <u>0%</u>          | <u>0%</u>          | <u>0%</u>          |
| <u>Corectie totala vechime</u>                               | -                                     | <u>0</u>           | <u>0</u>           | <u>0</u>           |
| <u>Pret corectat</u>                                         | -                                     | <u>88,410</u>      | <u>92,620</u>      | <u>76,460</u>      |
| <u>Aria utila sau numar de camere</u>                        | <u>911</u>                            | <u>210</u>         | <u>212</u>         | <u>160</u>         |
| <u>Corectie unitara</u>                                      | -                                     | <u>420</u>         | <u>440</u>         | <u>480</u>         |
| <u>Corectie totala arie utila sau numar de camere</u>        | -                                     | <u>294,420</u>     | <u>307,560</u>     | <u>360,480</u>     |
| <u>Pret corectat</u>                                         | -                                     | <u>382,830</u>     | <u>400,180</u>     | <u>436,940</u>     |
| <u>Boxa si garaj</u>                                         | <u>da</u>                             | <u>da/boxa</u>     | <u>da/boxa</u>     | <u>nu</u>          |
| <u>Corectie totala</u>                                       | -                                     | <u>5,000</u>       | <u>5,000</u>       | <u>10,000</u>      |
| <u>Pret corectat</u>                                         | -                                     | <u>387,830</u>     | <u>405,180</u>     | <u>446,940</u>     |
| Caracteristici economice                                     | normale                               | normale            | normale            | normale            |
| Corectie unitara                                             |                                       | 0                  | 0                  | 0                  |
| Corectie totala caracteristici economice                     |                                       | 0                  | 0                  | 0                  |
| Pret corectat                                                |                                       | 387,830            | 405,180            | 446,940            |
| <u>Utilizare ( zonare) - cea mai buna utilizare</u>          | <u>rezidential</u>                    | <u>rezidential</u> | <u>rezidential</u> | <u>rezidential</u> |
| Corectie unitara                                             |                                       | 0                  | 0                  | 0                  |
| Corectie totala cea mai buna utilizare                       |                                       | 0                  | 0                  | 0                  |
| Pret corectat                                                |                                       | 387,830            | 405,180            | 446,940            |
| Componente non-imobiliare ale valorii                        | fara                                  | fara               | fara               | fara               |
| Corectie unitara                                             |                                       | 0                  | 0                  | 0                  |
| Corectie totala componente non-imobiliare                    |                                       | 0                  | 0                  | 0                  |



|                                  |         |             |             |             |
|----------------------------------|---------|-------------|-------------|-------------|
| Pret corectat                    |         | 387,830     | 405,180     | 446,940     |
| Corectie totala neta             |         | 322,280     | 333,930     | 390,890     |
| <b>Corectie totala neta (%)</b>  | -       | <b>492%</b> | <b>469%</b> | <b>697%</b> |
| Corectie totala bruta            |         | 322,280     | 333,930     | 390,890     |
| <b>Corectie totala bruta (%)</b> | -       | <b>492%</b> | <b>469%</b> | <b>697%</b> |
| Opinie                           | 405,000 | euro        | 1,802,000   | ron         |
|                                  | 444.57  | euro / mp   | Curs        | 4.4488      |
|                                  |         |             | Data        | 30-08-2016  |

- o Abordarea prin venit – pag. 16 din raportul verificat

#### "4.3 Abordarea pe bază de venit

Valoarea de rentabilitate a proprietatii imobiliare a fost determinata prin metoda capitalizarii directe (sau **metoda capacitatii beneficiare**).

Esenta acestei metode deriva din teoria utilitatii, care confera o anumita valoare unui bun (sau proprietati) cumparat(e) numai in masura in care cumparatorul (investitorul) realizeaza o satisfactie din achizitia respectiva. In cazul proprietatii, aceasta satisfactie se reflecta prin castigurile viitoare realizabile din exploatarea obiectului proprietatii.

In cadrul evaluarii trebuie rezolvate doua probleme metodologice si practice:

- determinarea marimii fluxului anual reproductibil (in cazul proprietatii analizate - venituri din inchiriere);
- stabilirea ratei de capitalizare sau a coeficientului multiplicator.

Valoarea proprietatii imobiliare obtinuta prin metoda de randament, este:

$$V_{CB} = 402.812 \text{ EUR}$$

$$V_{CB} = 1.792.030 \text{ RON}$$

$$V_{\text{randament}} = 6 V_{CB} = 1.792.030 \text{ RON}^*$$

- o Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii – pag. 16 / 17 din Raportul verificat

#### "4.7 ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

##### VALRI OBTINUTE PRIN METODA DE RANDAMENT

Foloseste numai date de pe piata de la acea data sau de data recenta. In acest caz, consider ca datorita datelor pe care le-am avut la dispozitie, valoarea rezultata este cea mai aproape de valoarea de piata a imobilului evaluat.

$$V = 405.000 \text{ EUR, respectiv } 1.802.000 \text{ RON}$$

##### VALORI OBTINUTE PRIN METODA COMPARATIILOR DIRECTE

Foloseste numai date de pe piata de la acea data sau de data recenta. In acest caz, consider ca datorita datelor pe care le-am avut la dispozitie, valoarea rezultata este cea mai aproape de valoarea de piata a imobilului evaluat.

$$V = 405.000 \text{ EUR, respectiv } 1.802.000 \text{ RON}$$

##### OPINIA EVALUATORULUI

Avand in vedere pe de o parte rezultatele obtinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanta acestora si informatiile de piata care au stat la baza aplicarii lor si pe de alta parte scopul evaluarii si caracteristicile proprietatii imobiliare, in opinia evaluatorului valoarea estimata pentru proprietatea in discutie va trebui sa tina seama de valoarea determinata prin metoda comparatiilor directe. Astfel, in circumstantele actuale, valoarea de piata a proprietatii imobiliare tip UNITATE INDIVIDUALA-APARTAMENT proprietatea STATULUI ROMAN, este in opinia evaluatorului de:

$$V = 405.000 \text{ EUR, respectiv } 1.802.000 \text{ RON}$$

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerente privind valoarea sunt:

- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport;
- valoarea se refera la plata integrala cash la data vanzarii;
- valoarea prezentata reprezinta valoarea terenului;
- valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- valoarea nu contine T.V.A.

Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru recomandate de catre ANEVAR. "

### 3. Analiza datelor

Analiza datelor prezentate în capitolul anterior a permis identificarea unor neconformități majore și minore care sunt prezentate în continuare exact pe succesiunea descrisă mai sus, în capitolul Prezentarea datelor.

#### u) Scopul evaluării

La pagina 3 din raport se indică un scop al evaluării (Stabilirea valorii evaluate a imobilului la nivelul preturilor practicate pe piața imobiliară în luna august 2016), scop care coincide cu cel declarat de clientul verificării, respectiv UDMR Arad. În mod contrar și confuz, la pagina 7 a raportului se indică alt scop al evaluării (!) și anume aprecierea valorii de piață a unei proprietăți imobiliare destinată pentru garantarea rambursării unui credit.

Aceasta se consideră o neconformitate minoră prin încălcarea cerinței de prezentare clară a scopului evaluării formulate în *SEV 101 Termenii de referință ai evaluării*, pct. 2, litera (c) precum și în *GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile*, pct. 11. Totodată, acest fapt încalcă și prevederile *SEV 103 Raportare (IVS 103)*, Principiul general, pct. 1, prin care se specifică că un raport nu trebuie să fie ambiguu sau să inducă în eroare.

#### v) Standardele de evaluare menționate

În raport se face trimitere ca standarde de evaluare valabile la data evaluării: "*Standardele de evaluare ANEVAR, ediția 2016*". În realitate, standardele de evaluare aplicabile sunt Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2016 ANEVAR. Printre standardele de evaluare aplicate din ediția 2016 sunt menționate STANDARDELE DE APLICATIE A EVALUARII: SEV 310 Evaluari ale drepturilor asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea imprumutului (IVS 310) si GHIDURI METODOLOGICE DE EVALUARE GME: GME 520 – Evaluare pentru garantarea imprumuturilor, standarde care nu au nici o legătură cu scopul real al evaluării, respectiv o eventuală tranzacționare a imobilului evaluat către clientul evaluării, UDMR Arad.

Acestea se consideră neconformități minore prin încadrarea greșită în standardele cu care este conformă evaluarea, *SEV 101 Termenii de referință ai evaluării*, pct. 2, litera (k).

#### w) Date privind impozite și taxe

Impozitul pe terenul situat în Zona A din municipiul Arad, unde se află situat imobilul evaluat nu este precizat, deși influențează direct nivelul cheltuielilor considerate în Abordarea prin venit. Datele privind impozitele pe construcții prezentate în raport sunt eronate, fiind aferente modalității de impozitare a clădirilor din vechiul cod fiscal, cu trimitere la *valoarea de înregistrare în contabilitate*. Aceste aspecte afectează direct nivelul cheltuielilor aferente proprietarului în abordarea prin venit, deci influențează și valoarea de piață estimată și reprezintă, astfel, prin calcul eronat o încălcare a prevederilor *GEV 630*, pct. 63 și 64. Acest aspect constituie o neconformitate majoră.

#### x) Analiza pieței imobiliare

Analiza pieței realizată în raport nu atinge elementele esențiale utilizate în raport în abordările prin piață și prin venit, respectiv date despre proprietățile comparabile vândute sau închiriate sau oferite spre vânzare, informații despre venituri, cheltuieli, informații privind ratele de capitalizare, grade de neocupare pe piața specifică. Acest fapt contravine prevederilor *GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile*, pct. 16, ceea ce reprezintă o neconformitate majoră.

Prin faptul că analiza de piață nu furnizează informații suport pentru elementele care vor fi utilizate în aplicarea abordărilor în evaluare care, fără a se limita la acestea, pot fi: nivelul chiriilor, gradul de neocupare, ratele de capitalizare, prețurile proprietăților comparabile, se încalcă prevederile *GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile*, pct. 28, ceea ce reprezintă o neconformitate majoră.

#### y) Analiza CMBU

Prin faptul că analiza CMBU cuprinsă în raport nu este propriu-zis o astfel de analiză (vezi redarea integrală mai sus la litera u) alineatul *Analiza CMBU*, se încalcă prevederile *GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile*, pct. 29 și 30, ceea ce reprezintă o neconformitate majoră.

#### z) Abordarea prin piață

În abordarea prin piață este aplicată o tehnică cantitativă – *Analiza pe perechi de date* în timp ce explicațiile date la textul care prezintă abordarea sunt cele aferente unei tehnici calitative – *Analiza comparațiilor relative*. Acest fapt încalcă prevederile *SEV 103 Raportare* (IVS 103), Principiul general, pct. 1, prin care se specifică că un raport nu trebuie să fie ambiguu sau să inducă în eroare și se consideră o neconformitate minoră.

Potrivit cerințelor *GEV 630*, pct. 46, informațiile privind tranzacțiile sau ofertele care prezintă diferențe majore (cantitative și/sau calitative) față de proprietatea subiect nu pot fi utilizate ca surse de informații pentru proprietăți comparabile din cauza ajustărilor prea mari, necesare a fi aplicate. Ori în grila prezentată în raport sunt ajustări cuprinse între 469% și 697% (!) datorită diferenței foarte mari între ariile aferente subiectului și ariile aferente celor 3 comparabile utilizate în raport, ceea ce poate constitui o neconformitate majoră. O abordare adecvată ar putea fi adoptarea ca și criteriu de comparație nu prețul total de vânzare, cum este în raport, ci prețul unitar.

În grila prezentată în raport numerele trecute în dreptul ariilor sunt prezentate ca arii utile, pentru subiect notându-se 911 mp. Din extrasul CF anexat la raport știm însă că 911 mp reprezintă de fapt aria construită a subiectului. Această confuzie încalcă prevederile *SEV 103 Raportare* (IVS 103), Principiul general, pct. 1, prin care se specifică că un raport nu trebuie să fie ambiguu sau să inducă în eroare. Având în vedere particularitățile apartamentelor din centrul Aradului, în care o mare parte din ariile construite o reprezintă pivnițele, boxele, spațiile comune, este mai indicat să utilizăm în grila de comparații ariile *construite* ale apartamentelor, deoarece acestea pot fi preluate direct din extrasele de carte funciară în timp ce ariile utile la comparabile sunt dificil de aflat. Astfel, deși o astfel de eroare poate fi o neconformitate majoră, dacă în culegerea de date privind comparabilele cerem ariile construite înscrise în CF vom avea caracteristica fizică – aria mai bine fundamentată în grilă și imprecizia semnalată putem să o considerăm ca neconformitate minoră.

Potrivit cerințelor *GEV 630*, pct. 44, evaluatorul trebuie să se asigure că proprietățile comparabile sunt reale (adică pot fi identificate) și că au caracteristicile fizice conforme cu informațiile scriptice.

În raportul de evaluare trebuie să se indice sursele de informații (inclusiv date de contact pentru o verificare independentă), datele utilizate și raționamentul pe baza cărora evaluatorul a selectat proprietățile comparabile. Din acest punct de vedere în raport nu se prezintă deloc comparabilele iar în anexe nu se prezintă suficient (doar capturi internet). Există diferențe între unele dintre elementele de comparație ale comparabilelor din grilă și cele din capturile de pe internet anexate la raport. Pentru subiect și comparabile se prezintă ca an de construcție 1990 la toate (!) ceea ce este extrem de improbabil având în vedere descrierea subiectului, aspectul comparabilelor din pozele de pe internet și localizarea comparabilelor. Totodată nu se prezintă nici modalitatea de verificare a comparabilelor. Toate acestea contravin cerințelor GEV 630, pct. 44 și reprezintă o neconformitate majoră.

La subiect și comparabile pentru elementul de comparație *Utilizare (zonare)* - cea mai buna utilizare este trecut în grilă *rezidențial*, deși CMBU a subiectului este considerată cea de spațiu de birouri iar, prin amplasament, aspect și vecinătăți, și comparabilele pot avea utilizări nerezidențiale de tip birouri. Acest fapt încalcă și prevederile SEV 103 Raportare (IVS 103), Principiul general, pct. 1, prin care se specifică că un raport nu trebuie să fie ambiguu sau să inducă în eroare.

Potrivit cerințelor GEV 630, pct. 51, toate ajustările aplicate prețurilor proprietăților comparabile trebuie argumentate în raportul de evaluare. Nu este permisă utilizarea niciunei ajustări fără prezentarea modului de estimare a acesteia. În grila prezentată în raport nu se justifică nici o ajustare în afara celei de marjă de ofertă iar acest fapt contravine prevederilor GEV 630, pct. 51, ceea ce reprezintă o neconformitate majoră.

#### aa) Abordarea prin venit

Potrivit cerințelor GEV 630, pct. 63, pentru a estima venitul net din exploatare, evaluatorul trebuie să scadă din venitul brut efectiv cheltuielile de exploatare aferente proprietății, cheltuieli care cad în sarcina proprietarului, acestea fiind cheltuieli nerecuperabile. Cheltuielile care sunt suportate de către chiriași nu trebuie scăzute din venitul brut efectiv. Din venitul brut efectiv nu se scad taxele aferente veniturilor proprietarului (de exemplu, impozitul pe venit și alte taxe similare), plățile aferente creditului (serviciului datoriei) sau amortizarea contabilă a construcțiilor.

Deoarece în raport nu se identifică și nu se explică aceste categorii de cheltuieli se încalcă prevederile GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile, pct. 63, ceea ce reprezintă o neconformitate majoră.

Potrivit cerințelor GEV 630, pct. 64, informațiile și indicatorii estimați folosiți în aplicarea abordării prin venit (de exemplu: chiria de piață, rata de neocupare, cheltuielile aferente proprietarului, rata de capitalizare/actualizare etc.) trebuie să fie argumentate în raportul de evaluare. Argumentarea trebuie să conțină cel puțin sursele de informații folosite, modul de verificare al acestora și modul de calcul, după caz.

Deoarece în raport nu se argumentează aceste informații și indicatori și chiar se prezintă informații eronate privind impozitul pe construcții<sup>2</sup> se încalcă prevederile GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile, pct. 64, ceea ce reprezintă o neconformitate majoră.

<sup>2</sup> Cele corecte fiind cuprinse în Hotărârea 351/2015 a Consiliului Local Arad privind stabilirea impozitelor și taxelor locale pentru anul 2016

**bb) Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii**

Potrivit cerințelor GEV 630, pct. 97, în anumite situații se poate ca una sau două abordări să nu fie relevante sau aplicabile, evaluatorul având obligația profesională de a prezenta în cadrul raportului de evaluare argumentele și raționamentele care au stat la baza neaplicării acestora.

Prin faptul că în raportul de evaluare nu se argumentează neaplicarea abordării prin cost se încalcă prevederile *GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile*, pct. 97 și reprezintă o neconformitate majoră.

Prin faptul că în finalul concluziei asupra valorii în raport se menționează că valoarea prezentată reprezintă valoarea terenului (!) acest fapt încalcă prevederile *SEV 103 Raportare (IVS 103)*, Principiul general, pct. 1, prin care se specifică că un raport nu trebuie să fie ambiguu sau să inducă în eroare. Aceasta se consideră o neconformitate minoră.

#### 4. Concluzia verificării

În urma verificării *Raportului de evaluare Unitate Individuală* am identificat neconformități care au afectat rezultatele evaluării. Argumentarea fiecărei neconformități este descrisă la *Capitolul 3 Analiza datelor* din prezentul raport de verificare. Considerăm că Raportul de evaluare supus verificării se clasifică ca **nesatisfăcător**.

Nivelul de credibilitate este sub limita minimă admisibilă și raportul trebuie refăcut. Neconformitățile pot fi înlăturate prin completarea raportului de evaluare de către autorul acestuia.



# **RAPORT DE EVALUARE**

Unitate individuala  
situat in Mun Arad, Str Episcopiei nr 32  
ap 1, jud. Arad,  
proprietatea  
STATULUI ROMAN

---

## Cuprins

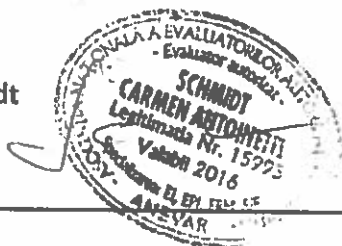
- 1.1. TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII
  - 1.2. Identificarea si competenta evaluatorului
  - 1.3. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati
  - 1.4. Scopul evaluarii
  - 1.5. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii
  - 1.6. Tipul valorii
  - 1.7. Data evaluarii
  - 1.8. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii
  - 1.9. Natura si sursa informatiilor pe care se va baza evaluarea
  - 1.10. Ipoteze si ipoteze speciale
  - 1.11. Restrictii de utilizare, difuzare si publicare
  - 1.12. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare a bunurilor 2016
  - 1.13. Descrierea raportului
  2. PREZENTAREA DATELOR
    - 2.1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica
    - 2.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate
    - 2.3. Date despre zona,oras,vecinatati si amplasare
    - 2.4. Informatii despre amplasament
    - 2.5. Descrierea constructiilor
    - 2.6. Date privind impozitele si taxele
    - 2.7. Istoric, incluzand vanzarile anterioare si oferte sau cotate curente
  3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE
  4. EVALUARE
    - 4.1. Abordarea prin piata
    - 4.2. Abordarea prin cost
    - 4.3. Abordarea prin venit
  5. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII
  6. Anexe
    - 6.1. Descrierea juridica detaliata, daca nu este inclusa in prezentarea datelor
    - 6.2. Date detaliate despre proprietate
    - 6.3. Planul de amplasament si detaliere
    - 6.4. Releveele cladirilor
    - 6.5. Fotografii ale proprietatii
    - 6.6. Harta orasului,a regiunilor invecinate sau alte tipuri de harti
    - 6.7. Estimari detaliate ale costurilor de reconstruire sau de inlocuire a cladirilor
    - 6.8. Informatii istorice despre venituri si cheltuieli
    - 6.9. Date despre vanzari si cotate
    - 6.10. Alte informatii considerate adecvate
-



## SINTEZA RAPORTULUI

|                                        |                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Proprietatea evaluata:</b>          | Unitatea individuala situata in Mun Arad, str Episcopiei nr 32 ap 1, jud Arad, proprietatea STATULUI ROMAN, compus din spatiu cu alta destinatie, 4 boxe si coridor la subsol in suprafata construita de 911 mp si 613 mp suprafata utila. |
| <b>Tipul proprietatii:</b>             | Proprietate imobiliara de unitate individuala, spatiu cu alta destinatie, 4 boxe si coridor la subsol in suprafata construita de 911 mp si 613 mp suprafata utila.                                                                         |
| <b>Proprietar:</b>                     | STATUL ROMAN                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Situatia juridica a imobilului:</b> | Imobilul este proprietatea STATULUI ROMAN. Terenul nu este evaluat in cadrul prezentului raport.                                                                                                                                           |
| <b>Clientul lucrarii:</b>              | Uniunea Democrata a Maghiarilor din Romania                                                                                                                                                                                                |
| <b>Data evaluarii:</b>                 | 30.08.2016                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Data inspectiei proprietatii:</b>   | 24.08.2016                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Moneda evaluarii:</b>               | 4,4488 RON/EUR                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Scopul evaluarii:</b>               | Stabilirea valorii evaluate a imobilului la nivelul preturilor practicate pe piata imobiliara in luna august 2016                                                                                                                          |
| <b>Metode de evaluare utilizate:</b>   | a) Metoda comparatiilor directe<br>b) Metoda de randament<br>c) Metoda costului de inlocuire                                                                                                                                               |
| <b>Rezultatele evaluarii:</b>          | Metoda comparatiilor directe : 1.532.170 RON adica 344.400 euro<br>Metoda de randament: 1.706.560RON adica 383.600 euro<br>Metoda costului de inlocuire 1.680.300 RON adica 377.700 euro                                                   |
| <b>Valoarea recomandata</b>            | 1.706.560 RON, adica 383.600 EUR la cursul de 4,4488 RON/EUR stabilit de BNR la data de 30.08.2016                                                                                                                                         |
| <b>Executantul evaluarii:</b>          | SCHMIDT CARMEN ANTOINETTE, membru ANEVAR, Leg. 15995                                                                                                                                                                                       |

EVALUATOR AUTORIZAT  
Carmen Antoinette Schmidt



## 1. TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII

### 1.1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI

#### Identificarea evaluatorului

**SCHMIDT Carmen Antoinette**

Str. Romul Ladea, bl. 350, et. I, ap. 7, Arad

Tel. mobil: 0720.012.214

E-mail: Carmen\_antoinette\_schmidt@yahoo.co.uk

Naționalitatea: Română

Data nasterii: 29.10.1976

Cunoștințe: evaluare, contabilitate, analiză economico-financiară, Word, Excel, navigare internet

Limbi străine: Engleză (avansat), Italiană (avansat), Germană (începător), Franceză (începător).

Carmen Schmidt este economistă licențiată în relații economice internaționale și totodată este absolventă de MBA în Managementul Afacerilor la Universitatea LEDA CUOA din Vicenza precum și absolventă de master în "Managementul și marketingul în mass-media", organizat de Universitatea de Vest din Timișoara, Facultatea de Științe Economice. Este absolventă a Cursurilor de Specializare organizate de ANEVAR Filiala Vest în profesia de: "Evaluator de bunuri mobile", "Evaluator proprietati imobiliare", "Evaluator de active financiare" și "Evaluator de întreprindere" fiind Membru Titular ANEVAR, cu legitimația nr. 15995.

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor detinute, certificăm ca afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certificăm ca analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional. În plus, certificăm ca nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face subiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR. Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere) și verificat, în conformitate cu Standardele de verificare ANEVAR.

Evaluator,

ec. Carmen Antoinette



## **1.2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati**

CLIENT: Uniunea Democrata a Maghiarilor din Romania Organizatia Judeteana Arad

UTILIZATOR DESEMNAT: Primaria Municipiului Arad

## **1.3. Scopul evaluarii**

Scopul prezentului Raport de evaluare il constituie evaluarea proprietatii mai sus amintite apartinand Statului Roman pentru obtinerea unei valori de piata in vederea vanzarii.

## **1.4. Identificarea activelor sau a datoriei supuse evaluarii**

Proprietatea imobilara este o unitate individuala amplasata in Jud Arad, Mun ARAD, Str Episcopiei nr 32 ap 1, in zona ultracentrala, compusa din spatiu cu alta destinatie, 4 boxe si coridor la subsol, proprietatea avand o suprafata construita de 911 mp, suprafata utila de 613 mp, cota parti comune 911/2148, cota de teren 628/1480. Partile comune pentru toate apartamentele sunt: terenul, imprejmuirile, fatadele, racord instalatii, intrarea la poarta, poarta uscata, cabina portarului, 2 latrine in curte, casa scarii corp A, coridor, urcarea la pod in corp A si B, grup sanitar la etajul 1 al corpului A.

## **1.5. Tipul valorii**

Baza evaluarii o constituie STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2016.

Actuala colectie de standarde incorporeaza STANDARDELE INTERNATIONALE DE EVALUARE (IVS) editia 2016, precum si alte standarde si ghiduri metodologice de evaluate elaborate de catre ANEVAR, strict necesare evaluarii bunurilor.

STANDARDELE DE EVALUARE ANEVAR, editia 2016 aplicate in prezenta lucrare sunt: SEV – CADRU GENERAL (IVS CADRU GENERAL), respectiv STANDARDE GENERALE: SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101 Sfera misiunii de evaluare), SEV 102 – Implementare (IVS 102) si SEV 103 – Raportarea evaluarii (IVS 103), STANDARDELE REFERITOARE LA ACTIVE, respectiv SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230), precum si GHIDUL METODOLOGIC DE EVALUARE GMEGME 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Am luat in considerare standardul valorii de piata, scopul evaluarii fiind aprecierea valorii de piata a unei proprietati imobiliare. Definitia de baza din care deriva plaja de valori estimata in raport este definitia valorii de piata (SEV 100, paragraf 29

*“Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbata, la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa o activitate de marketing adecvat, in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.”*

## **1.6. Data evaluarii**

Raportul de evaluare a fost elaborat in perioada 24.08.2016 – 30.08.2016.  
Data estimarii valorii este 30.08.2016.

### **1.7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii**

In prezentul raport se urmareste estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare-unitate individuala din Arad, str Episcopiei nr 32 ap 1

Proprietatea imobiliara a fost inspectata personal de catre evaluator in prezenta doamnei Pero Tomas din partea UDMR Organizatia Arad.

In elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta semnificativa din partea nici unei alte persoane in afara evaluatorului.

S-a vizualizat faptic imobilul, ocazie cu care s-au efectuat fotografii si s-au adunat informatii privind costurile de intretinere, de amenajare, chirii, alte costuri.

### **1.8. Natura si sursa informatiilor pe care se va baza evaluarea**

Datele de intrare pentru evaluare, date si informatii care sunt utilizate in abordarile folosite sunt date reale dar si date ipotetice; dintre date de intrare reale amintesc: prețurile obținute pentru active similare sau identice, fluxul de numerar realizat generat de activ, costul efectiv al activelor identice sau similare, iar dintre date de intrare ipotetice enunț: fluxurile de numerar estimate sau previzionate, costul estimat al unui activ ipotetic, atitudinea perceputa fata de risc a participantilor de pe piata. Trebuie stiut ca o credibilitate mai mare i se poate acorda, in mod normal, datelor de intrare reale, dar totusi, cand acestea sunt mai putin relevante, de exemplu, cand informatiile despre tranzactiile reale sunt vechi sau cand fluxurile de numerar istorice nu sunt elocvente pentru fluxurile de numerar viitoare ori cand informatia despre costul efectiv este numai costul istoric, se acorda o relevanta mai mare datelor de intrare ipotetice.

Surse de informatii care stau la baza intocmirii prezentului raport de evaluare sunt:

- Proprietarul de la care s-au obtinut documentele proprietatii si alte informatii;
- Informatii de la Cartea Funciara, Primarie: Serviciul de Arhitectura si Urbanism, Directia Judeteana de Statistica;
- Agentiile imobiliare din municipiu: SIREDA, CASA DOMI, publicatiile locale de profil: "VAND SI CUMPAR", AGENDA si anunturi de mica publicitate ale ziarelor locale;

Alte acte si documente avute la dispozitie:

- Solicitarea de evaluare
- Buletine informative ale ANEVAR si IROVAL;
- Standarde Internationale de evaluare - ANEVAR și IROVAL;
- Internet: [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro), [www.arad-imobiliare.ro](http://www.arad-imobiliare.ro), [www.imonet.ro](http://www.imonet.ro), [www.romimo.ro](http://www.romimo.ro), [www.rig-imobiliare.ro](http://www.rig-imobiliare.ro), [www.tocmai.ro](http://www.tocmai.ro), [www.olx.ro](http://www.olx.ro).

### **1.9 . IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE:**

Raportul de evaluare a fost realizat pe baza urmatoarelor ipoteze generale:

- Titlul de proprietate se presupune valabil si tranzactionabil, daca nu se specifica altfel. Evaluatorul nu isi asuma nici o raspundere pentru descrierea juridica pusa la dispozitie sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate.
- Proprietatea este evaluata fara ipoteci sau datorii.

- Se presupune ca proprietatea este detinuta cu responsabilitate si ca se aplica un management competent al acesteia.
- Informatiile furnizate de terte parti sunt considerate de incredere, dar nu li se acorda garantie pentru acuratete.
- Toate studiile ingineresti sunt presupuse corecte. Materialul ilustrativ din raport este inclus doar pentru a-l ajuta pe cititor sa vizualizeze proprietatea.
- Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neevidente ale proprietatii, ale subsolului sau ale structurilor sale, care ar face ca proprietatea sa valoreze mai mult sau mai putin. Nu se asuma nici o raspundere pentru astfel de conditii sau pentru obtinerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.
- Se presupune ca proprietatea este in deplina conformitate cu toate legile si reglementarile de mediu locale, regionale sau nationale in vigoare.
- Se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare si de utilizare in vigoare.
- Se presupune ca au fost sau pot fi obtinute sau reinoite toate autorizatiile, licentele, certificatele de ocupare, aprobarile sau alte acte solicitate de institutiile locale, regionale sau nationale, pentru fiecare utilizare pe care se bazeaza estimarea valorii.
- Se presupune ca folosirea terenului si a constructiilor se realizeaza in limita proprietatii descrise si ca nu exista incalcare sau violari ale altor proprietati.
- Existenta unor materiale periculoase, care pot sa fie prezente sau nu pe proprietate, nu a fost observata de catre evaluator. Evaluatorul nu are cunostinta de existenta unor astfel de materiale pe proprietate. Evaluatorul nu este calificat sa detecteze astfel de substante. Prezenta unor substante poate afecta valoarea proprietatii. Valoarea estimata este bazata pe ipoteza ca pe proprietate nu exista astfel de materiale care pot cauza diminuari ale valorii. Nu se asuma nici o raspundere pentru astfel de conditii sau pentru expertize sau cunostinte de specialitate necesare descoperirii lor. Clientul este solicitat sa angajeze un expert in acest domeniu, daca doreste.
- Posesia acestui raport sau a unei copii nu confera drept de publicare.
- Evaluatorul, prin natura evaluarii, nu va fi solicitat sa ofere consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta in legatura cu proprietatea in chestiune, decat daca au fost facute initial aranjamente in scris in această privinta.
- Nici una din partile raportului nu vor fi difuzate public prin reclama, relatii publice, stiri, agentii de vanzare sau alte cai mediatice, fara acordul scris si aprobarea prealabila a evaluatorului.
- In pregatirea evaluarii au fost utilizate doar acele informatii si specificatii avute la dispozitie.
- Evaluatorul presupune ca cititorul sau utilizatorul acestui raport a primit copii ale informatiilor si toate contractele de inchiriere sau alte amendamente, daca exista, care impovareaza proprietatea.
- Evaluatorul a folosit extrasul de carte funciara C.F. 300303-c1-u14 Arad.
- Previziunile, proiectiile sau estimarile continute in raport se bazeaza pe conditiile curente de pe piata, pe elementele cererii si ofertei anticipate pe termen scurt si pe o economie stabila in timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbarii conditiilor viitoare.

### **1.10 Restrictii de utilizare, difuzare si publicare**

Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente, circulare, sau in declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara acordul scris in prealabil, al evaluatorului si al clientului acestuia, cu specificatia formei si a contextului in care ar urma sa apara.

Nici una din partile raportului nu vor fi difuzate public prin reclama, relatii publice, stiri, agentii de vanzare sau alte cai mediatice, fara acordul scris si aprobarea prealabila a evaluatorului.

Valorile din prezentul raport sunt valabile numai pentru tipul de evaluare studiat, cu referire expresa doar la informatiile si datele furnizate de beneficiar;

Evaluatorii, nu sunt obligati sa ofere, in continuare, consultanta sau sa depuna marturie in instanta cu privire la proprietatea in chestiune, in afara cazului in care exista prevederi prealabile in acest sens.

### **1.11 Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR**

Evaluarea prezenta s-a realizat conform cu colectia STANDARDE DE EVALUARE A BUNURILOR 2016.

### **1.12 Descrierea raportului**

Raportul de evaluare prezent este conform SEV 101 din Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2016 atat ca forma cat si continut.

## **2. PREZENTAREA DATELOR**

### **2.1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica**

Adresa : Mun Arad, Str Episcopiei nr 32, ap 1, jud Arad, .

Proprietar : Conform extrasului CF imobilul este in proprietatea Statului Roman, astfel 911 mp suprafata construita, 613 mp suprafata utila, 911/2148 cote parti comune, 628/1480 cota teren.

Sarcini si debite : Conform extraselor CF imobilul nu este ipotecat.

Forma de exploatare : unitate individuala.

### **2.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate**

Proprietatea nu are bunuri mobile supuse vanzarii odata cu imobilul.

### **2.3. Date despre zona,oras,vecinatati si amplasare**

Centrul orasului, zona in care se afla imobilul de evaluat este un vechi cartier rezidential de case, institutii culturale, cafenele, spatii comerciale, unitati de invatamant (mediu),

instituii de cult. Strada Episcopiei face parte dintr-un ansamblu de clădiri construite la începutul anilor 1780. Imobilul nr. 32 din strada Episcopiei este lângă intersecția Strazii Lucian Blaga cu Strada Episcopiei și Strada Marasesti, strada pe care se afla imobilul de evaluat facând legătura între strada Lucian Blaga și principala arteră a Aradului, Bulevardul Revoluției. În fapt, strada Episcopiei este paralelă cu Bulevardul Revoluției, pe care aflându-se unele din clădirile reprezentative ale orașului, Teatrul de Marionete precum și Maternitatea Municipiului.

#### **2.4. Informații despre amplasament**

Imobilul supus evaluării unitate intravilana situată în Mun Arad, str Episcopiei nr 32 'ap 1, în zona centrală a municipiului la cca. 300 m de principalul bulevard al Municipiului Arad, Bd Revoluției. Accesul se face din strada, pe o poartă metalică

#### **2.5. Descrierea construcțiilor**

Imobilul supus evaluării unitate individuală este situat în Mun Arad str Episcopiei nr 32 ap 1, în zona centrală a orașului, la cca. 300 m de principala arteră a orașului Arad și anume Bd Revoluției. Unitatea individuală este compusă din mai multe corpuri de clădire. Astfel, intrarea se face într-o curte comună pe o poartă metalică. Intrarea efectivă în apartamentul 1 de la numărul 32 se face pe o scară, cu trepte din beton, la parter având un corp de clădire, denumit corpul 1. Acesta este compus dintr-un hol, 3 birouri, o sală de ședințe, o anticameră, o bucătărie și o baie cu 3 încăperi de toaletă. În ceea ce privește finisajele la acest corp de clădire, ele sunt după cum urmează: în hol, podeaua este acoperită cu gresie, este prevăzut cu un singur geam din termopan iar ușa este metalică, zugrăveala este în lavabil. În cele trei birouri, pardoseaua este din parchet clasic, în biroul numărul unu ușa este din lemn, geamul la fel din lemn, pereții sunt zugrăviți cu lavabil alb. Biroul este prevăzut cu un aparat de aer condiționat. În biroul numărul 2, ușa este din lemn, cele 2 geamuri au tamplăria din lemn, pardoseaua este din parchet, acoperită cu mochetă, nu prezintă aparat de aer condiționat. Biroul 3, prevăzut la fel cu geam din lemn, ușa din lemn, parchet clasic, aparat de aer condiționat. Anticameră, în schita denumită hol, prevăzută cu 4 uși din lemn, parchet, un geam cu tamplărie din lemn. Bucătăria, prevăzută cu chicineta este acoperită cu gresie. În continuare avem 2 grupuri sanitare prevăzute unul cu vas de toaletă și chiuvetă, un al doilea cu vas toaletă, chiuvetă și cabină dus. Amândouă încăperile sunt finisate cu gresie și faianță. Sală de ședințe, ce în schita este compusă din sală și coridor, este acoperită cu parchet laminat nou, și 4 geamuri noi din lemn. Precizăm că toate încăperile au uși și geamuri din lemn. Zugrăveala este în lavabil. Încalzirea este de la rețea, în fiecare încăpere existând calorifere vechi.

Tot la nivel de parter se afla încă un corp de clădire în care avem dispuse 2 birouri, un hol, un grup sanitar și o anexă. Cele două birouri au pardoseaua acoperită cu parchet laminat, holul și grupul sanitar cu gresie în timp ce anexa are pardoseaua din ciment. În ceea ce privește tamplăria, acest corp are în integralitate uși și geamurile din tamplărie veche, din lemn. În cele două birouri, există câte o sobă din teracotă, precum și câte un clorifer vechi. Încalzirea se face de la rețea. Zugrăveala, igienizarea este în lavabil alb.

In ceea ce priveste etajul1, acesta este compus din doua corpuri de cladire, distincte, nul ce se potriveste in oglinda peste acest corp de parter, al doilea, ce tocmai a fost explicat.

Astfel, accesul se face pe o scara din beton/ciment, la etaj, unde se afla un corp de cladire format din 2 camere, hol si grup sanitar. In cazul etajului, gradul de firsare este mai bun, cele doua incaperi tip birou au fost recent igienizate cu lavabil, usa este de lemn, la intrare si de termopan intre incaperi. De asemenea, parchetul care acopera pardoseua celor 2 incaperi este parchet laminat, nou. Tamaplaria este de termopan, la ferestre, incalzirea este de la retea, fiecare incapere birou avand cate un calorifer nou. Grupul sanitar este compus din 3 incaperi, finisate cu gresie si faianta.

Tot la nivelul unu, dar cu intre separata, se afla un alt corp de cladire, format din 3 birouri, baie, hol. Birourile sunt prevazute cu parchet laminat, cate 2 geamuri dinlemn in fiecare incapere, 2 calorifere, usa din lemn, zugraveli in lavabil. Pardoseaua baii si a holului sunt acoperite cu gresie.

La etajul 2, avem fix amprenta apartamentului mai sus amintit, compus din 2 icaperi, baie si hol. Acest corp al apartamentului este recent amenajat, proaspat igienizat cu lavabil, in incaperile birouri pardoseaua este din parchet laminat, fiecare incapere are cate o fereastră din teropan, usile sunt din lemn, una din incaperi are in dotare un aparat de aer conditionat. In curte mai avem o incapere/sala de 32.52 mp, acoperita cu parchet, neamenajata,prevazuta cu un loc pentru chiuveta. De asemenea in curte avem si anexe/garaje in numar de trei, dupa cum urmeaza, garaj 1, suprafata de 20.20 mp, usa/poarta metalica, pardosea din ciment, garaj 2 suprafata de 21,39 mp, poarta metalica, pardosea din ciment si atelier, suprafatae 21,04 mp, pardosea din ciment.Total garaje 62,63 mp.

De asemena, apartamentul nr 1 este prevazut cu doua intrari in pivnite impartite in mai multe incaperi.O prima intrare este din coridorul de acces, de langa poarta iar o a doua intrare din curte. Pardoseaua de la toate incaperile de la subsol, pivbita este din caramida, accesul se face pe doua orti metalice, pe cate un calup de scari din caramida, deteriorata, erodata. Peretii sunt din caramida, fara tencuiala. Suprafetele sunt dupa cum urmeaza, la incaperile din pivnita : pivnita 1 58,72 mp., pivnita 2,49,52 mp, coridor 14,48 mp, tehnic 6,34 mp, pivnita 3 5,6 mp, pivnita 4 14,18 mp, pivnita 5 7,83 mp, coridor 15,68 mp. Doar acesta din urma, coridorul face exceptie in ceea ce piveste pardoseaua, in speta ea fiind betonata. Grinzile sunt metalice.

Ca o sinteza a descrierilor de mai sus, vom considera in analiza ca acest apartament dispune de urmatoarea compartimentare, si deurmatoarele suprafete utile

- Suprafata pivnita 172.61 p
- Suprafata anexe/garaje 95.15 mp
- Suprafata birouri 389.39

| Nivel  | Denumire  | Suprafata utila (mp) | Tip pardosea |
|--------|-----------|----------------------|--------------|
| Parter | Birou 1   | 14.66                | parchet      |
|        | Birou 2   | 23.67                | parchet      |
|        | Birou 3   | 21.04                | parchet      |
|        | Hol       | 23.47                | parchet      |
|        | Chicineta | 8.98                 | gresie       |
|        | Coridor   | 9.66                 | gresie       |
|        |           |                      |              |



|                                |              |               |          |
|--------------------------------|--------------|---------------|----------|
|                                | WC-grup      |               |          |
|                                | sanitar 1    | 5.64          | gresie   |
|                                | WC-grup      |               |          |
|                                | sanitar 2    | 3.93          | gresie   |
|                                | Sala         | 43.15         | parchet  |
|                                | Coridor      | 21.79         | parchet  |
|                                | Birou 4      | 21.91         | parchet  |
|                                | Birou 5      | 17.44         | parchet  |
|                                | Hol          | 2.58          | parchet  |
|                                | Grup sanitar | 3.32          | gresie   |
|                                | Anexa        | 11.47         | ciment   |
| <b>total parter</b>            |              | <b>232.71</b> |          |
| <b>Etaj 1</b>                  | Birou 1      | 21.87         | parchet  |
|                                | Birou 2      | 17.54         | parchet  |
|                                | Birou 3      | 12.96         | parchet  |
|                                | Hol          | 2.58          | gresie   |
|                                | Grup sanitar | 2.67          | gresie   |
|                                | Birou 4      | 27.9          | parchet  |
|                                | Birou 5      | 9.68          | gresie   |
|                                | Anexa        | 6.05          | gresie   |
|                                | Grup sanitar | 5.9           | gresie   |
| <b>Total etaj 1</b>            |              | <b>107.15</b> |          |
| <b>Etaj 2</b>                  | Birou 4      | 27.9          | parchet  |
|                                | Birou 5      | 9.68          | gresie   |
|                                | Anexa        | 6.05          | gresie   |
|                                | Grup sanitar | 5.9           | gresie   |
| <b>Total etaj 2</b>            |              | <b>49.53</b>  |          |
| <b>Demisol</b>                 | Pivnita 1    | 58.72         | caramida |
|                                | Pivnita 2    | 49.52         | caramida |
|                                | Pivnita 3    | 5.86          | caramida |
|                                | Pivnita 4    | 14.18         | caramida |
|                                | Pivnita 5    | 7.83          | caramida |
|                                | Coridor 1    | 14.48         | caramida |
|                                | Coridor 2    | 15.68         | beton    |
|                                | Tehnic       | 6.34          | caramida |
| <b>Total demisol</b>           |              | <b>172.61</b> |          |
| <b>Parter curte-<br/>anexe</b> | Sala         | 32.52         | parchet  |
|                                | Garaj 1      | 20.2          | ciment   |
|                                | Garaj 2      | 21.39         | ciment   |
|                                | Atelier      | 21.04         | ciment   |
| <b>TOTAL ANEXE<br/>CURTE</b>   |              | <b>95.15</b>  |          |
| <b>Total suprafata</b>         |              | <b>657.15</b> |          |

utila

Utilitati :

- energie electrica
- apa curenta
- canalizare proprie
- gaz metan
- telefonie

**2.6. Date privind impozitele si taxele**

Cum proprietatea imobiliara de evaluat, de pe strada Episcopiei nr 32 ap 1 este in proprietatea statului, nu se plateste impozit pe aceasta spatiu. UDMR Organizatia Judeteana Arad este chirias in spatiul antementionat, platind chirie, calculata conform tabelului inserat.

| Nr           | Destinatia                                                                                                                  | Coef zona | Suprafata utila mp | Tarif lei/mp | Total lei       |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|--------------------|--------------|-----------------|
| 1            | Suprafata utila principala (necesara) folosita pentru activitatea de birou                                                  | 3.5       | 340.01             | 0.84         | 999.63          |
| 2            | Suprafata dependintelor aferente suprafetei locative principale folosita pt birou (culoare, antree, oficii, camere de baie) | 3.5       | 128.39             | 0.34         | 152.78          |
| 3            | Suprafete pivnite, boxe                                                                                                     | 3.5       | 123.09             | 0.19         | 81.85           |
| 4            | Suprafata locativa folosita pentru garaj                                                                                    | 3.5       | 21.04              | 1.27         | 93.52           |
| 5            | Suprafata teren                                                                                                             | 3.5       | 628                | 0.04         | 87.92           |
| <b>TOTAL</b> |                                                                                                                             |           |                    |              | <b>1,415.71</b> |

Este evident ca nivelul chiriei este mult inferior chiriei practicate pe piata Aradului pentru un spatiu de aceasta dimensiune -911 mp construiti, 613 mp utili impreuna cu terenul aferent. Aceasta chirie transformata in euro la cursul zile din 30.08.2016 de 1 euro = 4.4488 lei, reprezinta 318.22 euro adica mai putin de 0.35 euro/mp construit.

Daca se va achizitiona acest spatiu de catre UDMR, impozitul in primii trei ani va fii cel similar impus unei persoane juridice si anume 1,5% din valoarea de contract, la care se va tranzactiona proprietatea mentionata/sn. (procent stabilit de codul fiscal).

Pentru teren, se percepe, un impozit diferentiat în functie de zona.

**2.7. Istoric, incluzand vanzarile anterioare si oferte sau cotate curente**

Nu se stiu detalii

**3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE**

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.

Cererea pentru proprietăți imobiliare similare este în scadere în cadrul orasului Arad, iar oferta prezinta o stagnare evidenta deoarece vorbim de apartamente in imobile tip case de

locuit, case cu mai multe apartamente, case vechi, construite in secolul XIX, inceput de secol XX, fapt ce conduce la un nivel extrem de redus al tranzacțiilor.

Există relativ puține date privind vanzarea de apartamente de dimensiuni atât de mari în zona amintită și zone similare; mai degrabă întâlnim ofertele pentru închirierea a astfel de proprietăți.

Ofertele de proprietăți similare sunt greu de găsit ca urmare a suprafeței extrem de mari a acestui apartament. Apartamentele construite în clădiri istorice din secolul XIX beneficiau de suprafețe generoase, încăperi de dimensiuni considerabile dar și de pivnite, anexe, boxe, elemente care erau incluse și ele în suprafața construită înscrisă în extrasul de carte funciara. Tocmai de aceea întâlnim apartamente de dimensiuni considerabile, mult peste 100mp spre 200mp. Marea majoritate a acestor apartamente se afla în centrul vechi al Aradului, în zona Centrală și Ultracentrală. Acest tip de proprietate are o piață restrânsă în ceea ce privește tranzacționarea, datorită suprafețelor mari, deținerea lui implică foarte multe costuri ulterioare odată pentru modernizarea și igienizarea lui (de regulă sunt apartamente neîntretinute), pe de altă parte cu cheltuielile administrative, de funcționare (camerile înalte de peste 3.6 m, ajungând până la 5.2 metrii, necesită un consum mai mare pentru a le încălzi. Nu în ultimul rând, suprafețele construite mari trecute în extrasul de carte funciara precum și poziționarea apartamentelor de acest tip de regulă în zona A a orașului, fac ca impozitul pe proprietate să fie considerabil mai mare decât pentru un apartament la bloc. Din ofertele de pe piață se observă că prețul pe metru pătrat pentru apartamente la casa este între 330 euro și 425 euro pe metru pătrat însă nu consider a fi relevant acest interval pentru că, așa cum menționăm mai sus, nu am cunoștințe de tranzacții cu apartamente de așa mare anvergură. Prin urmare cred că este relevantă chiria pe metru pătrat, deoarece acest gen de apartamente la casa, construite cu scop rezidențial au o cerere mare pentru a fi transformate în spații de birouri. Plaja chiriilor pe metru pătrat pentru un astfel de spațiu privit ca spațiu de birouri este de la 2,5 euro până la 13 euro, diferența e dată de gradul de finisaj precum și de raportarea la întreaga suprafață înscrisă în cartea funciara (în fapt pentru spații de birouri este folosit mai puțin, doar partea rezidențială din apartament) versus raportarea doar la suprafața efectiv folosită de birouri (camere, holuri, grupuri sanitare, chicaneta) fără a se aplica o chirie pe elementele auxiliare. Dacă însă ne raportăm la chiria unui astfel de apartament pentru scop rezidențial, chiria pe metru pătrat scade până la 1.32 euro/mp ajungând nu mai mult de 4 euro pe metru pătrat.

#### **Analiza cererii**

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

Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

Cererea trebuie analizată atât pe segmentul de închiriere cât și pe segmentul de cumpărare/achiziționare.

De asemenea, proprietatea analizata trebuie privita nu doar ca si o proprietate rezidentiala cat mai ales ca una comerciala –spatiu de birouri.

Cererea pentru proprietăți imobiliare similare la momentul actual din punct de vedere a cumpararii de proprietati similare este in scadere la nivelul orasului Arad, oferta avand o tendinta de scadere pentru acest tip de proprietate, aparatamente la casa. Un segment important al cererii pe piata imobiliara este dat de persoanele ce achizitioneaza o proprietate imobiliara prin programul Prima Casa, in fapt acest program reprezentand singurul catalizator al pietei imobiliare. Cum acest program finanteaza credite pentru locuinte cu valoare de pana in 57.000 euro, aceste proprietati, apartamnete la case vechi, desi au o valoare mica pe metru patrat, raportat la suprafata construita, in fapt raportat la suprafata utila efectiv necesare (camere, hol (holuri), baie (bai), bucatarie ridica pretul apartamentului pana la un nivel maxim al creditului. Se achizitioneaza in fapt suprafete mari de pivnite si de anexe de care cumparatorul nu are neaparata nevoie. De asemena, costul de amenajare , respectiv de amenajare al acestor apartamente este mai mare decat cele la bloc. Un alt aspect important este faptul ca ulterior achizitionarii unui astfel de apartament, cumparatorul are anual cheltuieli de intretinere si de administrate precum si un impozit mult mai mare decat daca ar achizitiona un apartament la blocuri noi sau vechi. In ultimii ani a inceput constructia de apartamente noi, foarte cautate atat prin valoarea lor intrinseca in crestere cat si prin faptul ca acestea se inchiriaza la chirii mai mari decat apartamentele vechi, prin urmare putem spune ca ele reprezinta la ora actuala o investiti.

Astfel, daca cererea pentru apartamente noi este in crestere, apartamentele ajungand sa se vanda in mare parte la stradiul de proiect si practic integral la momentul finalizarii constructiei, apartamentele la casa au parte de o cerere in descrestere. O crestere usoara se inregistreaza si la nivelul apartamentelor la bloc, construite in perioada 1970-1989.

Apartamentele la casa sunt cerute doar daca se afla in zone usor de inchiriat pentru spatii de birouri nu atat pentru apartamente de locuit. O zona in care cererea este relativ mai mare este zona ultracentrala reprezentata de Bulevardul Revolutiei si strazile aflate in vecinatatea Tribunalului din Arad, e vorba de Bulevardul Praporgescu , str Iuliu Maniu, str Blajului, str Calugareni.

#### **Analiza ofertei competitive**

Pe piața imobiliara, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite preturi, pe o piața data, într-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit preț si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

În orasul Arad oferta de „apartament la casa” este compusă din proprietăți aparținând fondului locativ existent, majoritatea construcții datând dinainte de 1990 și din case si vile unifamiliale noi, recent construite; comasate in cartiere rezidentiale și in curs de finalizare. Proprietarii actuali sunt fostii chiriasi ILLA ce si-au achizitionat apartamentele prin legea 112, proprietarii ce si-au revendicat apartamentele la casa apartinand familiei precum si cei ce au achizitionat aceste apartamente in ultimii ani. Majoritatea proprietatilor apartin persoanelor in varsta ce nu-si permit si nu si-au permis o igienizare si o amenajare a acestor imobile, astfel incat stadiul acestor proprietati lasa de dorit din punct de vedere functional ,estetic si igienic. Interesant este ca se observa prezentare a potentialului proprietatilor in

momentul in care se cere o oferta pentru inchiriere. In fapt, mai nou toate apartamentele la casa sunt prezentate ca fiind ideale pentru spatiu de birouri si astfel se doreste obtinerea unei chirii net superioare , duble daca destinatia este spatiu de birouri versur spatiu rezidential. In fapt nu se face nici un efort din partea proprietarului, acesta speculand de cele mai multe ori pozitia de care spuneam in analiza cererii.

Preconizam o scadere a preturilor la proprietati apartamente la case, ca urmare atat a noilor reglementari privind creditul Prima Casa ce va favoriza achizitia proprietatilor noi cat si ca urmare a faptului ca aceste proprietati precum cele analizate de noi se afla de regula in imobile cu rang seismic ridicat astfel incat nu se pot achizitiona cu credite bancare.

### **Echilibrul pieței**

Având in vedere cele prezentate anterior la nivelul orasului Arad exista un dezechilibru intre cerere si oferta. Oferta existenta in prezent surclasează cererea astfel încât preturile proprietăților imobiliare au tendinta de scadere; tendinta amplificata si de conditiile de finantare bancare, ce vor favoriza achizitia de imobile noi. De asemenea, la acest gen de proprietati exista o mare parte din suprafata achizitionata ce nu este folosita ca si spatiu rezidential cat mai degraba ca si anexe sau pivnite. Nu in ultimul rand costul ridicat de administrate al acestor poprietati cat si gradul seismic ridicat al cladirilor vechi in care se afla astfel de proprietati, duc la scaderea cererii pentru astfel de proprietati. Aceasta situatie se va accentua pe termen lung.

Concluzionand putem afirma ca piața proprietăților apartamente la case vechi este în scadere progresiva la nivelul municipiului Arad. .

### **CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A UNITATII INDIVIDUALE**

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrarii. Reprezinta o alternative de folosire a unui active imobiliar aleasa din diferite variante posibile. De alegerea sa depind ipotezele de lucru folosite in evaluare.

**Cea mai buna utilizare** - este definita ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

- cea mai buna utilizare a terenului liber
- cea mai buna utilizare a terenului construit.

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii.

#### **Ea trebuie sa fie:**

- permisibila legal
- posibila fizic
- fezabila financiar
- maxim productiva

Cea mai buna utilizare a terenului liber ia in considerare valoarea de piata a terenului liber estimate prin comparatia vanzarilor, considerand si costurile de demolare, pe baza informatiilor prezentate la punctul anterior si sintetizate in tabelul de mai jos.

Astfel terenul liber este estimate la :104 euro/mp adica 65.300 euro

Astfel in opinia evaluatorului, tinand cont de coate corectiile de mai sus, terenul se estimeaza a fii 104euro/mp. Ceea ce ar reprezentata 65.300 euro pe intreaga suprafata. Trebuie sa precizam insa ca din aceasta valoare trebui scazut si costul de demolare de 50 euro/mp de constructie deramata; ceea ce reprezinta 45.500 euo din intreaga valoare a terenului plus constructie.

Vom obtine astfel, o valoare a terenului liber de 65.300 euro adica 290.500 lei.(calculele in anexe)

Cea mai buna cea mai buna productive posibila pentru activul analizat este cea de proprietate spatiu de birouri, prin prisma criteriilor care produc notiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

- este permisibila legal;
- indeplineste conditia de fizic posibila.
- este fezabila financiar.
- este maxim productiva se refera la valoarea proprietatii imobiliare in conditiile celei mai bune utilizari destinatii.

| Specificatie                                                                      | UTILIZARI ALTERNATIVE |                |                |                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------|----------------|---------------------|
|                                                                                   | TEREN LIBER           | REZIDENTIAL    | REZIDENTIAL    | COMERCIAL - BIROURI |
| Chirie de piata (EURO/ luna sau / mpAc / luna)                                    |                       | 1.203          | 1,3            | 5,0                 |
| Suprafata de inchiriat (mpAc)                                                     | 628                   | 911            | 911            | 911                 |
| Venit lunar din chirie - VBP - euro                                               |                       | 1.203          | 1.203          | 4.555               |
| Venit anual din chirie - VBP - euro                                               |                       | 14.430         | 14.440         | 54.660              |
| <b>TOTAL VENIT BRUT POTENTIAL - VBP - euro</b>                                    |                       | <b>14.430</b>  | <b>14.440</b>  | <b>54.660</b>       |
| Grad de ocupare %                                                                 |                       | 85%            | 85%            | 85%                 |
| <b>Venit Brut din Exploatare - VBE - euro</b>                                     |                       | <b>12 270</b>  | <b>12 270</b>  | <b>46 460</b>       |
| Rata de capitalizare aferenta VBE                                                 |                       | 10,40%         | 10,40%         | 10,90%              |
| <b>VALOAREA PROPRIETATII IN EXPLOATARE - euro</b>                                 |                       | <b>118 000</b> | <b>118 000</b> | <b>426 200</b>      |
| Teren in exces - mp                                                               | 0                     | 0              | 0              | 0                   |
| Valoare unitara teren euro / mp                                                   | 104                   | 104            | 104            | 104                 |
| Valoare teren in exces - euro                                                     | 0                     | 0              | 0              | 0                   |
| <b>VALOARE PROPRIETATE INAINTE DE INVESTITII NECESARE -euro</b>                   | <b>0</b>              | <b>118.000</b> | <b>118.000</b> | <b>426.200</b>      |
| Costuri unitare demolare/conversie/reparatie/imbunatatiri necesare - euro / mp Ac | 10                    |                | 10             | 50                  |
| <b>Total costuri conversie/reparatie/imbunatatiri necesare - euro</b>             | <b>6.280</b>          | <b>0</b>       | <b>9.110</b>   | <b>45.550</b>       |
| <b>TOTAL VALOARE PROPRIETATE</b>                                                  | <b>-6.280</b>         | <b>118.000</b> | <b>108.890</b> | <b>380.650</b>      |
| <b>CEA MAI BUNA UTILIZARE</b>                                                     | <b>NU</b>             | <b>NU</b>      | <b>NU</b>      | <b>DA</b>           |

#### 4. EVALUARE

#### 4.1. Abordarea prin piata

Abordarea prin piata ofera o indicatie asupra valorii prin compararea proprietatii imobiliare subiect cu proprietatile identice sau similare, ale caror preturi de vanzare se cunosc. In prima etapa a acestei abordari se obtin preturile proprietatilor imobiliare identice sau similare care au fost tranzactionate recent pe piata. Dacă exista putine tranzactii recente, se iau in considerare si preturile imobilelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vanzare, cu conditia ca relevanta acestor informatii sa fie clar stabilita si analizata critic, iar cand este necesar se ajusteaza pretul altor tranzactii pentru a reflecta orice diferente intre tranzactia reala si tipul valorii si orice ipoteze care urmeaza să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează. Pot exista si diferente intre caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzactii faaă de cele ale activului evaluat.

Metoda comparatiei directe utilizeaza procedeul de lucru in care estimarea valorii de piata se face prin analiza pietei pentru a gasi proprietati similare si comparand apoi aceste proprietati cu cea in evaluare.

##### Prezentarea comparabilor

| Nr crt | Criterii și elemente de comparație:        | Proprietatea de evaluat: | Proprietati comparabile comparație |                |                  |
|--------|--------------------------------------------|--------------------------|------------------------------------|----------------|------------------|
|        |                                            |                          | 1                                  | 2              | 3                |
| 0      | Pret ( euro)                               |                          | 69,000                             | 75,000         | 59,000           |
|        | Tipul comparabilei                         |                          | oferta                             | oferta         | oferta           |
| 1      | Drept de proprietate transmis:             | integral                 | integral                           | integral       | integral         |
| 2      | Condiții de finanțare                      | normale                  | similare                           | similare       | similare         |
| 4      | Condiții de vanzare                        | normale                  | normale                            | normale        | normale          |
|        | Cheltuieli imediat urmabare                |                          |                                    |                |                  |
| 5      | dupa cumparare                             | fara                     | fara                               | fara           | fara             |
| 6      | Condițiile pietei:                         | prezent                  | prezent                            | prezent        | prezent          |
|        | Adresa                                     | Episcopiei               | Blaga                              | Cosbuc         | Popa de la Teius |
|        | Localizare:                                | ULTRACENTRAL             | ULTRACENTRAL                       | ULTRACENTRAL   | ULTRACENTRAL     |
| 7      |                                            |                          |                                    |                |                  |
| 8      | Caracteristici fizice                      |                          |                                    |                |                  |
|        | Tip apartament                             | decomandat               | decomandat                         | decomandat     | decomandat       |
|        | Finisaje                                   | superioare               | inferioare                         | mai slabe      | inferioare       |
|        | Incalzire / apa calda proprie/ loc parcare | da                       | da                                 | da             | da               |
|        | Vechime (anul construcției)                | sec XIX                  | sec XIX                            | sec XIX        | sec XIX          |
|        | Arie Construita                            | 911                      | 294                                | 297            | 224              |
| 9      | Cea ma buna utilizare:                     | spatiu birouri           | spatiu birouri                     | spatiu birouri | spatiu birouri   |

Evaluatorul a sunat personal la numerele afisate in anunturile la apartamentele de vanzare, ele afland astfel locatia apartamentelor. De asemenea a verificat exactitatea datelor prezentate in anunt. Astfel este corect definita suprafata din anunturi ca fiind suprafete utile. Pentru a afla suprafetele construite, evaluatorul a inmultit suprafata utila cu multiplicatorul de 1,4 cum se precizeaza in Noul Cod fiscal art. 453 din Codul fiscal și completat în Titlul IX din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 1/2016

Mai jos vom prezenta grila de calcul

| Elementul de comparatie                                  |                                       | 1                                     | 2                                     | 3                                     |
|----------------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Pretul de ofertare (EUR/mp)                              |                                       | 329                                   | 354                                   | 369                                   |
| Drepturi de proprietate transmise                        |                                       | integral                              | integral                              | integral                              |
| Pret corectat (EUR/mp)                                   |                                       | 329                                   | 354                                   | 369                                   |
| Conditii de finantare                                    | la piata                              | la piata                              | la piata                              | la piata                              |
| Conditii ale pietei ( data ofertei/vanzarii)             |                                       | la zi, oferta                         | la zi, oferta                         | tranzactie                            |
| Conditii de vanzare                                      | independent                           | independent                           | independent                           | independent                           |
| Corectie pentru conditii de vanzare                      |                                       | -16.45                                | -17.7                                 | -18.45                                |
| Pret corectat (EUR/mp)                                   |                                       | 312.55                                | 336.3                                 | 350.55                                |
| Cheltuieli imediate                                      | nu                                    | nu                                    | nu                                    | nu                                    |
| Corectie pentru cheltuieli imediate                      |                                       | 0                                     | 0                                     | 0                                     |
| Pret corectat (EUR/mp)                                   |                                       | 312.55                                | 336.3                                 | 350.55                                |
| Localizare fata de centru si fata de strazile principale | Arad,ultracentral                     | ULTRACENTRAL                          | ULTRACENTRAL                          | ULTRACENTRAL                          |
| Corectie pentru localizare (%)                           |                                       | 0%                                    | 0%                                    | 0%                                    |
| Corectie (EUR/mp)                                        |                                       | 0                                     | 0                                     | 0                                     |
| Pret corectat (EUR/mp)                                   |                                       | 313                                   | 336                                   | 351                                   |
| Finisaje                                                 | superioare                            | inferioare                            | mai slabe                             | inferioare                            |
|                                                          |                                       | 50                                    | 35                                    | 50                                    |
| pret corectat                                            |                                       | 363                                   | 371                                   | 401                                   |
| Suprafata (mp)                                           | 911                                   | 294                                   | 297                                   | 224                                   |
| Corectie pentru suprafata (%)                            |                                       | -10%                                  | -10%                                  | -10%                                  |
| Corectie (EUR/mp)                                        |                                       | -29                                   | -30                                   | -22                                   |
| Pret corectat (EUR/mp)                                   |                                       | 333                                   | 342                                   | 378                                   |
| Caracteristici fizice                                    | direct, plan, front stradal cca. 20mp | direct, plan, front stradal cca. 20mp | direct, plan, front stradal cca. 20mp | direct, plan, front stradal cca. 20mp |
| Corectie pentru acces (%)                                |                                       | 0%                                    | 0%                                    | 0%                                    |
| Corectie pentru acces                                    |                                       | 0                                     | 0                                     | 0                                     |
| Pret corectat (EUR/mp)                                   |                                       | 333                                   | 342                                   | 378                                   |
| Corectie pentru topografie (%)                           |                                       | 0%                                    | 0%                                    | 0%                                    |
| Corectie pentru topografie                               |                                       | 0                                     | 0                                     | 0                                     |
| Pret corectat (EUR/mp)                                   |                                       | 333                                   | 342                                   | 378                                   |
| Corectie pentru front stradal (%)                        |                                       | 0%                                    | 0%                                    | 0%                                    |
| Corectie pentru front stradal                            |                                       | 0                                     | 0                                     | -                                     |
| Pret corectat (EUR/mp)                                   |                                       | 333                                   | 342                                   | 378                                   |
| Echipare teren ( utilitati)                              | utilitati complete                    | toata utilitatile                     | utilitati complete                    | utilitati complete                    |
| Corectie pentru echipare teren                           |                                       | 0                                     | 0                                     | -                                     |
| Pret corectat (EUR/mp)                                   |                                       | 333                                   | 342                                   | 378                                   |
| caracteristici economice                                 |                                       | similare                              | similare                              | similare                              |
| Corectie caracteristici economice                        |                                       | 0                                     | 0                                     | 0                                     |
| Pret corectat (EUR)                                      |                                       | 333                                   | 342                                   | 378                                   |
| Utilizare                                                | spatiu birou                          | similara                              | similara                              | similara                              |
| Corectie pentru utilizare                                |                                       | 0                                     | 0                                     | -                                     |
| Pret corectat (EUR)                                      |                                       | 333                                   | 342                                   | 378                                   |
| Componente non imobiliare                                | nu                                    | nu                                    | nu                                    | nu                                    |
| Corectie pentru componente non imobiliare                |                                       | 0                                     | 0                                     | 0                                     |
| Pret corectat (EUR/mp)                                   |                                       | 333                                   | 342                                   | 378                                   |
| Corectia totala bruta                                    |                                       | 95.85                                 | 82.40                                 | 90.85                                 |
| Corectia totala bruta (% din pret de vanzare/oferta)     |                                       | 29%                                   | 24%                                   | 24%                                   |
| Valoare de piata a proprietatii de evaluat (EUR/mp)      | 378                                   |                                       |                                       |                                       |
| Valoare de piata a proprietatii de evaluat (EUR)         | 344,358                               | 344,400.00                            | 4.4488                                | 1,532,167 lei                         |



**Explicarea corectiilor aplicate comparabilelor:****- Conditii de vanzare**

S-a aplicat o corectie negativa (-5%) tuturor comparabilelor datorita faptului ca aceste proprietati comparabile sunt oferite si nu sunt tranzactii; din analizele de piata efectuate si din informatiile de piata obtinute rezultand ca pretul final de tranzactionare este cu aproximativ -5% mai mic in comparatie cu pretul de oferta;

**- Caracteristici fizice:**

*Suprafata construita:* S-a aplicat corectii negative de -10% tuturor comparabilelor in functie de aria construita a proprietatii comparabile.

*Finisaje:* S-a aplicat un interval de corectii intre 30 si 50 euro per mp aria construita pentru comparabilele 1 2 si 3 deoarece aceste comparabile prezinta un grad de finisare inferioare subiectului evaluat.

Pentru proprietatea evaluata s-a folosit ca metoda de evaluare abordarea prin metoda comparatiei directe. Valoarea asimilata pentru proprietatea supusa evaluarii a fost estimata ca fiind asimilabila proprietatii comparabile "**Comparabila 3**" deoarece proprietatii "**Comparabila 3**" i-au fost aduse cele mai putine corectii (corectia bruta procentuala cea mai mica) avand in vedere caracteristicile analizate. S-a considerat astfel ca valoarea imobilului evaluat este de 378 euro/mp aria construita.

In acest context valoarea rezultata prin metoda comparatiilor de piata este (rotunjita):

$$V_{\text{comparatii}} = 1.532.170 \text{ RON (344.400 EURO)}$$

**4.2. Abordarea prin cost**

Scopul evaluarii patrimoniale este stabilirea valorii de reconstructie si a valorii ramase (in functie de gradul de deprecierea acumulata) corespunzatoare lunii august 2016.

Avand in vedere caracteristicile cladirii analizate, evaluarea s-a realizat pe baza catalogului "**Costul de reconstructie. Costul de inlocuire**" autor Corneliu Schipu

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde urmatoarele etape:

1. **Stabilirea valorii de reconstructie totala** prin estimarea unui deviz general estimativ, pe categorii de lucrari, in functie de caracteristicile tehnico-constructive si gradul de dotare a cladirii la nivelul preturilor lunii august 2016;
2. **Determinarea valorii ramase** la acelasi nivel de preturi, prin estimarea deprecierei acumulate.

**Valoarea de reconstrucie** - reprezinta costul estimat pentru a construi la preturile curente de la data evaluarii o copie, o replica exacta a cladirii evaluate, folosind aceleasi materiale, normative de constructii, arhitectura, planuri de calitate si manopera ingloband toate deficientele, supradimensionarile si deprecierea cladirii evaluate.

Aceasta valoare s-a stabilit pe baza documentatiei pusa la dispozitie de catre client si a inspectiei si investigatiilor efectuate in teren. Pentru determinarea valorilor unitare si totale a obiectului de constructii ce se evalueaza s-au parcurs urmatoarele etape:

- documentare privind obiectul ce urmeaza a fi evaluat prin studierea documentelor puse la dispozitie de catre client si stabilirea caracteristicilor tehnico-constructive ale cladirii
- cercetarea obiectului la fata locului si stabilirea starii tehnice a cladirii si a subsansamblelor componente
- se efectueaza incadrarea cladirii in una din fisele de evaluare;
- se elaboreaza faza de evaluare si se determina valorile unitare de reconstrucie, pe total si pe categorii de lucrari;
- se calculeaza valoarea tehnica unitara si totala la nivelul de preturi Iunie 2011;

**Deprecierea** - reprezinta o pierdere de valoare fata de costul de reconstrucie ce poate apare din cauze fizice, functionale sau externe.

Estimarea deprecierei s-a efectuat prin metoda segregarii. Prin aceasta metoda se analizeaza separat fiecare cauza a deprecierei, se cuantifica si apoi se totalizeaza o suma globala.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o cladire si cu care opereaza aceasta metoda sunt:

- ⇒ **uzura fizica** - este evidentiata de rosaturi, cazaturi, fisuri, infestari, defecte de structura etc. Aceasta poate avea doua componente - uzura fizica recuperabila (se cuantifica prin costul de readucere a elementului la conditia de nou sau ca si nou, se ia in considerare numai daca costul de corectare a starii tehnice e mai mare decat cresterea de valoare rezultata) si uzura fizica nerecuperabila (se refera la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate in prezent din motive practice sau economice)
- ⇒ **neadecvare functionala** - este data de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea cladirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalatiilor si echipamentelor atasate. Se poate manifesta sub doua aspecte - neadecvare functionala recuperabila (se cuantifica prin costul de inlocuire pentru defecte care necesita adaugiri, defecte care necesita inlocuire sau modernizare sau supradimensionari) si neadecvare functionala nerecuperabila (poate fi cauzata de defecte date de un element neinclus in costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus in costul de nou dar nu ar trebui inclus)
- ⇒ **depreciere economica (din cauze externe)** - se datoreaza unor factori externi proprietatii imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietatii, amplasarea in zona, urbanismul, finantarea etc.

#### **Stabilirea uzurii fizice**

Stabilirea uzurii fizice s-a facut in paralel cu determinarea ponderii valorii elementului din total valoare cladire si aplicarea uzurii diferentiat pe element sau grup de elemente asemanatoare ca structura.

Pentru exprimarea cat mai corecta a coeficientului de uzura fizica real estimat s-a procedat la "descompunerea" cladirii in categorii de lucrari unde sunt inglobate materiale cu viata lunga si categorii de lucrari unde sunt materiale cu viata scurta. Pentru determinarea coeficientului de uzura cladirile au fost "descompuse" in urmatoarele categorii de lucrari:

|                         |                                                    |
|-------------------------|----------------------------------------------------|
| Structura de rezistenta | - durata de viata lunga                            |
| Finisaje (pardoseli)    | - durata de viata lunga combinata cu durata scurta |
| Instalatii (sanitare)   | - durata de viata scurta                           |

Deprecierea fizica rezultata a fost determinata prin aplicarea coeficientului global de uzura rezultat la valoarea de reconstructie.

Deducand deprecierea totala din valoarea de reconstructie, rezulta valoarea ramasa actuala – cost de reconstructie net.

### Vcosturi proprietate =1.680.300 RON (377.700 EURO)

| COSTURI EUR/MP SC                                         | SIMBOL  | V BAZA | INDICI ACT | V ACT    | MP       | TOTAL          |
|-----------------------------------------------------------|---------|--------|------------|----------|----------|----------------|
| INFRASTRUCTURA CU PLANSEU DE BOLTISOARE                   |         | 3197.8 | 0.8439     | 2.698.62 | 532.70   | 1.437.556.70   |
| SUPRASTRUCTURA ZIDARIE PORTANTA CU PLANSEU DIN BOLTISOARE |         | 2049.9 | 1.0690     | 2.191.34 | 1.615.30 | 3.539.676.51   |
| FINISAJE INTERIOARE                                       | FOBFS   | 918    | 1.0348     | 949.95   | 1.615.30 | 1.534.448.42   |
| INSTALATII ELECTRICE                                      |         | 126.7  | 1.0006     | 126.78   | 1.615.30 | 204.781.31     |
| INSTALATII SANITARE                                       |         | 84.5   | 1.2107     | 102.30   | 1.615.30 | 165.251.89     |
| INSTALATII DE INCALZIRE                                   |         | 6      | 0.9728     | 5.84     | 1.615.30 | 9.428.18       |
| INVELITOARE TIGLA PROFILATA CERAMIC                       | INV TIG | 363.4  | 1.0704     | 388.98   | 607.25   | 236.210.15     |
| TOTAL LEI CU TVA                                          |         |        |            |          |          | 7.127.353.15   |
| COEF D E CORECTIE PT TREAPTA SALARIU                      |         |        |            |          |          | 1.0360         |
| TOTAL LEI CU COEFICIENT                                   |         |        |            |          |          | 7.383.937.8657 |
| COEFICIENT PT DISTANTA TRANSPORT                          |         |        |            |          |          | 1.0060         |
| TOTAL CU COEFICIENT DE TRANSPORT                          |         |        |            |          |          | 7.428.241.4829 |
| TOTAL LEI FARA FARA TVA                                   |         |        |            |          |          | 6.190.201.24   |
| SUPRAFATA CONSTRUITA                                      |         |        |            |          |          | 2.138          |
| VALOAREA FARA TVA IN EURO                                 |         |        |            |          |          | 1.391.432      |
| VAL PE MP IN EURO                                         |         |        |            |          |          | 647.78         |
| VAL PE MP IN LEI                                          |         |        |            |          |          | 2.882          |
| CIB IN LEI                                                |         |        |            |          |          | 2.625.360.02   |
| CIB IN EURO                                               |         |        |            |          |          | 590.128        |
| DEPRECIERE FIZICA                                         |         |        |            |          |          | 36%            |
| DEPRECIERE ECONOMICA                                      |         |        |            |          |          | 0              |
| CIN                                                       |         |        |            |          |          | 377.682        |

#### 4.3. Abordarea prin venit

Valoarea de rentabilitate a proprietatii imobiliare a fost determinata prin metoda capitalizarii directe (sau metoda capacitatii beneficiare).

Esenta acestei metode deriva din teoria utilitatii, care confera o anumita valoare unui bun (sau proprietati) cumparat(e) numai in masura in care cumparatorul (investitorul) realizeaza o satisfactie din achizitia respectiva. In cazul proprietatii, aceasta satisfactie se reflecta prin castigurile viitoare realizabile din exploatarea obiectului proprietatii.

In cadrul evaluarii trebuie rezolvate doua probleme metodologice si practice:

- determinarea marimii fluxului anual reproductibil (in cazul proprietatii analizate - venituri din inchiriere);
- stabilirea ratei de capitalizare sau a coeficientului multiplicator.

Valoarea proprietatii imobiliare obtinuta prin metoda de randament, este:

-pentru proprietate privita ca si spatiu de birouri conform CMBU

| <b>COMPARABILE</b>                         | <b>A</b> | <b>B</b>         | <b>C</b> |
|--------------------------------------------|----------|------------------|----------|
| Chirie lunara solicitata                   | 350      | 650              | 900      |
| Venit Brut Potential (EUR/an)              | 4.200    | 7.800            | 10.800   |
| Grad de ocupare 90%                        | 630      | 1170             | 1620     |
| Venit Brut Efectiv (EUR/an)                | 3.570    | 6.630            | 9.180    |
| Valoarea solicitata a proprietatii (EUR)   | 42.000   | 65.000           | 84.000   |
| Rata de capitalizare (%)                   | 8,5      | 10,2             | 10,9     |
| Rata de capitalizare aleasa (%)            | 10,9     |                  |          |
| Suprafata construita (mp)                  |          | 911              |          |
| Chiria lunara (EUR/luna)                   |          | <b>4555</b>      |          |
| Venituri brute potentiale VBP (EUR/an)     |          | 54.660           |          |
| Total VBP (eur/an)                         |          | 54.660           |          |
| Grad de ocupare                            |          | 85%              |          |
| Venituri brute efective VBE(EUR/an)        |          | 46.461           |          |
| Total VBE (EUR/an)                         |          | 46.461           |          |
| Rata de capitalizare                       |          | 10,9%            |          |
| Multiplicator                              |          | 9,17             |          |
| cheltuieli de administrare                 |          | 4.646,10         |          |
|                                            |          | 41.814,90        |          |
| <b>Valoare randament (EUR)</b>             |          | <b>383.623</b>   |          |
| <b>Valoare prop randament rotund (EUR)</b> |          | <b>383.600 €</b> |          |

**V = 383.600 EUR**

**V= 1.706.560 RON**

**Daca din analiza CMBU ar fii rezultat ca proprietatea trebuie privita ca si proprietate rezidentiala, valoarea ei ar fii fost urmatoarea**

| <b>COMPARABILE</b>                         | <b>A</b> | <b>B</b>         | <b>C</b> |
|--------------------------------------------|----------|------------------|----------|
| Chirie lunara solicitata                   | 550      | 600              | 300      |
| Venit Brut Potential (EUR/an)              | 6.600    | 7.200            | 3.600    |
| Grad de ocupare 90%                        | 990      | 1080             | 540      |
| Venit Brut Efectiv (EUR/an)                | 5.610    | 6.120            | 3.060    |
| Valoarea solicitata a proprietatii (EUR)   | 55.000   | 59.000           | 38.000   |
| Rata de capitalizare (%)                   | 10,2     | 10,4             | 8,1      |
| Rata de capitalizare aleasa (%)            | 10,4     |                  |          |
| Suprafata construita (mp)                  |          | 911              |          |
| Chiria lunara (EUR/luna)                   |          | <b>2733</b>      |          |
| Venituri brute potientiale VBP (EUR/an)    |          | 32.796           |          |
| Total VBP (eur/an)                         |          | 32.796           |          |
| Grad de ocupare                            |          | 85%              |          |
| Venituri brute efective VBE(EUR/an)        |          | 27.877           |          |
| Total VBE (EUR/an)                         |          | 27.877           |          |
| Rata de capitalizare                       |          | 10,4%            |          |
| Multiplicator                              |          | 9,62             |          |
| cheltuieli de administrare                 |          | 2.787,66         |          |
|                                            |          | 25.088,94        |          |
| <b>Valoare randament (EUR)</b>             |          | <b>241.240</b>   |          |
| <b>Valoare prop randament rotund (EUR)</b> |          | <b>241.200 €</b> |          |

##### 5. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Ca urmare a aplicarii metodelor de evaluare rezultatele obtinute sunt:

**Abordarea prin comparatii**

**1.680.300 RON (377.700 EURO)**

**Abordarea prin costuri**

**1.532.170 RON (344.400 EURO)**

**Abordarea prin randament**

**1.706.560 RON (383.600 EURO)**

Avand in vedere pe de o parte rezultatele obtinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanta acestora si informatiile de piata care au stat la baza aplicarii lor si pe de alta parte scopul evaluarii si caracteristicile proprietatii imobiliare, in opinia evaluatorului valoarea estimata pentru proprietatea in discutie va trebui sa tina seama de valoarea obtinuta prin

randamnet/venit, aceasta abordare fiind adecvata atat din prisma informatiilor detinute cat si din punctul de vedere al tipologiei proprietatii evaluate (proprietate generatoare de venituri).

In urma reconcilierii rezultatelor opinia evaluatorului referitoare la valoarea proprietatii imobiliare, tinand seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este :

## **Valoare totala proprietate**

### **383.600-Eur, echivalent 1.706.560-RON**

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

- ⇒ valoarea a fost exprimata ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate in prezentul raport și este valabilă in condițiile generale si specifice aferente perioadei august 2016;
- ⇒ valoarea prezentata include valoarea cotelor părți indivize din spatiile auxiliare;
- ⇒ cursul de schimb leu/EUR considerat este de 4,4488 lei.
- ⇒ valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- ⇒ valoarea este o predicție;
- ⇒ valoarea este subiectiva;
- ⇒ evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- ⇒ **VALOAREA** este una globala. Valoarea justa nu este afectata de TVA, aceasta taxa fiind un element de fiscalitate care apare sau nu in momentul realizarii unei tranzactii, in conditiile si la valorile specificate de lege si in functie de calitatea persoanelor implicate in tranzactie (juridice sau fizice), iar in cazul persoanelor juridice in functie de inregistrarea fiscala a acestora, (ca plătitoare sau nu de TVA).



**6. ANEXE****6.1. Descrierea juridica detaliata, daca nu este inclusa in prezentarea datelor****6.2. Date detaliate despre proprietati – se reqasesc in CAP. 2****6.3. Fotografii ale proprietatii****6.4. Estimari detaliate ale costurilor de reconstruire sau de inlocuire**

| COSTURI EUR/MP SC                                         | SIMBOL | V BAZA | INDICI ACT | V ACT.   | MP       | total          |
|-----------------------------------------------------------|--------|--------|------------|----------|----------|----------------|
| INFRASTRUCTURA CU PLANSEU DE BOLTISOARE                   |        | 3197.8 | 0.8439     | 2.698.62 | 532.70   | 1,437,556.70   |
| SUPRASTRUCTURA ZIDARIE PORTANTA CU PLANSEU DIN BOLTISOARE |        | 2049.9 | 1.0690     | 2,191.34 | 1,615.30 | 3,539,676.51   |
| FINISAJE INTERIOARE                                       | FOBFS  | 918    | 1.0348     | 949.95   | 1,615.30 | 1,534,448.42   |
| INSTALATII ELECTRICE                                      |        | 126.7  | 1.0006     | 126.78   | 1,615.30 | 204,781.31     |
| INSTALATII SANITARE                                       |        | 84.5   | 1.2107     | 102.30   | 1,615.30 | 165,251.69     |
| INSTALATII DE INCALZIRE                                   |        | 8      | 0.9728     | 5.84     | 1,615.30 | 9,428.18       |
| INVELITOARE TIGLAPROFILATA CERAMIC                        | INVTKG | 363.4  | 1.0704     | 388.98   | 607.25   | 236,210.15     |
| TOTAL LEI CU TVA                                          |        |        |            |          |          | 7,127,353.15   |
| COEF D E CORECTIE PT TREAPTA SALARIU                      |        |        |            |          |          | 1,0360         |
| TOTAL LEI CU COEFICIENT                                   |        |        |            |          |          | 7,383,937.8657 |
| COEFICIENT PT DISTANTA TRANSPORT                          |        |        |            |          |          | 1.0060         |
| TOTAL CU COEFICIENT DE TRANSPORT                          |        |        |            |          |          | 7,428,241.4829 |
| TOTAL LEI FARA TVA                                        |        |        |            |          |          | 6,190,201.24   |
| SUPRAFATA CONSTRUITA                                      |        |        |            |          |          | 2,138          |
| VALOAREA FARA TVA IN EURO                                 |        |        |            |          |          | 1,391,432      |
| VAL PE MP IN EURO                                         |        |        |            |          |          | 847.78         |
| VAL PE MP IN LEI                                          |        |        |            |          |          | 2.882          |
| CIB IN LEI                                                |        |        |            |          |          | 2,625,360.02   |
| CIB IN EURO                                               |        |        |            |          |          | 590.128        |
| DEPRECIERE FIZICA                                         |        |        |            |          |          | 36%            |
| DEPRECIERE ECONOMICA                                      |        |        |            |          |          | 0              |
| CIN                                                       |        |        |            |          |          | 377,882        |

**6.5. Informatii istorice despre venituri si cheltuieli**

Nu se cunosc.

**6.6. Date despre vanzari si cotate**

Metoda comparatiilor de piata utilizeaza analiza comparativa: estimarea valorii de piata se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare si comparand aceste proprietati cu cea care trebuie evaluata. Diferiti parametrii ai valorii pot fi astfel obtinuti, folosind tehnici comparative, cum ar fi metoda comparatiei directe ce ofera un model determinist pentru corectiile ce trebuie facute preturilor de vanzare a proprietatilor comparabile.

| Elementul de comparatie                                  |                                       | 1                                     | 2                                     | 3                                     |
|----------------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Pretul de ofertare (EUR/mp)                              |                                       | 329                                   | 354                                   | 369                                   |
| Drepturi de proprietate transmise                        |                                       | integral                              | integral                              | integral                              |
| Pret corectat (EUR/mp)                                   |                                       | 329                                   | 354                                   | 369                                   |
| Conditii de finantare                                    | la piata                              | la piata                              | la piata                              | la piata                              |
| Conditii ale pietei ( data ofertei/vanzarii)             |                                       | la zi, oferta                         | la zi, oferta                         | tranzactie                            |
| Conditii de vanzare                                      | independent                           | independent                           | independent                           | independent                           |
| Corectie pentru conditii de vanzare                      |                                       | -16.45                                | -17.7                                 | -18.45                                |
| Pret corectat (EUR/mp)                                   |                                       | 312.55                                | 336.3                                 | 350.55                                |
| Cheltuieli imediate                                      | nu                                    | nu                                    | nu                                    | nu                                    |
| Corectie pentru cheltuieli imediate                      |                                       | 0                                     | 0                                     | 0                                     |
| Pret corectat (EUR/mp)                                   |                                       | 312.55                                | 336.3                                 | 350.55                                |
| Localizare fata de centru si fata de strazile principale | Arad,ultracentral                     | ULTRACENTRAL                          | ULTRACENTRAL                          | ULTRACENTRAL                          |
| Corectie pentru localizare (%)                           |                                       | 0%                                    | 0%                                    | 0%                                    |
| Corectie (EUR/mp)                                        |                                       | 0                                     | 0                                     | 0                                     |
| Pret corectat (EUR/mp)                                   |                                       | 313                                   | 336                                   | 351                                   |
| Finisaje                                                 | superioare                            | inferioare                            | mai slabe                             | inferioare                            |
| pret corectat                                            |                                       | 50                                    | 35                                    | 50                                    |
| Suprafata (mp)                                           | 911                                   | 363                                   | 371                                   | 401                                   |
| Corectie pentru suprafata (%)                            |                                       | 294                                   | 297                                   | 224                                   |
| Corectie (EUR/mp)                                        |                                       | -10%                                  | -10%                                  | -10%                                  |
| Pret corectat (EUR/mp)                                   |                                       | -29                                   | -30                                   | -22                                   |
|                                                          |                                       | 333                                   | 342                                   | 378                                   |
| Caracteristici fizice                                    | direct, plan, front stradal cca. 20mp | direct, plan, front stradal cca. 20mp | direct, plan, front stradal cca. 20mp | direct, plan, front stradal cca. 20mp |
| Corectie pentru acces (%)                                |                                       | 0%                                    | 0%                                    | 0%                                    |
| Corectie pentru acces                                    |                                       | 0                                     | 0                                     | 0                                     |
| Pret corectat (EUR/mp)                                   |                                       | 333                                   | 342                                   | 378                                   |
| Corectie pentru topografie (%)                           |                                       | 0%                                    | 0%                                    | 0%                                    |
| Corectie pentru topografie                               |                                       | 0                                     | 0                                     | 0                                     |
| Pret corectat (EUR/mp)                                   |                                       | 333                                   | 342                                   | 378                                   |
| Corectie pentru front stradal (%)                        |                                       | 0%                                    | 0%                                    | 0%                                    |
| Corectie pentru front stradal                            |                                       | 0                                     | 0                                     | -                                     |
| Pret corectat (EUR/mp)                                   |                                       | 333                                   | 342                                   | 378                                   |
| Echipare teren ( utilitati)                              | utilitati complete                    | toata utilitatile                     | utilitati complete                    | utilitati complete                    |
| Corectie pentru echipare teren                           |                                       | 0                                     | 0                                     | -                                     |
| Pret corectat (EUR/mp)                                   |                                       | 333                                   | 342                                   | 378                                   |
| caracteristici economice                                 |                                       | similare                              | similare                              | similare                              |
| Corectie caracteristici economice                        |                                       | 0                                     | 0                                     | 0                                     |
| Pret corectat (EUR)                                      |                                       | 333                                   | 342                                   | 378                                   |
| Utilizare                                                | spatiu birou                          | similara                              | similara                              | similara                              |
| Corectie pentru utilizare                                |                                       | 0                                     | 0                                     | -                                     |
| Pret corectat (EUR)                                      |                                       | 333                                   | 342                                   | 378                                   |
| Componente non imobiliare                                | nu                                    | nu                                    | nu                                    | nu                                    |
| Corectie pentru componente non imobiliare                |                                       | 0                                     | 0                                     | 0                                     |
| Pret corectat (EUR/mp)                                   |                                       | 333                                   | 342                                   | 378                                   |
| Corectie totala bruta                                    |                                       | 95.85                                 | 82.40                                 | 90.85                                 |
| Corectie totala bruta (% din pret de vanzare/oferta)     |                                       | 29%                                   | 24%                                   | 24%                                   |
| Valoare de plata a proprietatii de evaluat (EUR/mp)      | 378                                   |                                       |                                       |                                       |
| Valoare de plata a proprietatii de evaluat (EUR)         | 344,358                               | 344,400.00                            | 4.4488                                | 1,532,167 lei                         |

#### 6.7. Alte informatii considerate adecvate detalii despre comparabile



---

## Vand apartament 4 camere, zona Ultracentrala, spatios, 210 mp

Arad, zona Ultracentral - Vezi hartă

Publicat in 29-08-2016

# 69.000

## EUR







[Tipărește anunțul](#) [Distribuie](#) [Sesizează o problemă](#)

Anunț publicat de:



BIANCA ISTOC

ANUNȚ PUBLICAT DE

GOLDEN REAL ESTATE

**0730.631.765**

Alte telefoane:

0733.679.072

Vand apartament 4 camere, zona Ultracentrala, etaj 1, spatios 210 mp, semidecomandat (se poate compartimenta decomandat), compus din hol spatios, living cu 3 geamuri mari la strada si balcon deschis, 3 dormitoare cu geamuri la strada, vedere pe doua parti, bucatarie cu balcon inchis, 2 bai, 2 bucatarii (imobilul a fost impartit in 2 apartamente cu 2 camere), debara, boxa la subsol.

Apartamentul are usi interior si usa intrare originale, parchet lemn masiv, gresie si faianta, geamuri mari originale, cu rolete, incalzire CET.

Este situat in zona foarte buna, aproape de Piata Avram Iancu, de malul Muresului, de Pedagogic si Moise Nicoara, Teatru, magazine, parc.

Pret 69.000 EURO, negociabil.

Agent Golden Real Estate.

## Caracteristici

Etaj **4**

Suprafață utilă **210 mp**

Tip de încălzire **semidecomandat**

Confort **1**

Etaj **Etaj 1**

Nr. locatari **2**

Nr. bai **2**

Nr. balcoane **2 (1 închise)**

Tip imobil **casa/vila**

Regim înălțime **S+P**

# Vand Apartament in Arad, 4 camere ultracentral in stil aristocratic

Arad, zona Ultracentral - Vezi hartă

75.000

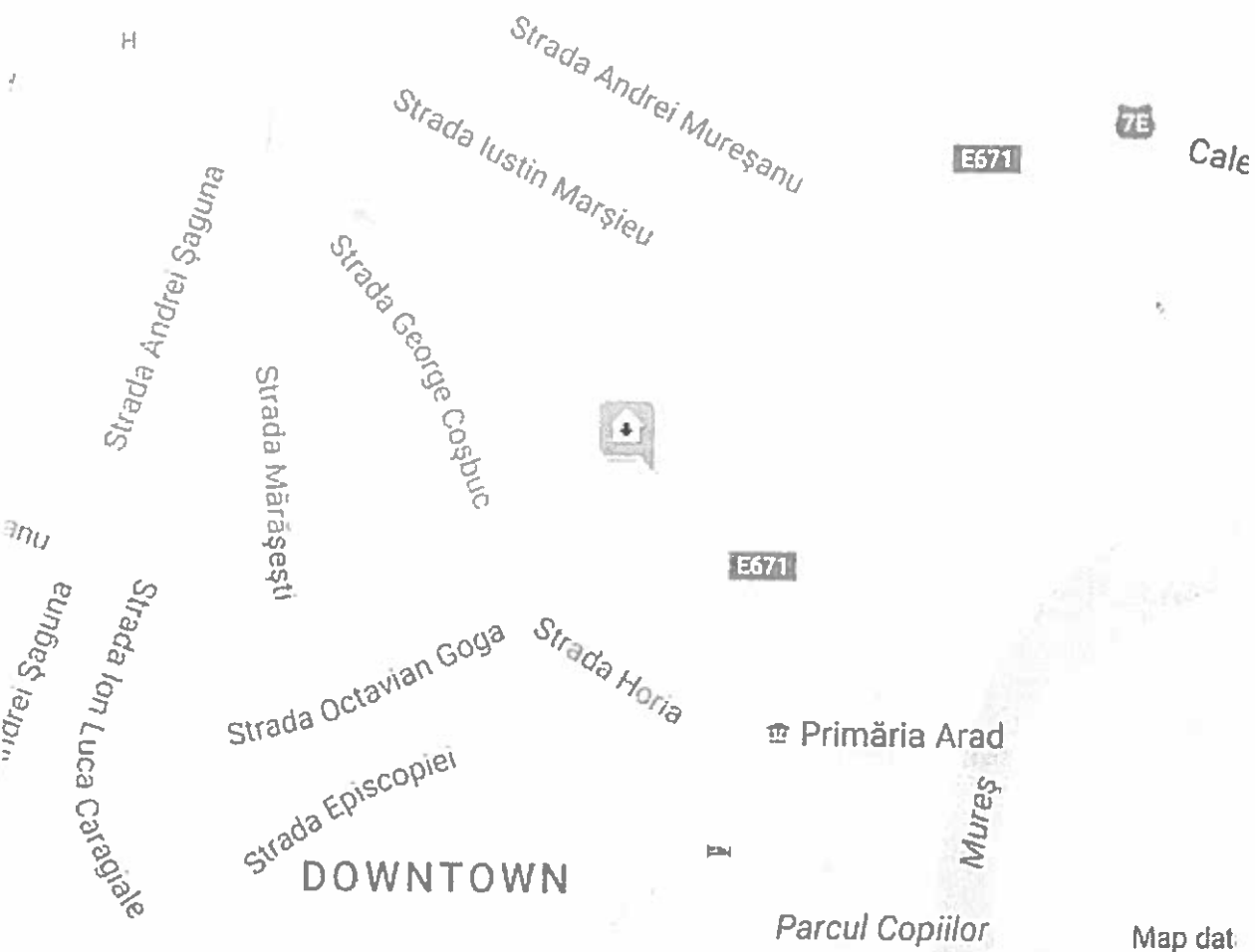
EUR

Comision 0% cumpărător

353,77

EUR

/ mp







[Tipărește anunțul](#) [Distribuie](#) [Sesizează o problemă](#)  
Anunț publicat de:

BALL VIRGIL

proprietar

**0722.629.436**

### Caracteristici

Număr camere 4

Suprafață utilă 212 mp

Compartimentare decomandat

Etaj Parter

În baie 1

### Specificații

#### Alte detalii

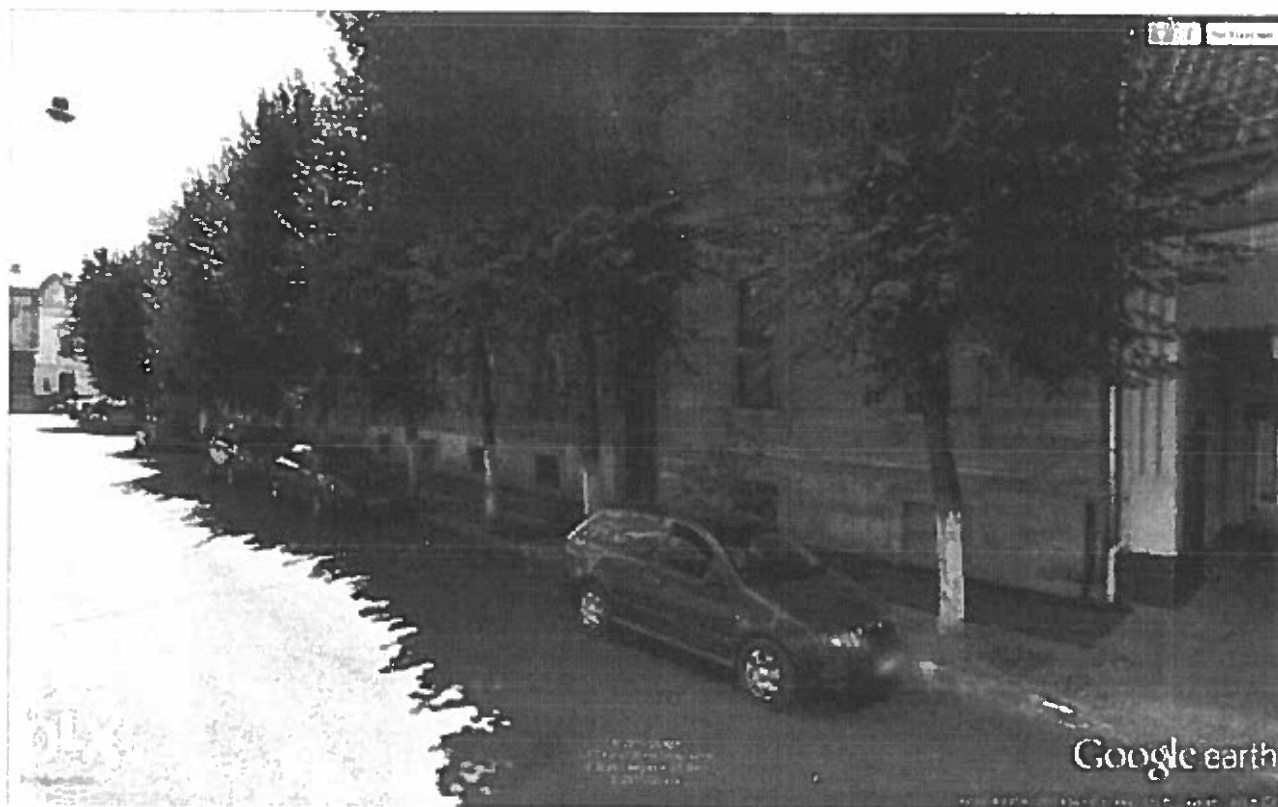
Vand Apartament in Arad, 4 camere ultracentral in stil aristocratic, monument istoric, parter inalt. Compus din: bucatarie, baie, pivnita, 4 camere + 2 curti interioare comune. Amenajari: parchet stejar, geamuri cu vitralii originale din cristal belgian, baia imbracata in marmura rosie, usa interior si tavan in stil baroc, gresie + faianta. Pretabil pentru locuit, cabinete medicale, notariale. suprafata 212 mp, 147 mp locuibil. Pret: 75.000 EURO



## Apartament la casa ultracentral, 5 min de primarie

Arad, judet Arad Adaugat La 23:37, 5 septembrie 2016, Numar anunt: 99744442

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul



Ofertă de

Agentie

Suprafata

160 m²

- apartament la casa. ultracentral. pe str. ghe popa de teius ( fosta stejarului ). vis a vis de biblioteca judeteana
- apartamentul este la etajul 1 din 1 si este compus din 4 camere. bucatarie, 2 hol-uri, o baie. 2 wc, antreu. etc., avand o suprafata utila de 160 mp.
- 2 dintre camere. cele mai mari sunt cu vedere spre strada
- apartamentul necesita renovare
- exista posibilitatea de a lua tot podul in proprietate.
- este aprobat si un proiect de extindere terasa spre curte
- la etajul 1 mai este un singur apartament. deasemenea de vanzare
- la parter sunt cabinete medicale
- pret 59.000 euro, neg

Anunturi publicate de: PalcuTeodora Pfa



# EXTRAS DE CARTE FUNCARA pentru INFORMARE

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara ARAD  
Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Arad

|           |       |
|-----------|-------|
| Nr.cerere | 69563 |
| Ziua      | 25    |
| Luna      | 07    |
| Anul      | 2016  |

## A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

### Unitate individuala

Adresa: Arad, Strada Episcopiei, nr. 32, nr. ap. 1

Parti comune: pentru toate apartamentele: terenul, imprejuririle, faadele, racord instalatii, intrarea la poarta, poarta uscata, cabina potarului 2 latrine in curte, casa scarii corp A, coridor, urcarea la pod in corp A si B, podul. pentru apartamentul nr. 1, 3 si 8: casa scarii din corp B. pentru apartamentul nr. 4, 6 si 7: grup sanitar la et.I al corpului A.

| Nr. Crt. | Nr.cadastral / Nr.topografic | Suprafata construita (mp) | Suprafata utila (mp) | Cote parti comune | Cote teren | Observatii / Referinte                                 |
|----------|------------------------------|---------------------------|----------------------|-------------------|------------|--------------------------------------------------------|
| A1       | 300303-C1-U14                | 911,00                    | 613,00               | 911/ 2148         | 628/ 1480  | SPATIU CU ALTA DESTINATIE, 4 BOXE SI CORIDOR LA SUBSOL |

## B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

| Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                  | Observatii / Referinte |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|--|
| 42620 / 17.05.2011                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                  |                        |  |
| Act administrativ nr. 79, din 30.03.2011, emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD, act administrativ nr. 31691/11-04-2011 emis de O.C.P.I ARAD; act administrativ nr. 33967/20-05-2011 emis de PREFECTURA JUDETULUI ARAD; |                                                                                                                                                                                                  |                        |  |
| B2                                                                                                                                                                                                                             | Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de nationalizare in baza DL nr.92/1950, in rangul inch.nr.1509/1962, inch.nr.12243/2001 si inch.nr.17499/2011, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1 | A1                     |  |
|                                                                                                                                                                                                                                | 1) STATUL ROMAN                                                                                                                                                                                  |                        |  |

## C. Partea III. SARCINI

| Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini | Observatii / Referinte |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| NU SUNT                                                                                              |                        |





ANCP

AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

Nr.cerere \_\_15118\_\_

Data: \_\_10.03.2009\_\_

## OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ ARAD

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ pentru INFORMARE

strada Episcopiei nr.32  
teren total 1480 mp.

CF nr

62448

Localitatea

Arad

## A FOAIA DE AVERE

| Nr. crt | Numărul topografic al parcelei | Descrierea imobilului                                                                                                                       | Părți comune aflate în indiviziune forțată                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | obs               |
|---------|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| 1       | 841/I                          | Apartamentul nr.1, susol+parter, corp A,B,C,D., în suprafață de 881 mp, compus din: spațiu cu altă destinație, 4 boxe și coridor la subsol. | Părți comune pentru toate Apartamentele: terenul, împrejuririle, fațadele, racord instalații, intrarea la poartă, poarta uscată, cabina potarului 2 latrine în curte, casa scării corp A, coridor, urcarea la pod în corp A și B, podul. Pentru Apartamentul nr. 1, 3 și 8: casa scării din corp B. Pentru Apartamentul nr. 4, 6 și 7: grup sanitar la et. I al corpului A. | 881/2148-607/1480 |
| 4       | 841/IV                         | Apartamentul nr.4, et.I, corp A, în suprafață de: 87 mp, compus din: spațiu cu altă destinație.                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 87/2148-60/1480   |
| 5       | 841/V                          | Apartamentul nr.5, et.I, corp A, în suprafață de: 203 mp, compus din: spațiu cu altă destinație și 1 boxă la subsol.                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 203/2148-140/1480 |
| 6       | 841/VI                         | Apartamentul nr.6, et.I, corp B, în suprafață de: 114 mp, compus din: spațiu cu altă destinație.                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 114/2148-78/1480  |
| 7       | 841/VII                        | Apartamentul nr.7, et.I, corp B, în suprafață de: 74 mp, compus din: spațiu cu altă destinație.                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 74/2148-51/1480   |
| 8       | 841/VIII                       | Apartamentul nr.8, et.II, corp B, în suprafață de: 70 mp, compus din: spațiu cu altă destinație.                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 70/2148-48/1480   |
| 9       | 841/III/a                      | Apartamentul nr. 3, parter, et.I, et.II, corp B,D, în suprafață de 329 mp, compus din spațiu cu altă destinație.                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 329/2148-227/1480 |

## B FOAIA DE PROPRIETATE

Nr

inscrieri privitoare la dreptul de proprietate

|   |                                                                                                                          |
|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Statul Român - naționalizare în baza D.L. 92/1954 - înch.nr. 1509/1962                                                   |
| 7 | Bergea Mihai-Moise, căsătorit cu                                                                                         |
| 8 | Bergea Nadia-Daciana - asupra 57 mp teren aferent ap.nr.3/a - cumpărare, act nr. 8574/2007 - înch.nr. 87921/14.12.2007 - |

## C FOAIA DE SARCINI

Nr

inscrieri privitoare la sarcini

|  |              |
|--|--------------|
|  | Fără sarcini |
|--|--------------|

Certific că prezentul extras corespunde întru totul cu pozițiile în vigoare din cartea funciara originală, din prețuia eliberării acestuia, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara poate fi utilizat, conform cererii, la informare despre proprietate și NU este valabil la încheierea actelor autentificate de notarul public.

S-a achitat tariful de 20 lei prin chitanța nr.006752/2009 pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr.7.7.3.

Asistent - registrator,  
Morariu Gabriela



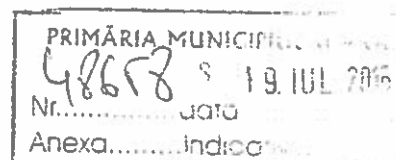
# RMDSZ - UDMR - DAHR

ROMÁNIAI MAGYAR DEMOKRATA SZÖVETSÉG  
UNIUNEA DEMOCRATĂ MAGHIARĂ DIN ROMÂNIA  
DEMOCRATIC ALLIANCE OF HUNGARIANS IN ROMANIA

Arad Megyei Szervezet - Organizatia Județeană Arad - Arad County Subsidiary  
310084 Arad, Str. Episcopiei Nr. 32  
Tel/Fax: +40-257 250627  
e-mail: rmdszarad@rmdsz.ro  
www.rmdsz.ro



Nr. 191/19.07.2016



**Către**

**Primăria Municipiului Arad**

În temeiul prevederilor Legii 90/2003 privind vânzarea spațiilor aflate în proprietatea privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale, destinate sediilor partidelor politice

prin prezenta Vă aducem la cunoștință intenția noastră de a cumpăra imobilul cu terenul aferent din Arad, Strada Episcopiei, nr. 32, aflat în proprietatea Municipiului Arad, imobil pe care - în baza contractului de închiriere încheiat în data de 21.02.2006 - îl folosim ca sediu al Organizației Județene Arad a Uniunii Democrate Maghiare din România.

Solicităm ca - în conformitate cu prevederile Art. 9. alin. (1) din Normele metodologice de aplicare a Legii 90/2003 - să binevoiți a demara procedurile necesare în acest sens.

Cu stimă,

FARAGO PETRU,  
președinte



Hr. D. O. U. BOGNAR



Societatea Română pentru  
Asigurarea Calității

# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

310130 Arad - România • Bd. Revoluției 75 • tel. +40-57-281.850 • fax +40-57-253.84

• www.primariaarad.ro • pma@primariaarad.ro •

Direcția Venituri - Serviciul Impunere Persoane Juridice

• tel. +40-257-283.312 • fax +40-257-281.049



The International  
Certification Network

Nr. 153811 / 11-03-2010

ZSASZONAK

Către,

UNIUNEA DEMOCRATĂ A MAGHIARILOR DIN ROMÂNIA,  
CUI 16089102

Arad, str. Episcopiei, nr. 32

vinza

Având în vedere :

- art. 249, alin. 3 din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, conform căruia pentru clădirile proprietate publică sau privată a statului ori a unităților administrativ-teritoriale, concesionate, închiriate, date în administrare ori în folosință, după caz, impozitul pe clădire reprezintă sarcina fiscală a concesionarilor, locatarilor, titularilor dreptului de administrare sau de folosință, după caz;

- reevaluarea patrimoniului Municipiului Arad conform căruia valoarea de inventar a spațiului situat în Arad, str. Episcopiei nr. 32 este de 1.261.525,02 lei, imobil ce face obiectul închirierii între dvs., și Municipiul Arad;

Prin prezenta, în baza alin.2, art.56 din OG nr.92/2003 republicată privind Codul de procedură fiscală, republicat, vă solicităm să vă prezentați la sediul Direcției Venituri a Primăriei Municipiului Arad din B-dul Revoluției, nr. 97, cam. 4, în termen de 5 zile de la data primirii prezentei, între orele 9<sup>00</sup> - 11<sup>00</sup>, în vederea depunerii declarației fiscale privind stabilirea taxei pe clădiri pentru anul 2010.

Astfel, obligațiile de plată estimate, datorate pentru taxa pe clădiri pentru anul 2010, sunt următoarele:

7859,7 -- taxa clădire 18.922,88 lei cu termen de plată semestrul I 31.03.2010 9461,44 lei  
semestrul II 30.09.2010 9461,44 lei

Menționăm faptul că, la stabilirea taxei pe clădiri s-a luat în calcul valoarea de inventar de 1.261.525,02 lei existentă în evidența contabilă a Municipiului Arad la care se aplică cota de 1,5% conform reglementărilor legale în vigoare.

Potrivit art.83, pct.4 din OG nr.92/2003 republicată privind Codul de procedură fiscală, nedeplinirea declarației fiscale dă dreptul organului fiscal să procedeze la stabilirea din oficiu a obligațiilor fiscale prin estimarea bazei de impunere.

Stabilirea din oficiu a obligațiilor fiscale nu se poate face înainte de împlinirea unui termen de 15 zile de la înștiințarea contribuabilului privind depășirea termenului legal de depunere a declarației fiscale.

Menționăm faptul că în caz de neprezentare veți fi sancționați potrivit alin.(2), lit.a, art.219 din OG nr.92/2003 republicată privind Codul de procedură fiscală, cu amendă contravențională de la 25000 RON la 27000 RON.

Vă mulțumim pentru colaborare,

Sef Serviciu  
Ec. Dorin Toma

Consilier  
Ec. Remus Negirla

R.N./28x/R.N.



Societățile Române pentru  
Angurarea Căminului



## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

• 410190 Arad - Romania • Bd. Revoluției 75 • tel +40-57-281350 • fax +40-57-263394

• [www.municipiul-arad.ro](http://www.municipiul-arad.ro) • [info@municipiul-arad.ro](mailto:info@municipiul-arad.ro) •

DIRECȚIA TEHNICĂ  
SERVICIUL ADMINISTRARE PATRIMONIU



The International  
Certification Network

PMA - T4 - F 08

08-01-2008

### Act Adicional nr. 1/ 2007 la contractul de închiriere nr. 1505/21.02.2006

Statul Român, prin Municipiul Arad, reprezentat prin Primar ing. Gheorghe Falcă, cu sediul în Arad, B-dul Revoluției, nr. 75, în calitate de LOCATOR, și

Uniunea Democrată Maghiară din România – Organizația Județeană Arad, cu sediul în București, str. Zalomit nr. 6/8, codul de înregistrare fiscală 16089102, prin reprezentant Toth Csaba, identificat cu C.I. seria AR nr. 115118, emisă de Mun. Arad, CNP 1780525020018, domiciliat în Arad, str. Gheorghe Doja nr. 33, în calitate de LOCATAR.

În baza prevederilor art. 1411 și următoarele din Codul civil, O.G. nr. 26/2000, cu privire la asociații și fundații, Decret nr. 31/1954, privitor la persoanele fizice și persoanele juridice, HG nr. 310/2007 pentru actualizarea tarifului lunar al chiriei (lei/mp) practicat pentru spațiile cu destinația de locuințe aparținând domeniului public sau privat al statului ori al unităților administrativ-teritoriale ale acestuia, precum și pentru locuințele de serviciu, locuințele de intervenție și căminele pentru salariați ale societăților comerciale, companiilor naționale, societăților naționale și regiilor autonome, art. 11, alin. 2 și art. 33, din Legea nr. 43/2003, privind finanțarea activității partidelor politice și a campaniilor electorale, precum și în baza:

- HCLM nr. 193/2005,
- Repartiția nr. 1/2006,
- Contract de închiriere nr. 1505/21.02.2006,
- act aditional nr. 85/01.04.2006

**Capitolul II – Obiectul Contractului - Art. 1.** – se modifică și va avea următorul conținut: „Obiectul contractului este închirierea spațiului cu altă destinație decât aceea de locuință situat în municipiul Arad, strada Episcopiei nr. 32, ap. 1 și ap. 3, (parțial) - parter + etajul I + etaj II + subsol, în suprafața utilă de 421,64 mp, (din care - 224,59 mp birouri + 86,91 mp anexe + 109,64 mp subsol), înscris în CF nr. 62448 - Arad, cu nr. top. 841/I, nr. top. 841/III și cotă parte teren în suprafață de 490/1480”.

**Capitolul V- Prețul, Art. 5,** din contractul de închiriere nr. 1505/2006 va avea următorul cuprins: „Pentru spațiul cu altă destinație decât aceea de locuință în suprafață utilă de 421,64 mp + 490 mp teren, s-a stabilit conform HG nr. 310/2007 chiria lunară – **904,67 lei/ lună**, termenul este scadent în ultima zi lucrătoare a lunii curente pentru care se face plata .”

Prezentul act adițional modifică și completează dispozițiile referitoare la prețul chiriei și la suprafața utilă urmare amenajărilor executate de UDMR în acest spațiu, clauze stipulate în contractul de închiriere inițial încheiat, iar celelalte clauze contractuale rămânând neschimbate.

Chiria se modifică conform H.G. nr. 310/2007, cu începere de la data de 01.03.2007.

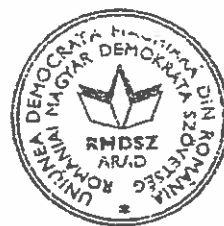
Prezentul act adițional s-a încheiat în 3, (trei) exemplare.

**LOCATOR,  
PRIMAR,  
Ing. Gheorghe Fălca**



**LOCATAR,  
Uniunea Democrată Maghiară din  
România,  
Toth Csaba**

**DIRECTOR EXECUTIV  
Ing. Răzvan Popa**



**DIRECTOR EXECUTIV adjunct  
Ec. Dan Dulcea**

**ȘEF SERVICIU,  
Sing. Florica Popa**

**Vizat Juridic,**

**Vizat financiar,**





ROMÂNIA  
JUDEȚUL ARAD  
MUNICIPIUL ARAD  
CONSILIUL LOCAL

**HOTĂRÂREA nr.29  
din 10 februarie 2010**

**privind dezlipirea și alipirea unor imobile, proprietatea Statului Român,  
situate în municipiul Arad**

Consiliul Local al Municipiului Arad,  
Având în vedere:

- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în expunerea de motive înregistrată cu nr. 67383/2009/ 29.01.2010;
- raportul Serviciului Administrare Patrimoniu din cadrul Direcției Patrimoniu înregistrat cu nr. 67383/2009/T4/29.01.2010;
- rapoartele favorabile ale comisiilor de specialitate ale Consiliului local al municipiului Arad;
- prevederile art.5 alin. (2) și art. 7 lit. "e" din Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile Legii nr. 7/1996 – Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art.36, alin. (9) și art. 45 din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**HOTĂRĂȘTE**

**Art.1.(1)** Se aprobă alipirea apartamentelor din imobilul situat în Arad, str. Episcopiei nr. 32, după cum urmează:

*Ap. 1, subsol + parter, corp A,B,C,D, înscris în C.F. nr. 300303-C1-U9 Arad, cu nr. top. 841/I, în suprafață de 881 mp, compus din spațiu cu altă destinație, 4 boxe și coridor la subsol, proprietatea Statului Român asupra 881/2148 mp. construcție și asupra 607/1480 mp teren;*

*Ap. 2, parter, corp B, înscris în C.F. nr. 300303-C1-U1 Arad, cu nr. top. 841/II, în suprafață de 162 mp, compus din spațiu cu altă destinație, coproprietatea lui S.C.Resco S.A. asupra 162/2148 mp construcție și a Statului Român asupra 112/1480 mp teren, în folosința lui S.C. Resco S.A.;*

*Ap. 3, parter, etaj I,II, corp B,D, înscris în C.F. nr. 300303-C1-U5 Arad, cu nr. top. 841/III/a, în suprafață de 329 mp, compus din spațiu cu altă destinație, proprietatea Statului Român asupra 329/2148 mp. construcție și asupra 227/1480 mp teren;*

*Ap. 3A, subsol, corp B, înscris în C.F. nr. 300303-C1-U3 Arad, cu nr. top. 841/III/B, în suprafață de 82 mp, compus din spațiu cu altă destinație, proprietatea lui Bergea Mihai Moise și Bergea Nadia Daciana asupra 82/2148 mp construcție și 57/1480 mp teren;*

*Ap. 3b, subsol, corp B, înscris în C.F. nr. 300303-C1-U2 Arad, cu nr. top. 841/III/c, în suprafață de 146 mp, compus din spațiu cu altă destinație, proprietatea lui S.C. Intermodal S.R.L., asupra 146/2148 mp construcție și 100/1480 mp teren;*

*Ap.4, etaj I, corp A, înscris în C.F. nr. 300303-C1-U10 Arad, cu nr. top. 841/IV, în suprafață de 87 mp, compus din spațiu cu altă destinație, proprietatea Statului Român asupra 87/2148 mp. construcție și asupra 60/1480 mp teren;*

*Ap.5, etaj I, corp A, înscris în C.F. nr. 300303-C1-U4 Arad, cu nr. top. 841/V, în suprafață de 203 mp, compus din spațiu cu altă destinație și 1 boxă la subsol, proprietatea Statului Român asupra 203/2148 mp. construcție și asupra 140/1480 mp teren;*

