



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 461
din 11 septembrie 2019

privind aprobarea protocolului de colaborare încheiat între Municipiul Arad și S.C. UTA S.A.
în vederea achiziționării construcției – Creșă UTA, imobil situat în municipiul Arad,
str. Poetului nr. 1C

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin referatul de aprobare nr. 65028/23.08.2019,

Analizând raportul Serviciului Dezvoltare Imobile din cadrul Direcției Dezvoltare și Întreținere înregistrat cu nr. 65029/N5/23.08.2019,

Având în vedere Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 322/2016 prin care s-a hotărât achiziționarea imobilului denumit generic Creșă UTA în vederea posibilității măririi locurilor de parcare aferente stadionului, precum și asigurarea unei căi de evacuare în caz de incendiu,

Ținând cont de Procesul-verbal încheiat la data de 06.07.2018 în baza Dispoziției nr.1805/2018 a Primarului Municipiului Arad privind numirea comisiei de negociere a tarifului cu privire la achiziționarea construcției creșă, identificată în CF 304254, nr. cad.14540, aparținând SC UTA SA,

Luând în considerare și dispozițiile legale în vigoare prevăzute în art. 858, art. 863 lit. a), art. 1650, art. 1657, art. 1666 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare,

Analizând prevederile art. 46 alin. (1) și alin. (2) lit. a) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere prevederile art. 3 alin. (1) lit. i) din Ordonanța Guvernului nr. 71/2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local, cu modificările și completările ulterioare, coroborate cu Hotărârea Guvernului nr. 955/2004 pentru aprobarea reglementărilor-cadru de aplicare a Ordonanței Guvernului nr. 71/2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local,

Având în vedere adoptarea hotărârii în unanimitate de voturi (21 de consilieri prezenți din totalul de 23),

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), lit. d), alin. (7) lit. n), alin. (14), art. 139 alin. (2) și ale art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se declară de utilitate publică de interes local, lucrările de amenajare a parcarii amplasate pe domeniul public al Municipiului Arad. Parcarea în suprafață de 623 mp, situată în

str. Poetului nr. 1C, înscrisă în CF nr. 304254, nr. cad: 14540 urmând a fi evidențiată ca bun aparținând domeniului public al Municipiului Arad.

Art. 2. Se aprobă Protocolul de colaborare încheiat între Municipiul Arad și S.C. UTA S.A., înregistrat la Primăria Municipiului Arad cu nr. 51354/26.06.2019 și la S.C. UTA S.A. cu nr. 44/26.06.2019, în vederea achiziționării construcției situate în Arad, str. Poetului nr. 1C, înscrisă în CF nr. 304254, nr. cad: 14540, în scopul măririi numărului locurilor de parcare aferente Stadionului de fotbal UTA "Francisc Neumann", conform anexei 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre, precum și asigurarea unei căi de evacuare în caz de incendiu astfel cum este prevăzut în documentațiile aferente.

Art. 3. Se aprobă achiziționarea de către Municipiul Arad a construcției situată în Municipiul Arad, str. Poetului nr. 1C, înscrisă în CF nr. 304254, nr. cad: 14540.

Art. 4. Se aprobă prețul de achiziție al imobilului în suma de 20.000 euro, fără TVA, echivalentul în lei raportat la cursul BNR din ziua plății, conform legislației în vigoare.

Art. 5. Se însușește Raportul de evaluare nr. 2D/26.01.2016 întocmit de SC. Value Management Consult, pentru construcția situată în Arad, str. Poetului nr. 1C, înscrisă în CF nr. 304254, nr. cad: 14540, care stabilește o valoare de piață de 50.000 euro - 51.000 euro, fără TVA, conform anexei 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 6. Se însușește Raportul de evaluare nr. 1D/17.04.2019 întocmit de SC. Value Management Consult, pentru construcția situată în Arad, str. Poetului nr. 1C, înscrisă în CF nr. 304254, nr. cad: 14540, care stabilește o valoare de piață de 45.000 euro - 46.000 euro, fără TVA, conform anexei 3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 7. Se aprobă constituirea Comisiei de negociere a prețului de achiziție al imobilului, în componența prevăzută în Dispoziția Primarului Municipiului Arad nr. 1805/2018.

Art. 8. Cheltuielile ocazionate de redactarea și autentificarea contractului de vânzare - cumpărare, precum și alte taxe care țin de perfectarea cumpărării, sunt în sarcina cumpărătorului și se suportă din bugetul local al Municipiului Arad, cu excepția cheltuielilor privind impozitul din transferul proprietăților imobiliare care sunt exclusiv în sarcina vânzătorului.

Art. 9. Se mandatează Primarul Municipiului Arad, dl Călin BIBARTȚ, să semneze, în numele cumpărătorului, contractul de vânzare-cumpărare a imobilului menționat la art. 3.

Art. 10. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către serviciile de specialitate din cadrul Primăriei Municipiului Arad și se comunică celor interesați, prin grija Serviciului Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Antoanela-Luciana NAAJI

Contrasemnează pentru legalitate
p. SECRETAR GENERAL
Sorin CONTRAȘ

HOTĂRÂREA nr. _____
din _____ 2019

privind aprobarea protocolului de colaborare încheiat între Municipiul Arad și S.C. UTA S.A.
în vederea achiziționării construcției – Creșă UTA, imobil situat în municipiul Arad,
str. Poetului nr. 1C

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin referatul de aprobare nr.65028/23.08.2019,

Analizând raportul Serviciului Dezvoltare Imobile din cadrul Direcției Dezvoltare și Întreținere înregistrat cu nr. 65029/N5/23.08.2019,

Având în vedere Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 322/2016 prin care s-a hotărât achiziționarea imobilului denumit generic Creșă UTA în vederea posibilității măririi locurilor de parcare aferente stadionului, precum și asigurarea unei căi de evacuare în caz de incendiu,

Ținând cont de Procesul-verbal încheiat la data de 06.07.2018 în baza Dispoziției nr.1805/2018 a Primarului Municipiului Arad privind numirea comisiei de negociere a tarifului cu privire la achiziționarea construcției creșă, identificată în CF 304254, nr. cad.14540, aparținând SC UTA SA,

Luând în considerare și dispozițiile legale în vigoare prevăzute în art. 858, art. 863 lit. a), art. 1650, art. 1657, art. 1666 din Legea nr. 287/2019 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare,

Analizând prevederile art. 46 alin. (1) și alin. (2) lit. a) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere prevederile art. 3 alin. (1) lit. i) din Ordonanța Guvernului nr. 71/2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local, cu modificările și completările ulterioare, coroborate cu Hotărârea Guvernului nr. 955/2004 pentru aprobarea reglementărilor-cadru de aplicare a Ordonanței Guvernului nr. 71/2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local,

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), lit. d), alin. (7) lit. n), alin. (14), art. 139 alin. (2) și ale art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se declară de utilitate publică de interes local, lucrările de amenajare a parcurii amplasate pe domeniul public al Municipiului Arad. Parcare în suprafață de 623 mp, situată în str. Poetului nr. 1C, înscrisă în CF nr. 304254, nr. cad: 14540 urmând a fi evidențiată ca bun aparținând domeniului public al Municipiului Arad.

Art. 2. Se aprobă Protocolul de colaborare încheiat între Municipiul Arad și S.C. UTA S.A., înregistrat la Primăria Municipiului Arad cu nr. 51354/26.06.2019 și la S.C. UTA S.A. cu nr. 44/26.06.2019, în vederea achiziționării construcției situate în Arad, str. Poetului nr. 1C, înscrisă în CF nr. 304254, nr. cad: 14540, în scopul măririi numărului locurilor de parcare aferente Stadionului de fotbal UTA "Francisc Neumann", conform anexei 1 care face parte

integrantă din prezenta hotărâre, precum și asigurarea unei căi de evacuare în caz de incendiu astfel cum este prevăzut în documentațiile aferente.

Art. 3. Se aprobă achiziționarea de către Municipiul Arad a construcției situată în Municipiul Arad, str. Poetului nr. 1C, înscrisă în CF nr. 304254, nr. cad: 14540.

Art. 4. Se aprobă prețul de achiziție al imobilului în suma de 20.000 euro, fără TVA, echivalentul în lei raportat la cursul BNR din ziua plății, conform legislației în vigoare.

Art. 5. Se însușește Raportul de evaluare nr. 2D/26.01.2016 întocmit de SC. Value Management Consult, pentru construcția situată în Arad, str. Poetului nr. 1C, înscrisă în CF nr. 304254, nr. cad: 14540, care stabilește o valoare de piață de 50.000 euro - 51.000 euro, fără TVA, conform anexei 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 6. Se însușește Raportul de evaluare nr. 1D/17.04.2019 întocmit de SC. Value Management Consult, pentru construcția situată în Arad, str. Poetului nr. 1C, înscrisă în CF nr. 304254, nr. cad: 14540, care stabilește o valoare de piață de 45.000 euro - 46.000 euro, fără TVA, conform anexei 3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 7. Se aprobă constituirea Comisiei de negociere a prețului de achiziție al imobilului, în componența prevăzută în Dispoziția Primarului Municipiului Arad nr. 1805/2018.

Art. 8. Cheltuielile ocazionate de redactarea și autentificarea contractului de vânzare - cumpărare, precum și alte taxe care țin de perfectarea cumpărării, sunt în sarcina cumpărătorului și se suportă din bugetul local al Municipiului Arad, cu excepția cheltuielilor privind impozitul din transferul proprietăților imobiliare care sunt exclusiv în sarcina vânzătorului.

Art. 9. Se mandatează Primarul Municipiului Arad, dl Călin BIBART, să semneze, în numele cumpărătorului, contractul de vânzare-cumpărare a imobilului menționat la art. 3.

Art. 10. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către serviciile de specialitate din cadrul Primăriei Municipiului Arad și se comunică celor interesați, prin grija Serviciului Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL,
Lilioara Stepanescu

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

NR. ____/____/2019

REFERAT DE APROBARE

În temeiul art. 139 din OUG 57/2001 privind Codul Administrativ si art. 37 din Regulamentul de organizare și funcționare a Consiliului Local al Municipiului Arad, propun aprobarea, de către Consiliul Local al Municipiului Arad, a proiectului de hotărâre cu următorul **obiect:** Aprobare Protocol de colaborare încheiat între Primăria Municipiului Arad si SC UTA SA, privind achiziționare constructie numita generic CRESA UTA

Având în vedere:

În vederea realizării obiectivului de interes public local cât și pentru a asigura un aspect plăcut și un număr sporit de locuri de parcare aferente Stadionului de Fotbal Francisc Neumann, precum si asigurarea unei căi de evacuare în caz de incendiu, consider oportuna achizitionarea constructiei imobilului situat in Municipiul Arad, str Poetului. nr.1.C. înscrisă sub A1.1. in CF. 304254, nr.cad.14540, ce ocupa o suprafata de teren de 623 mp,teren ce aparține Municipiului Arad

Astfel, în vederea realizarii obiectivului de interes public local al municipiului Arad, constand in proiectul "Mărirea capacității peluzelor la stadionul de fotbal UTA Francisc Neumann", proiect aflat în derulare, se impune amenajarea unor locuri de parcare amplasata pe domeniul public al Municipiul Arad .

PROPUN :

adoptarea unei hotărâri privind:

Aprobarea privind declararea de interes public local a lucrărilor ce urmează a se realiza pe terenul situat in Municipiul Arad, strada Poetului. nr.1.C.Jud Arad, imobil înscris in cartea funciara nr.304254.

Aprobarea Protocolului de colaborare incheiat intre Primaria Municipiului Arad si SC.UTA .SA.la data de 26.06.2019 in vederea achizitionarii constructiei numite generic Cresa UTA, in suprafata construita de 652.4 mp.imobil situat in Municipiul Arad ,strada Poetului.nr.1.C.Jud Arad, lângă stadionul de fotbal Francisc von Neumann înscris in cartea funciara nr.304254. la pretul de 20.000 euro fara Tva , echivalentul in lei la data platii la cursul oficial BNR.

PRIMAR,
CĂLIN BIBART

RAPORT
al serviciului de specialitate

Referitor la: Referatul de aprobare înregistrat cu nr _____/_____ al d-lui
Călin Bibarț, Primarul Municipiului Arad

Obiectiv: propunerea de aprobare a unei hotărâri privind obiectivul

"Aprobarea protocolului de colaborare încheiat între Municipiul Arad și S.C. UTA S.A. în vederea achiziționării construcției – Creșă UTA, imobil situat în municipiul Arad, str. Poetului nr. 1C"

Având în vedere proiectul "Mărirea capacității peluzelor la stadionul de fotbal UTA Francisc Neumann", proiect aflat în derulare, este imperios necesară cumpărarea construcției denumită generic "Creșă Uta" imobil care se regăsește în imediata vecinătate a stadionului de fotbal.

Achiziționarea acestui imobil antemenționat face parte din Planul de situație privind mărirea locurilor de parcare aferente Stadionului de Fotbal Francisc Neumann, suprafața terenului ocupat fiind de 623 mp precum și asigurarea unei căi de evacuare în caz de incendiu.

SC. UTA. S.A. este interesată să înstrăineze din patrimoniu imobilul, iar în acest sens s-au demarat deja proceduri parțiale, ajungându-se la un acord pentru suma de 20.000 euro fără tva, echivalentul în lei la data plății.

Astfel, s-a avut în vedere extrasul de carte funciară din care rezultă faptul că terenul pe care este edificată construcția este proprietatea Municipiului Arad.

De asemenea, potrivit art. 3 din Ordonanța nr 71/2002, "Serviciile de administrare a domeniului public și privat sunt destinate satisfacerii unor nevoi ale comunităților locale, contribuie la ridicarea gradului de civilizație și confort al acestora și grupează activități edilitar-gospodărești și acțiuni de utilitate și interes public local având ca obiect":

"Lit.i. amenajarea, organizarea și exploatarea parcărilor, a locurilor publice de afișaj și reclame, a panourilor publicitare, a mobilierului urban și ambiental."

Văzând și " Hotărârea nr. 955 din 15 iunie 2004 pentru aprobarea reglementărilor-cadru de aplicare a Ordonanței Guvernului nr. 71/2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local, respectiv art. 23 aliniat 3 punctul 8".

S-a avut în vedere Dispoziția nr. 1805/2018 a Primarului Municipiului Arad privind numirea comisiei de negociere a tarifului cu privire la achiziționarea construcției denumit generic Creșă Uta.

Văzând cele două rapoarte de evaluare nr. 2D/26.01.2016 întocmite de SC. VALUE MANAGEMENT CONSULT , pentru construcția situată în Arad, str. Poetului nr. 1C, înscrisă în CF nr. 304254, nr. cad: 14540, care stabilește o valoare de piață de 50.000 euro -51.000 fără TVA și raportul de evaluare nr. 1D-17.04.2019, întocmit de către aceeași companie SC.VALUE MANAGEMENT CONSULT SRL membru Corporativ ANEVAR, prin care se arată valoarea de piață stabilită la suma de 46.000 euro.

Ținând cont și de protocolul încheiat între Municipiul Arad și SC. UTA S.A. la data de 26.06.2019, prin care se recunoaște importanța colaborării, în vederea achiziționării imobilului, proprietatea SC.UTA.S.A.,

Analizând Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, care, la art. 46, alin. (1) și (2), lit. a) prevede că: „În programele de investiții se nominalizează obiectivele de investiții grupate pe: investiții în continuare, investiții noi și poziția globală alte cheltuieli de investiții, pe categorii de investiții.

(2) Poziția globală alte cheltuieli de investiții cuprinde următoarele categorii de investiții: a) achiziții de imobile;”

Tinând cont de importanța rezolvării acestui aspect,

PROPUNEM:

Aprobarea privind declararea de interes public local a lucrărilor ce urmează a se realiza pe terenul situat în Municipiul Arad, strada Poetului. nr.1.C.Jud Arad, imobil înscris în cartea funciara nr.304254.

Promovarea unui proiect de hotărâre privind aprobarea Protocolului de Colaborare încheiat între Municipiului Arad și S.C.UTA. S.A. în vederea achiziționării construcției situate în Arad, str. Poetului nr. 1C, înscrisă în CF nr. 304254, nr. cad: 14540 pentru amenajare parcare aferenta stadionului de fotbal UTA-Francisc Neumann, precum și asigurarea unei căi de evacuare în caz de incendiu, terenul ocupat fiind de 623mp.

DIRECTOR EXECUTIV,
Ing. Ioan Ignat

ȘEF SERVICIU,
Ing. Daniel Pruteanu

Avizat,
Cj. Tudor Oprean



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
PRIMAR

DISPOZIȚIA NR. 1805
din 29 MAI 2018

privind numirea Comisiei de negociere a tarifului cu privire la achiziționarea construcției creșă,
identificată în CF 304254, nr. cad. 14540, aparținând SC UTA SA

Primarul Municipiului Arad,

Având în vedere:

- referatul nr. 39076/23.05.2018 al Serviciului Evidență și Administrare Domeniul Public - Direcția Patrimoniu;
- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 322/2016 privind aprobarea achiziționării de către Municipiul Arad a unor imobile;
- art. 46, alin. (1) și (2), lit. a) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare.

În temeiul drepturilor conferite prin art.68 alin.(1) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

DISPUNE:

Art. 1. Se constituie Comisia de negociere a tarifului cu privire la achiziționarea construcției creșă, identificată în CF 304254, nr. cad. 14540, aparținând SC UTA SA.

Art. 2. Se desemnează următorii funcționari publici din cadrul Direcției Patrimoniu a Primăriei Municipiului Arad ca responsabili pentru negocierea tarifului cu privire la achiziționarea construcției creșă, identificată în CF 304254, aparținând SC UTA SA, după cum urmează:

- a. dl Ban Virgil, consilier la Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Public;
- b. dna Cighirean Daniela, consilier la Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Public;
- c. dna Motrea Ruxanda, consilier la Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Public;
- d. dna Bociort Alina, consilier la Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Public;
- e. dna Vancu Oprean Oana-Elena, consilier juridic la Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Privat.

~~**Art. 3.** Atribuțiile persoanelor responsabile cu achiziționarea construcției creșă, identificată în CF 304254, nr. cad. 14540, sunt următoarele:~~

- negocierea cu proprietarii imobilului pentru stabilirea valorii juste de cumpărare pe baza Raportului de evaluare;
- după înțelegerea asupra prețului final de achiziție, supunerea acestuia spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Arad, în condițiile legii.

Art. 4. Prezenta dispoziție va fi dusă la îndeplinire de către Comisia desemnată la art.2 și se va comunica celor interesați prin grija Serviciului Administrație Publică Locală din cadrul Primăriei Municipiului Arad.



PRIMAR

Gheorghe FALCĂ

Contrasemnează pentru legalitate

pt. SECRETAR

Sorin CONTRAS

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 304254 Arad

Nr. cerere	87209
Ziua	20
Luna	08
Anul	2019



TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:78690

Adresa: Loc. Arad, Str Poetului, Nr. 1C, Jud. Arad, (Calea Aurel Vlaicu)

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 14540	623	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	CAD: 14540	Loc. Arad, Str Poetului, Nr. 1C, Jud. Arad, (Calea Aurel Vlaicu)	C1 - cresa

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
73155 / 19/09/2008		
Hotarare nr. 101/05062008;		
B2	Se noteaza respingerea cererii înaintate de Primăria mun.Arăd prin mandatar Cocis Agneta, privind recepția documentației cadastrale pentru alipire imobil, atribuire număr cadastral parcelelor de sub A.I.2, A.I.3, înch.nr. 54945/11.07.2008, înch.nr.73155/2008. <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 78690)</i>	A1, A1.1
B3	Se noteaza respingerea cererii înaintate de Primăria mun.Arăd prin mandatar Cocis Agneta, privind recepția documentației cadastrale pentru alipire imobil, atribuire număr cadastral parcelelor de sub A.I.1-7, înch.nr. 54945/11.07.2008, înch.nr.73155/2008. <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 78690)</i>	A1, A1.1
38839 / 28/05/2010		
Hotarare Judecatoreasca nr. 2535, din 16/03/2010 emis de JUDECATORIA ARAD (din dos.nr.12247/55/2009);		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de rectificare c.f., dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 1/1 1) SC UTA SA	A1.1
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de proprietate publica in rangul înch.c.f.nr.59384/2008 si dezmembrare in rangul înch.c.f.nr. 73155/2008, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL ARAD	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 14540	623	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

*Geometria pentru acest imobil nu a fost g. sit.***Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	623	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	CAD: 14540	construcții administrative si social culturale	-	Cu acte	C1 - cresa

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

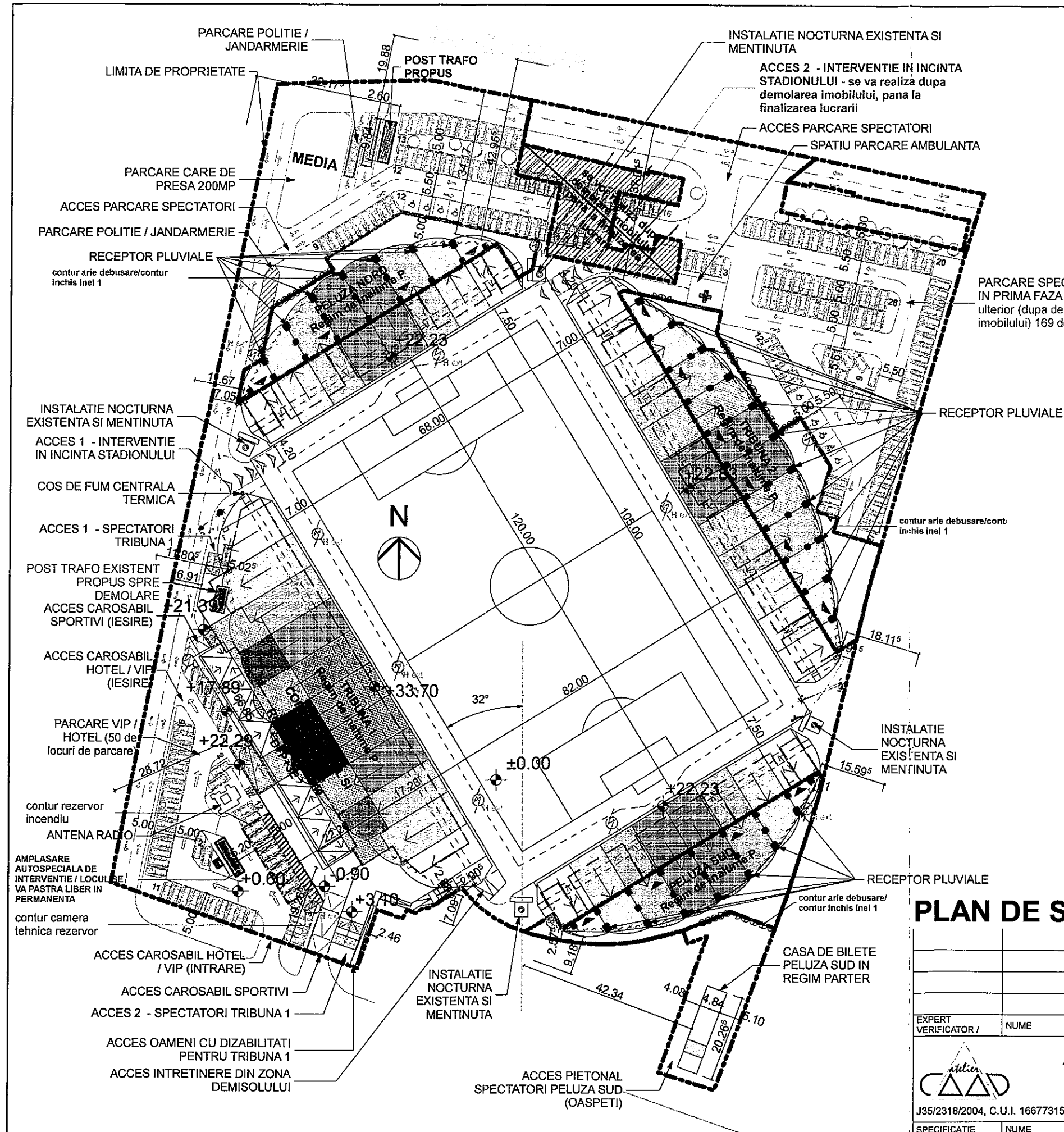
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

20/08/2019, 12:35



CONSILIER
ZAHARALINA



CLASA DE IMPORTANTA	II	CAT. DE IMPORTANTA	B	GRAD DE REZ. LA FOC	II
EDITIA	MODIFICARE DIN DATA DE :			SOLICITATA DE:	
01	M 01 /ZZ.LL.AN				
02	M 01 /ZZ.LL.AN				

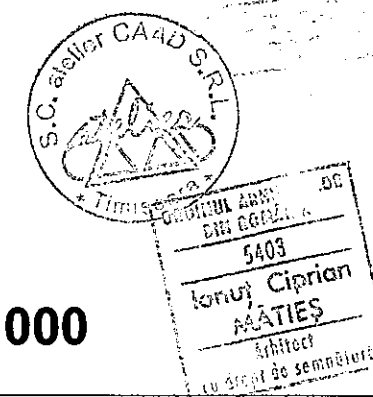
funcțiunea propusă: **STADION MUNICIPAL UTA – FRANCISC NEUMANN**
- regim de înălțime D+P+3 E (tribuna oficială)
P (Tribuna 2, Peluza nord, Peluza sud, Casa de bilete peluza sud);
- H_{MAX.} construcție = +20.80 m
- H_{MAX.} copertină = +29.45 m (față de cota ±0.00 stabilită – suprafața de joc)

Indici caracteristici propuși (cf. Steren din CF 167170, 169904 Arad):

Suprafața terenului
Aria construită
Aria construită desfășurată
P.O.T.(propus)
C.U.T.(propus)
Nr. parcaje
Carosabil + platforme
Zonă verde

A_{teren} = 30976 m²
A_{c propusă} = 9430 m²
A_{od propusă} = 16412 m²
30.44%
0.53
10 oficiali, 50 V.I.P., 2 autocare, 148
A_{carosabil} = 14406 m²
A_{verde} = 7140 m²

PLAN DE SITUATIE PROPUȘ SC 1:1000



EXPERT VERIFICATOR /	NUME	SEMĂNĂTURA	CERINȚA	REFERAT / EXPERTIZĂ NR. / DATA	Proiect nr.
				Beneficiar PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD – DIRECȚIA PATRIMONIULUI, ARAD, B-DUL REVOLUȚIEI NR.75, C.U.I. 3519925	262/2014
				mun. ARAD, str. POETULUI NR. 1.C, (conform extras C.F. 316036 ARAD, nr. top. 14539)	
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMĂNĂTURA	Scara:	Titlul proiectului	Faza
ȘEF PROIECT	arh. Dragos BOCAN		1:1000	MĂRIREA CAPACITĂȚII PELUZELOR STADIONULUI UTA – FRANCISC NEUMANN ARAD, D+P+3E	P.T. - t
PROIECTAT	arh. Ciprian Ionuț MATIES		Data:	Titlul planșei	Planșa nr.
DESENAT	arh. C. Maties, L. Gherase		aug.2015	PLAN DE SITUATIE propus	01A

PROTOCOL DE COLABORARE

Părțile:

S.C. UTA S.A. având sediul în Municipiul Arad, strada Poetului nr. 1/C, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J02/162/1991, având CUI 1704047, reprezentată legal de către doamna Duică Cristina în calitate de Presedinte al Consiliului de Admnistratie

și

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD, având sediul în Municipiul Arad, str. Bulevardul Revoluției, nr. 75, CIF 3519925 reprezentată legal de către Dl. Gheorghe Falcă în calitate de Primar al Municipiului Arad;

Preambul

Recunoscând importanța colaborării,

Având în vedere:

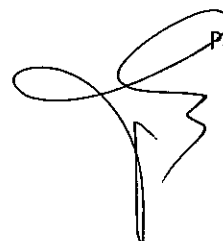
- intenția Primăriei municipiului Arad de a achiziționa Imobilul înscris în CF 304254 Arad cu nr. cad.15540 situat în Arad, str. Poetului, nr. 1/C proprietatea S.C. UTA S.A. respectiv construcția de sub C1 – cresa, denumit în continuare generic „CRESA UTA „,
- împrejurarea că, terenul pe care este edificat imobilul „CRESA UTA „, este proprietatea Municipiului Arad,

Noi, partile, convenim să colaborăm pe bază de parteneriat activ pentru realizarea obiectului prezentului protocol detaliat la articolul 1.

Art.1 Obiectul protocolului de colaborare

Obiectul prezentului protocol de colaborare îl reprezintă cooperarea interinstituțională pe următoarele direcții:

1. Achiziționarea de către PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD a imobilului CREȘA UTA, proprietatea SC. UTA. S.A., imobil care se află într-o stare avansată de degradare, la valoarea sumei de 20.000 euro +TVA, suma ce va fi achitată prin echivalent în lei calculat în raport de cursul oficial BNR valabil la data plății.
2. Primaria municipiului Arad înțelege să cumpere iar SC UTA SA înțelege să vândă imobilul „CRESA UTA” la un pret de 20.000 euro plus TVA platibil prin echivalent în lei calculat în raport de cursul oficial al BNR la data plății.
3. Părțile înțeleg ca după semnarea prezentului Protocol de Colaborare, să se prezinte în fața unui Notar Public agreeat, în vederea încheierii contractului de vânzare cumpărare a imobilului CRESA UTA antementionat.



4. Părțile înțeleg ca, după semnarea contractului autentic de vânzare cumpărare, Notarul Public va solicita biroului de Cadastru si Publicitate Imobiliara Arad, întabularea Construcției de sub C1 din CF nr. 304254 Arad pe numele cumpărătorului.
5. După încheierea contractului autentic de vânzare cumpărare si încasarea pretului aferent SC.UTA.SA reprezentată de către doamna Duica Cristina se obligă ca suma netă astfel obținută cu titlu de pret (20.000 Euro), să fie DONATA către o Organizatie Neguvernamentala de tip [ONG] partenera a DIRECTIEI DE ASISTENȚĂ SOCIALĂ a Municipiului Arad, si in acest sens se obliga sa incheie in forma autentica o Oferta de donatie a pretului net incasat de 20.000 Euro.
6. De asemenea, SC.UTA.S.A. se obligă să nu revoce Oferta de Donație urmand ca dupa adoptarea unei Hotarari de Consiliu Local privind acceptarea ofertei de donatie sa se incheie actul final autentic de donatie.
7. Partile semnatare ale prezentului Protocol cunosc si recunosc posibilitatea de a ceda suma de 20.000 euro si sub forma de Sponsorizare potrivit legii in vigoare, respectiv Legea 32/1994 cu modificările si completările ulterioare.

Art.2 Metodologia de lucru

Părțile semnatare convin asupra următoarelor modalități de lucru:

1. Participarea la sedințe comune de lucru, în vederea stabilirii în concret a celor 7 puncte prevăzute la art. 1 din prezentul Protocol de Colaborare.

Art.3 Litigii

Litigiile născute în legătură cu încheierea, executarea, modificarea și încetarea ori alte pretenții decurgând din prezentul protocol vor fi supuse unei proceduri prealabile de soluționare pe cale amiabilă.

În condițiile în care, în termen de 30 zile de la începerea acestor proceduri neoficiale, părțile nu reușesc să rezolve în mod amiabil o divergență contractuală, fiecare se poate adresa instanțelor judecătorești competente de pe raza municipiului Arad.

Art.6 Rezilierea protocolului

Constituie motiv de reziliere a prezentului contract următoarele:

- a. Nerespectarea de către oricare din părțile contractante a prevederilor prezentului protocol.
- b. Schimbarea obiectului de activitate în măsura în care este afectată desfășurarea activității prevăzută în protocol.

Art.7 Încetarea protocolului

Constituie motiv de încetare a prezentului Protocol următoarele:

- a. Acordul părților pentru încetarea Protocolului;
- b. Scopul final al prezentului Protocol a fost atins;
- c. Forța majoră, dacă este invocată, cu obligatia partii care o invoca de a notifica celeilalte părți, imediat și în mod complet, producerea acesteia.

Art. 8 Dispoziții finale

Prezentul protocol de colaborare are caracterul unui document cadru și acoperă întreaga activitate de realizare a obiectivelor comune convenite.

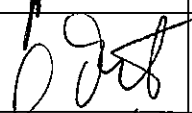
Protocolul are valabilitatea de 30 zile calendaristice, de la data semnării sale, cu prelungirea automată, pentru încă 30 zile calendaristice dacă niciuna din parti nu a notificat celeilalte parti cu cel puțin 10 zile înainte de împlinirea termenului, intenția de reziliere a Protocolului în condițiile prevăzute la art. 6 lit. a).

Prezentul protocol poate fi modificat sau completat, cu acordul scris al părților semnate ori de câte ori acestea convin asupra amendamentelor propuse. Partea care are inițiativa amendării prezentului protocol va transmite celeilalte părți, spre analiză, în scris, propunerile respective.

Încheiat azi, data de 26.06.2019 în două exemplare originale, câte un exemplar original pentru fiecare parte semnatară.

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD prin,

PRIMAR,
FALCĂ GHEORGHE

Nume prenume	Funcția	Semnătura	Data
Ing. Ioan Ignat	Director executiv		26.06.2019.
Ing Daniel Pruteanu	Șef serviciu		26.06.2019.
Tudor Oprean	Consilier Juridic	 VIZĂ LEGALITATE C.J. Oprean Tudor Laurentiu	26.06.2019.

S.C. UTA S.A.

prin reprezentant
Duică Ana Cristina



S.C. VALUE MANAGEMENT CONSULT SRL
2900 Arad, Str. Cicio Pop nr. 20, ap. 20 b
Tel/Fax: 00 40 257 259 119; 0728 876 498

RAPORT nr. 2_D/26.01.2016

de

Evaluare Clădire Creșă Situată în Arad, str. Poetului, nr. 1C

Client: SC UTA S.A.

Destinatar: Primăria Municipiului Arad

SCOP: informare părți în vederea tranzacționării

S.C. VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L.
Membru Corporativ ANEVAR
Autorizația de membru corporativ Nr. 0115/2015



S.C.
Value Management Consult
CUI 9586710
ADRESA PRIMĂRII

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 evaluatorilor. Subiectul evaluării îl reprezintă un imobil necesitând o perioadă relativ mare de expunere pe piață, pentru a ajunge la un preț care să reprezinte valoarea de piață. Valorile estimate sunt specifice datei evaluării și reflectă starea și circumstanțele pieței specifice la această dată și nu corespund sub nici o formă unei date arbitrare, aleasă de o autoritate publică sau de un verficator arbitrar, fie aceasta ulterioară sau anterioară. În consecință, estimarea valorii de piață pentru subiect este valabilă la data evaluării. 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. În consecință, concluziile și estimările cuprinse în raport cuprind opinia personală a evaluatorilor.

- Data evaluării: 13.01.2016 -

SINTEZA EVALUĂRII

Identificarea evaluatorului

- a) **S.C. VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L.**, membru corporativ ANEVAR cu Autorizația de membru corporativ ANEVAR Nr. 0115 / 2016.
- b) Evaluarea se realizează prin intermediul evaluatorilor autorizați ANEVAR Daniel Manate, având specializările EI / EPI / EIF / VE, leg. ANEVAR 13804 și Claudia Pășcoi, având specializările EI / EPI, leg. ANEVAR 15053.

Identificarea clientului și, după caz, a altor utilizatori desemnați sau persoane care pot avea acces la raportul de evaluare:

- ⇒ Clientul evaluării: S.C. UTA S.A., CUI 1704047, persoana juridică română, cu sediul în Arad, str. Poetului nr. 1C, jud. Arad, nr. Reg. Com. J02/162/1991, reprezentată prin doamna Deac Cristina, în calitate de Administrator;
- ⇒ Identificarea destinatarului: Primăria Municipiului Arad;
- ⇒ Identificarea altor utilizatori care pot avea acces la rezultatele evaluării: nu este cazul.

Scopul evaluării

Scopul evaluării îl reprezintă informarea clientului și destinatarului în privința valorii de piață a clădirii Creșă, situată în Arad, str. Poetului nr. 1C, jud. Arad, în vederea unei eventuale tranzacționări între părți.

Identificarea subiectului evaluării

Subiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate asupra construcției, denumită creșă conform CF nr. 304254 Arad emis de O.C.P.I Arad, nr. și data cerere 12988/29.02.2012, Cad. 14540, Top:-, în suprafață construită desfășurată înscrisă în CF de 623 mp, situată în Arad, str. Poetului, nr. 1C, proprietatea SC UTA S.A.

Tipul valorii

Având în vedere scopul evaluării, tipul valorii estimate este **valoarea de piață**, așa cum este definită în Standardele de Evaluare ale ANEVAR.

Data evaluării; Data raportului

Data evaluării este 13.01.2016. Data raportului este 26.01.2016.

Conformitatea evaluării cu standardele de evaluare aplicabile în România

Raportul de evaluare ia în considerare Standardele de evaluare ANEVAR 2015.



Abordări în evaluare aplicate

Abordarea prin venit – Capitalizarea venitului net

Abordarea prin cost – Costul de înlocuire net

Abordarea prin piață – nu s-a aplicat, tranzacții recente și relevante cu clădiri similare, aflate într-o stare fizică comparabilă cu Subiectul, nefiind disponibile.

Concluzia asupra valorilor estimate

Abordarea prin venit – Capitalizarea venitului net

Valoarea de piață Clădire Creșă^{Ab. Venit} = 50.000 euro, echivalent 226.400 lei

Abordarea prin cost – Costul de înlocuire net

Valoarea de piață Clădire Creșă^{Ab. Cost} = 51.000 euro, echivalent 230.900 lei

În concluzie,

Valoarea de piață Clădire Creșă este cuprinsă în plaja (50.000 – 51.000) euro



1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

a) Identificarea evaluatorului

S.C. VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L., membru corporativ ANEVAR, cu Autorizația de membru corporativ ANEVAR Nr. 0115 / 2015. 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, e-mail: eonmad1@yahoo.com . Evaluarea se realizează prin intermediul evaluatorilor autorizați ANEVAR EPI Daniel Manăte și Claudia Pășcoi .

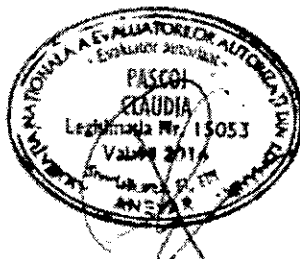
DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca elaboratori declarăm că raportul de evaluare, pe care îl semnăm, a fost realizat în concordanță cu reglementările **Standardelor de Evaluare ale ANEVAR** și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declarăm că nu avem nici o relație particulară cu clientul și nici un interes față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

CERTIFICARE

Subsemnații certificăm în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmațiile declarate de către noi și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluatori ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății.
2. Analizele, opiniile și concluziile noastre sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu avem interese în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu avem nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea noastră în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia noastră.
5. Analizele, opiniile și concluziile noastre au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de Evaluare relevante.
6. Posedam cunoștințele și experiența necesară îndeplinirii misiunii în mod competent:



⇒ Daniel Manăte, este 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 deține funcția de Președinte al ANEVAR și este înscris în programul de pregătire continuă al ANEVAR.

Recunoaștere internațională: are calitatea de Recognised European Valuer – REV, indicativul REV-RO/ANEVAR/2014/29 și este membru al Royal Institution of Chartered Surveyors – MRICS. S-a ocupat de coordonare, raționament, parțial cercetare de piață, evaluare.

⇒ Expert Evaluator, economist Claudia Pășcoi (fostă Mărienuț), este evaluator autorizat de întreprinderi, fond de comerț și alte active necorporale, precum și evaluator de bunuri imobile, membru titular al ANEVAR. S-a ocupat de inspecție, identificarea obiectivelor și dimensiunilor în teren, cercetare de piață.

b) Clientul și destinatarul raportului.

⇒ *Clientul evaluării:* S.C. UTA S.A., CUI 1704047, persoana juridică română, cu sediul în Arad, str. Poetului nr. 1C, jud. Arad, nr. Reg. Com. J02/162/1991, reprezentată prin doamna Deac Cristina, în calitate de Administrator;

⇒ *Identificarea destinatarului:* Primăria Municipiului Arad;

⇒ *Identificarea altor utilizatori care pot avea acces la rezultatele evaluării:* nu este cazul.

c) Scopul evaluării

Scopul prezentului raport de evaluare este informarea clientului și destinatarului în privința valorii de piață a construcției, denumită creșă, intabulată în CF nr. 304254 Arad emis de O.C.P.I Arad, nr. și data cerere 12988/29.02.2012, în suprafață construită desfășurată înscrisă în CF de 623 mp, situată în Arad, str. Poetului, nr. 1C, în zona UTA, cartier Aurel Vlaicu.

d) Proprietatea imobiliară subiect

Subiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate asupra construcției, denumită creșă conform CF nr. 304254 Arad emis de O.C.P.I Arad, nr. și data cerere 12988/29.02.2012, Cad. 14540, Top:-, în suprafață construită desfășurată înscrisă în CF de 623 mp, situată în Arad, str. Poetului, nr. 1C, proprietatea SC UTA S.A.

Documente anexate privind dreptul de proprietate asupra imobilului și dimensiuni:

⇒ Copie extras CF nr. 304254 Arad;

⇒ Relevu clădire Creșă (Stadion UTA Arad), Arad, str. Poetului nr. 1 C.



Analiza dreptului de proprietate: dreptul de proprietate asupra construcției Creșă aparține SC UTA S.A., dreptul de proprietate asupra terenului aparține Primăriei Municipiului Arad, subiectul evaluării reprezentându-l dreptul de proprietate asupra construcțiilor.

Amplasamentul

Zona de referință centrală (zona UTA, cartier Aurel Vlaicu), amplasare favorabilă. Dotări și rețele edilitare complete. Poluare ridicată. Ambient civilizat.

Utilitățile zonei: curent, apă-canalizare, gaz, telefon, cablu TV.

Descrierea proprietății imobiliare subiect - CREȘA

Proprietatea este situată în municipiul Arad, cartier Aurel Vlaicu, str. Poetului nr. 1C, (Calea Aurel Vlaicu). Proprietatea este intabulată în CF nr. 304254 Arad, cu următoarele date:

A. Partea I (Foaia de avere)

- A1, Cad. 14540, Top:-, teren intravilan, str. Poetului nr. 1C, (Calea Aurel Vlaicu)
- A1.1, Cad. 14540, Top:-, Arad, str. Poetului nr. 1C, (Calea Aurel Vlaicu), creșă

B. Partea II. (Foaia de proprietate)

73155/19.09.2008

- Hotărâre nr. 101/05062008, se notează respingerea cererii înaintate de Primăria Arad prin mandatar Cocsis Agneta, privind recepția documentației cadastrale pentru alipire imobil, atribuire nr. cadastral parcelelor de sub A.I.2., A.I.3, înch. Nr. 54945/11.07.2008, înch. Nr. 73155/2008.
- Se notează respingerea cererii înaintate de Primăria Mun. Arad prin mandatar Cocsis Agneta privind recepția documentației cadastrale pentru alipire imobil, atribuire nr. cadastral parcelelor de sub A.I.1-7, înch. Nr. 54945/11.07.2008, înch. Nr. 73155/2008.

38839/28.05.2010

- Hotărâre judecătorească nr. 2535/16.03.2010, emis de Judecătoria Arad, din dos. Nr. 12247/55/2009
- Intabulare, drept de proprietate, cu titlul de rectificare CF, dobândit prin Hotărâre Judecătorească, cota actuală 1/1, SC UTA SA
- Intabulare, drept de proprietate, cu titlul de proprietate publică, în rangul înch. Nr. CF nr. 59384/2008 și dezmembrare în rangul înch. CF nr. 73155/2008, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, MUNICIPIUL ARAD

C. Partea III. (Foaia de sarcini)

- Fără sarcini

Utilitățile existente stradale constau din curent, apă rece, gaz și canalizare. Amplasamentul și vecinătățile fac ca proprietatea să fie atractivă pentru utilizări complementare celor rezidențiale, cum ar fi cea de tip parcare sau de clădire administrativă (în ipoteza specială a reabilitării sale).

Clădirea are o vechime de 77 ani, anul PIF fiind 1939, conform declarațiilor persoanei prezente la inspecție din partea clientului, doamna Anca Bejan.

Aria construită a clădirii înscrisă în CF este de **623 mp**.

Conform releveului pus la dispoziție de către client aria construită este de **631 mp**, plus o terasă acoperită, cu aria construită de 13,64 mp, plus o terasă metalică închisă, cu aria construită de 7,76 mp, în total 652,4 mp.



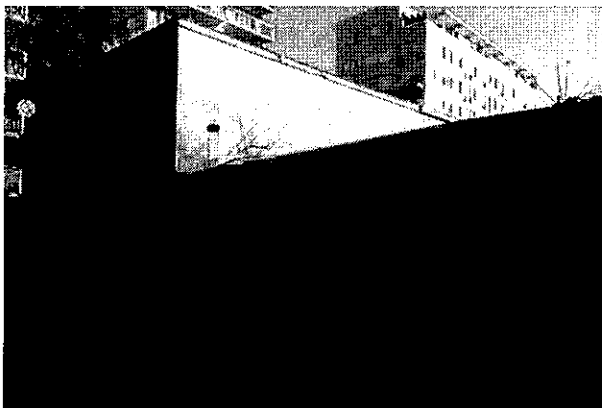
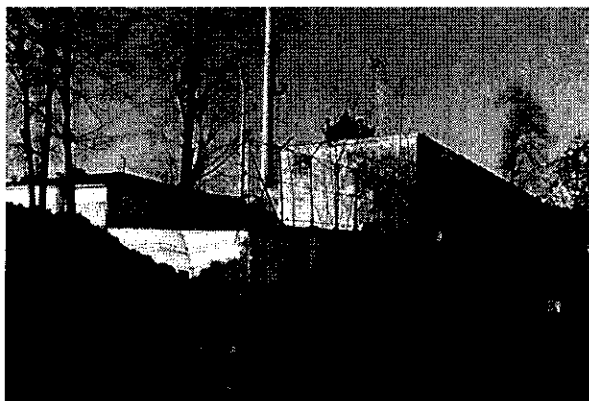
Descriere și stare:

Clădirea dispune de fundații din beton, închideri – pereți - din zidărie de cărămidă (parțial deteriorați), compartimentări interioare din zidărie de cărămidă și glasvanduri (deteriorate), planșee din lemn cu tencuieli pe plasă din rabiț (deteriorate avansat), învelitoare tip terasă, parțial din tablă¹ și parțial din țiglă (deteriorate).

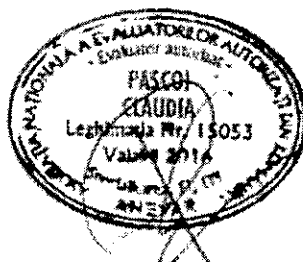
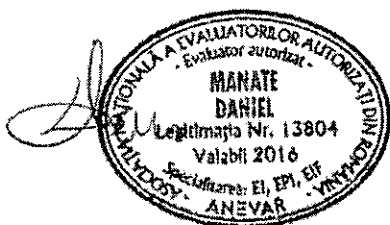
Construcția nu dispune de racorduri la utilități și nici de instalații funcționale.

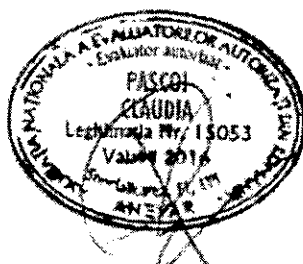
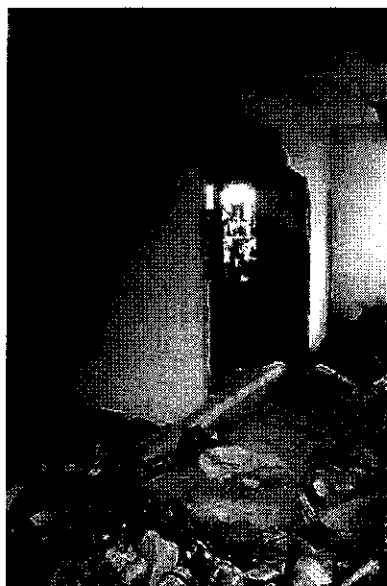
La data inspecției, clădirea prezintă finisaje inferioare, majoritatea fiind deteriorate:

- zugrăveli interioare și exterioare degradate;
- pardoseli din ciment, parchet, beton și mochetă (deteriorate avansat);
- tâmplăria exterioară este din lemn, protejată cu zăbrele (deteriorate);
- tâmplăria interioară, acolo unde mai există, constă în glasvanduri cu tâmplărie din lemn.



¹ cca 185,65 mp





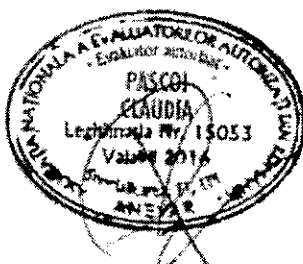


Informații despre taxele si impozitele locale:

- Conform Hotărârii nr. 351/02.12.2015, cota prevăzută la art.460 alin.(2) din Legea nr.227/2015 privind Codul fiscal (impozit/taxa pentru clădirile nerezidențiale în cazul persoanelor juridice), este de 1,3% aplicată la valoarea impozabilă.
- Impozitul pe teren pe str. Poetului amplasată în zona A a municipiului Arad, este de 9.100 lei/ha.

e) Tipul valorii estimate

Având în vedere scopul evaluării, tipul valorii estimate este **valoarea de piață**, așa cum este definită în Standardele de Evaluare ale ANEVAR. Tipul valorii selectat este în concordanță cu cerințele clientului și ale destinatarului desemnat al evaluării.



Definiția valorii de piață utilizate în raport:

Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauza, prudent și fără constrângere.

Sursa definiției este volumul Standardele de evaluare ANEVAR, ediția 2015, SEV 100 Cadrul general. Metodologia de estimare a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările standardelor de evaluare relevante.

f) Data evaluării

Data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată, respectiv **data evaluării** este **13.01.2016**. Data raportului este **26.01.2016**.

g) Documentația necesară pentru efectuarea evaluării

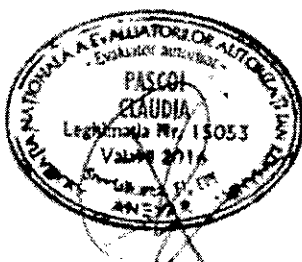
- ⇒ Extras CF nr. 304254 Arad emis de O.C.P.I Arad, nr. și data cerere 12988/29.02.2012;
- ⇒ Relevul Creșei pus la dispoziție de către client;
- ⇒ Raportul de evaluare preliminară a lucrărilor de intervenție minimă pentru reabilitarea clădirii Creșă UTA, având data 23.01.2016, autori experți ing. Aster Carolina și Csiszter Kalman Andras;
- ⇒ Contract de Vânzare Cumpărare, Încheiere de Autentificare nr. 4325/18.09.2014;
- ⇒ Promisiune Sinalagmatică de Vânzare Cumpărare, Încheiere de Autentificare nr. 2258/19.11.2015.

h) Natura și sursele informațiilor utilizate pe care s-a bazat evaluarea

Sursele de informații care stau la baza întocmirii prezentului raport de evaluare sunt documentele puse la dispoziție de către proprietarul imobilului, respectiv documentele care atesta dreptul de proprietate asupra imobilului precum și alte documente precizate mai sus.

Alte surse de informații care vor fi consultate:

- Metodologia de evaluare a proprietăților imobiliare - ANEVAR;
- Lucrarea *Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire, Clădiri industriale, comerciale, agricole și construcții speciale*, editura IROVAL București 2010, autor C. Șchiopu, cu indicii de actualizare aferenți;
- Proprietarul imobilului, SC UTA SA;
- Pentru proprietăți tip teren intravilan, tranzacționate: Contract de Vânzare Cumpărare, Încheiere de Autentificare nr. 4325/18. Septembrie 2014, Promisiune Sinalagmatică de Vânzare Cumpărare, Încheiere de Autentificare nr. 2258/19 noiembrie 2015
- Pentru proprietăți tip teren intravilan ofertate spre vânzare: <http://olx.ro/oferta/vand-teren-500-mp-pentru-construcție-bloc-in-vlaicu-ID3gipB.html#7d99522660> ,
- Pentru proprietăți ofertate spre închiriere: doamna Ciulean Cosmina (telefon mobil 0722/664.991), persoană fizică, telefon 0744/775.121, [http://www.imotrustarad.ro/proprietati/oferte/6spatiu comercial in zona uta in spat e la penny market arad.html](http://www.imotrustarad.ro/proprietati/oferte/6spatiu_comercial_in_zona_uta_in_spat_e_la_penny_market_arad.html) , <http://olx.ro/oferta/de-inchiriat-spatiu-comercial->



zona-uta-ID5os3E.html#54c8a6654e, <http://olx.ro/oferta/birou-open-space-450mp-200-mp-arad-sens-giratoriu-uta-ID3eVAj.html#8f0e2623b1> .

- Proprietarii menționați în anunțurile de pe paginile web de mai sus;
- Primăria municipiului Arad (impozite și taxe locale);
- Bazele de date proprii ale evaluatorilor;
- Publicații privind piața imobiliară, ziare, reviste, comunicate de presă și pagini web ale unor companii (ex. Cushman & Wakefield, Colliers, CBRE, Darian² etc.), buletine INS și BNR, comunicate ANOFM, informații disponibile pe paginile web ale unor agenții imobiliare, proprietari ai unor imobile comparabile etc.

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

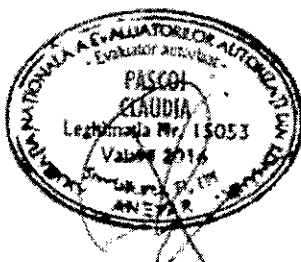
i) Ipoteze. Ipoteze speciale

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

Ipoteze

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Noi nu am făcut nici o investigație și nici nu am inspectat acele părți ale clădirii care erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile și s-a presupus astfel că aceste părți sunt în stare tehnică bună. Nu putem să exprimăm nici o opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat că ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor și instalațiilor;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;

² Sursele de informații sunt cele citate, datele consultate provenind din revista "Valoarea oriunde este ea", editată de ANEVAR; în plus, s-a consultat lucrarea *Birouri, Spații comerciale, Spații industriale - Analiza pieței imobiliare România, sem. II, 2014*, Darian DRS

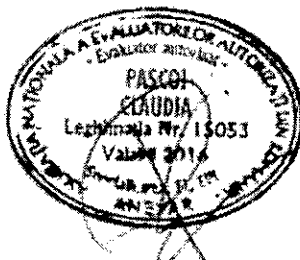


- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodei de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;
- Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorii nu au cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorilor. Evaluatorii nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu sunt responsabili pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

Ipoteze speciale – S-a făcut ipoteza închirierii imobilului în condițiile pieței imobiliare specifice și a finalizării lucrărilor de finisaje conform estimărilor detaliate la metoda costurilor. Chiria utilizată a fost cea considerată pentru un imobil finalizat și funcțional.

j) Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

- Intrarea în posesia unei copii a raportului care va fi realizat nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.
- Nici raportul care va fi realizat, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului.
- Orice valori estimate în raportul care va fi realizat se aplică activului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care aceasta este prevăzută în raport.
- Raportul de evaluare care va fi realizat va fi valabil doar în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile raportului își pot pierde valabilitatea.
- Raportul de evaluare care va fi realizat sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului 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 evaluare care va fi realizat se va baza pe informațiile furnizate de către client și proprietarul imobilului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora.
- Raportul de evaluare care va fi realizat este destinat numai scopului, clientului și destinatarului precizați la punctele 2 și 3 de mai sus.
- Raportul de evaluare care va fi realizat este confidențial atât pentru client cât și pentru destinatar.
- Evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană decât clientul sau destinatarul desemnat în nici o circumstanță.

k) Declararea conformității cu SEV

Raportul de evaluare solicitat de client va lua în considerare Standardele de evaluare ANEVAR 2015, astfel:

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

Definiția valorii de piață care va fi utilizată în raport este următoarea:

"Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauza, prudent și fără constrângere."

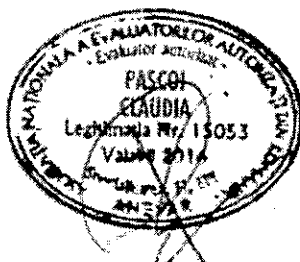
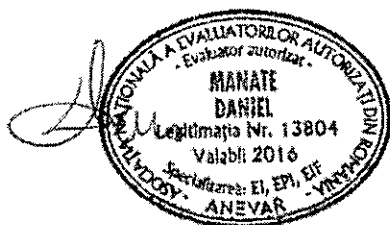
l) Formatul raportului

Părțile agreează ca formatul raportului să fie cel rezultat din SEV 103.

m) Relația dintre prezentul document - Termeni de referință și Raportul de evaluare

Părțile agreează ca *prezenții termeni de referință să facă parte integrală din raport*, astfel că unele articole din termenii de referință să nu mai fie necesar a fi preluate în mod identic în raportul de evaluare; fără ca prin aceasta să se poată considera de către oricel fel de terț (inclusiv de către verficatori interni ai unei bănci destinate sau verficatori ai ANEVAR, deținători ai specializării Verificarea Evaluărilor) că respectivele articole și informațiile cuprinse în acestea ar lipsi din Raportul de evaluare.

Termenii de referință ai evaluării pot fi modificați pe parcursul elaborării raportului de evaluare, după caz, prin acordul scris al evaluatorului și clientului, cu condiția ca orice modificare să fie agreată în scris de către părți înainte de emiterea raportului de evaluare final.



n) Moneda raportului

Opinia finală a evaluării va fi prezentată în LEI, în ipoteza unei plăți integrale, cash.

2. ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RAȚIONAMENTUL

o) Culegerea și analiza datelor și informațiilor

Identificarea informațiilor necesare pentru efectuarea evaluării s-a făcut prin: discuții cu reprezentanții clientului, identificarea și accesarea unor surse publice și private de informații prezentate la punctul (h) *Natura și sursa informațiilor utilizate pe care s-a bazat evaluarea.*

În acest scop, evaluatorul a transmis clientului o cerere preliminară de informații la începutul activității de evaluare, pentru a-și putea planifica activitățile ulterioare. În cazurile în care evaluatorul a constatat că sunt necesare informații suplimentare față de cele determinate inițial, s-a continuat documentarea pe parcursul evaluării.

Culegerea datelor s-a bazat pe surse și baze de date credibile și relevante la data evaluării. Sursele din care au provenit datele utilizate de evaluator în calculul și raționamentul său sunt prezentate detaliat la punctele (g) și (h) din raport.

Sintetizarea informațiilor și datelor cheie de intrare³

- ✓ Drepturile de proprietate: dreptul de proprietate asupra construcției Creșă aparține SC UTA S.A., dreptul de proprietate asupra terenului aparține Primăriei Municipiului Arad, subiectul evaluării reprezentându-l dreptul de proprietate asupra construcțiilor;
- ✓ Dimensiunile proprietății, detaliate la descrierea proprietății subiect au fost preluate din releveul pus la dispoziție de către client și precizat la punctul (g);
- ✓ Starea activului este una de degradare, necesitând investiții de reabilitare completă a instalațiilor și finisajelor;
- ✓ Total lucrări reabilitare considerate (exclusiv TVA) este de 82.400 euro, estimate astfel:
 - În baza *Raportului de evaluare preliminară a lucrărilor de intervenție minimă pentru reabilitarea clădirii Creșă UTA⁴*, s-a considerat o valoare a acestor lucrări (exclusiv TVA⁵) de 73.750 euro;
 - Pentru rezonabilitatea ipotezei de închiriere a imobilului reabilitat s-au luat în considerare și realizarea unor lucrări minime de instalații sanitare, în valoare (exclusiv TVA) de 8.650 euro⁶;
- ✓ Există tranzacții recente cu terenuri construibile, care permit aplicarea abordării prin venit deoarece oferă o bună indicație asupra valorii de piață a terenului.

³ Anexele la raport sunt: Anexa Documentație (Extras CF, Relevu, Raportul de evaluare preliminară a lucrărilor de intervenție minimă pentru reabilitarea clădirii Creșă UTA), Analiza pieței, Termenii de referință ai evaluării.

⁴ Autori experți ing. Aster Carolina și Csiszter Kalman Andras.

⁵ Conform precizărilor d-lui Csiszter Kalman Andras comunicate evaluatorului prin reprezentanta clientului, doamna Anca Bejan.

⁶ Sursa: *Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire, Clădiri industriale, comerciale, agricole și construcții speciale*, editura IROVAL București 2010, autor C. Șchiopu, cu indicii de actualizare aferenți, lucrare comercializată prin pagina web a ANEVAR (<http://nou.anevar.ro/>).

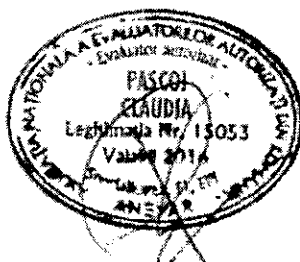
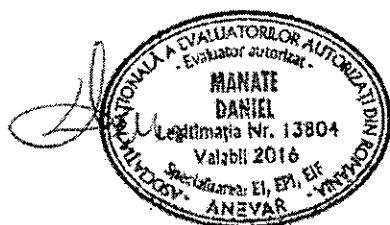


Analiza celei mai bune utilizări

Prin conceptul de cea mai bună utilizare (CMBU) înțelegem utilizarea rezonabilă, probabilă și *legală* a unui teren liber sau construit care este *fizic posibilă*, adecvată, *fundamentată*, *fezabilă financiar* și care are ca rezultat *cea mai mare valoare* (este maxim productivă).

Imobilul analizat este o clădire (fostă creșă), în stare degradată, amplasată central în zona Piața UTA – strada Poetului, între Stadionul de fotbal și noul mini-cartier de blocuri. În prezent nu este utilizat.

Dreptul de proprietate evaluat este cel aferent clădirii, terenul fiind în proprietatea Municipiului Arad. În aceste condiții, nu se impune analiza celei mai bune utilizări, subiectul evaluării fiind chiar clădirea iar scopul informarea părților interesate în tranzacționarea clădirii în starea sa actuală.



p) Abordările în evaluare

O abordare în evaluare este una din cele trei modalități principale de estimare a valorii recunoscute de standardele de evaluare. Fiecare abordare în evaluare include diferite metode care pot fi utilizate pentru a aplica principiile abordării la tipuri de active sau situații specifice. Metoda de evaluare este o tehnică specifică sau un model specific utilizat pentru a estima valoarea. Toate metodele de evaluare se includ în cadrul unei abordări în evaluare.

Pentru a se înțelege rezultatul evaluării în contextul acesteia, raportul face trimitere la abordările aplicate, la datele cheie de intrare utilizate și la raționamentele principale care au condus la concluziile evaluării.

Abordarea prin piață

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare.

Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente credibile.

Prin informații recente, în contextul abordării prin piață, se înțeleg acele informații referitoare la prețuri de tranzacționare sau oferte care mai sunt valabile la data evaluării și care nu sunt afectate de modificările intervenite în evoluția pieței specifice.

Dacă nu există suficiente informații, aplicabilitatea abordării prin piață poate fi limitată. Din acest motiv, în cazul Subiectului, având în vedere lipsa unor tranzacții recente cu proprietăți imobiliare similare și relevante, această abordare s-a aplicat doar la estimarea valorilor de piață ale terenului pe care este edificată creșa, pentru care există o piață mediu – activă care favorizează folosirea acestei abordări.

Tehnica utilizată în cadrul abordării prin piață a fost o tehnică cantitativă, respectiv analiza pe perechi de date. În abordarea prin piață, analiza prețurilor proprietăților comparabile se aplică în funcție de criteriile de comparație adecvate specificului proprietății subiect. Elementele de comparație considerate sunt: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice utilizarea.

În abordarea prin piață, se analizează asemănările și diferențele între caracteristicile proprietăților comparabile și cele ale proprietății subiect și se fac ajustările necesare în funcție de elementele de comparație.

Selectarea concluziei asupra valorii s-a făcut pentru proprietatea imobiliară comparabilă cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări, considerându-se: intervalul de valori rezultate, numărul de ajustări aplicate fiecărei proprietăți, totalul ajustărilor pentru fiecare proprietate comparabilă, calculat ca sumă absolută (adică ajustare brută - valoric și procentual).



Abordarea prin venit (Capitalizarea venitului net)

Abordarea prin venit este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății subiect de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii proprietății prin tehnici de actualizare.

Abordarea prin venit este aplicabilă oricărei proprietăți imobiliare care generează venit la data evaluării sau care are acest potențial în contextul pieței (proprietăți vacante sau ocupate de proprietar sau proprietăți care pot fi reabilitate și exploatare prin închiriere).

Metoda inclusă în *abordarea prin venit* aplicată în prezentul raport este capitalizarea venitului net aferent imobilului format din teren și clădire, în care unui venit reprezentativ dintr-o singură perioadă i se aplică o rată cu toate riscurile incluse sau o rată de capitalizare totală. Pentru a obține valoarea de piață a clădirii în starea actuală din valoarea de piață a imobilului se scade, pe de o parte, contribuția terenului, estimată prin comparații în baza unor tranzacții recente cu terenuri de mărimi comparabile, și, pe de altă parte, cuantumul estimat al lucrărilor de reabilitare ale clădirii, în mărime totală de 82.400 euro exclusiv TVA, vezi punctul o) de mai sus, pentru a o face funcțională pentru o închiriere ipotetică.

Capitalizarea venitului net la perpetuitate

Se calculează veniturile curente generate de proprietate și se estimează venitul net din exploatarea proprietății. La baza estimărilor stau chiriile proprietăților comparabile înregistrate pe piața liberă. Definiția chiriei de piață este următoarea (SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare):

"C9. Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere".

Se utilizează metoda capitalizării directe, prin care nivelul estimat la perpetuitate al venitului net se transformă într-un indicator de valoare al proprietății prin intermediul ratei de

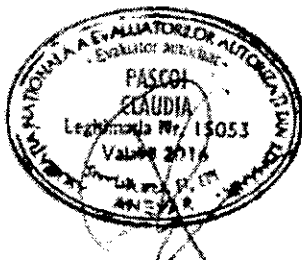
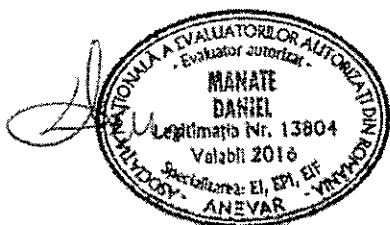
capitalizare. Formula folosită este următoarea : $V_{CD} = \frac{V}{c}$

unde : V = venitul generat de exploatarea proprietății prin închiriere

și c = rata de capitalizare medie pentru proprietățile industriale preluată din analiza pieței.

Ipotezele de lucru sunt următoarele:

- ⇒ S-a lucrat cu o ipoteză specială, și anume închirierea imobilului în condițiile pieței imobiliare specifice și a finalizării lucrărilor de finisaje ȘI INSTALAȚII conform estimărilor detaliate la metoda costurilor. Chiria utilizată a fost cea considerată pentru un imobil finalizat și perfect funcțional.
- ⇒ Cheltuielile de exploatare aferente proprietății sunt cheltuieli care cad în sarcina proprietarului, fiind nerecuperabile și scăzându-se din venitul net; sunt de tipul unor cheltuieli fixe, precum impozitul pe teren și clădiri, primele de asigurare și fondul de reparații;



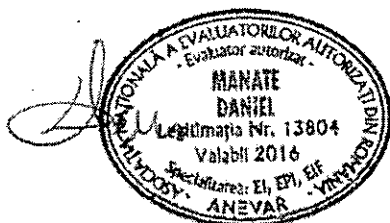
- ⇒ Cheltuielile variabile, cum ar fi utilitățile, sunt suportate de chiriaș.
 ⇒ Se aplică și o corecție negativă pentru gradul de neocupare și neîncasarea chiriei, în baza concluziilor Analizei pieței.

Cheltuielile de exploatare s-au dimensionat plecând de la uzanțele în domeniu la întâlnite în mod curent în contractele de închiriere privind cheltuielile preluate de chiriaș (ex. utilitățile) și cele atribuibile în mod uzual proprietarului: (impozit proprietate, asigurare, fond de înlocuire etc.), respectiv nivelul uzual al fondului de înlocuire și alte costuri preluate de proprietar (ex. management). Justificarea chiriilor selectate, a ratei de capitalizare și a ratei de neocupare este dată în Analiza pieței.

Aria utilă (mp)		551
Chiria lunara (4 EUR/mp/luna)		2,206 €
Venituri brute potențiale VBP (EUR/an)		26,471 €
Grad de ocupare		90%
Venituri brute efective VBE(eur/an)		23,824 €
Chetuieli exploatare	11.1%	2,633 €
- fixe	9.1%	2,156 €
impozite, taxe		1,756 €
asigurare		400 €
- variabile	2.0%	476 €
fond anual de reparații	2.0%	476 €
Venit net efectiv (eur/an)		21,191 €
Rata de capitalizare		11.00%
Valoare randament la stadiul reabilitat, rotunjită (EUR)		192,600 €
Valoarea de piață teren		59,900 €
Valoare de piață clădire la stadiul reabilitat		132,700 €
Cheltuieli de reabilitare		82,400 €
Valoare de piață clădire la stadiul actual, rotund		50,000 €
Valoare randament la stadiul actual, rotunjită (LEI)		226,400 lei

Explicarea estimării impozitului pe clădire după reabilitare:

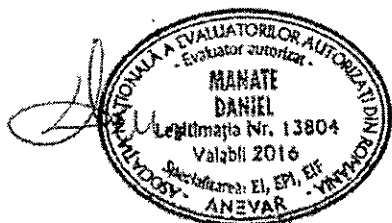
Componentă	Costul de nou la data evaluării (exclusiv TVA)	An PIF	Vârstă (vechime) [ani]	Contribuția componentei în vârsta efectivă
Clădire inițială	295,598 €	1,939	77	60.21
Modernizare 1 (lucrări de intervenție minimă)	73,750 €	2,016	-	-
Modernizare 2 (instalații sanitare)	8,650 €	2,016	-	-
TOTAL	377,998 €			Vârsta efectivă = 60,21 ani



Cota de impozit	Costul de nou la data evaluării	Starea tehnică după modernizare	Mediul de folosință	Vârstă efectivă [ani]	Depreciere (Anexa 2 GEV 500, Tabel 18)	Valoare impozabilă	Impozit
1.3%	377,998 €	Bună	Normal	60.21	64.3%	135,105 €	1,756 €

Din valoarea totală a proprietății imobiliare estimată prin capitalizare s-a scăzut cuantumul de modernizări precum și valoarea de piață a terenului, la data evaluării, determinată prin abordarea prin piață, pentru a determina valoarea construcțiilor. Valoarea de piață a componentei teren, în cazul utilizării acestei proceduri, se referă la valoarea terenului considerat a fi viran dar cu autorizația de construire eliberată și valabilă. Această valoare s-a estimat prin comparații.

Elemente de comparație	teren intravilan, str. Poetului nr. 1C	teren intravilan, str. Poetului nr. 1C	teren intravilan, str. Poetului nr. 1C	teren intravilan, cartier Aurel Valicu, zona Pizza 5 Colțuri
Suprafața	623	488	1,065	500
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		96.1	90.0	90.0
Tip tranzacție		tranzacție septembrie 2014	tranzacție noiembrie 2015	ofertă
Corecție* (%)		0%	0%	-5%
Valoarea corecției (Euro/mp)		0.00	0.00	-4.50
Pret corectat		96.1	90.0	85.5
Drepturi de proprietate transmise	integral	integral	integral	integral
Valoarea corecției (Euro/mp)		0%	0%	0%
Pret corectat		96.1	90.0	85.5
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
Corecție pentru finanțare (euro/mp)		-	-	-
Preț corectat (euro/mp)		96.1	90.0	85.5
Condiții de vânzare	independent	independent	independent	independent
Corecție pentru condiții de vânzare (euro/mp)		-	-	-
Preț corectat (euro/mp)		96.1	90.0	85.5
Cheltuieli imediat după cumpărare	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Corecție pentru cheltuieli imediat după cumpărare (euro/mp)		-	-	-
Preț corectat (euro/mp)		96.1	90.0	85.5
Condiții de piață	data evaluării	recent	recent	recent
Corecție pentru condițiile pieței (%)		0%	0%	0%
Corecție pentru condițiile pieței (euro/mp)		-	-	-
Preț corectat (euro/mp)		96.1	90.0	85.5
Localizare		comparabilă	mai slabă	mai slabă
Valoarea corecției (%)		0%	7%	12%
Valoarea corecției (euro/mp)		-	6.2	10.6
Pret corectat		96.1	96.1	96.1



Suprafata	623	488	1,065	500
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (euro/mp)		-	-	-
Pret corectat		96.1	96.1	96.1
Utilitati	curent, apă, canalizare, gaz	curent, apă, canalizare, gaz	curent, apă, canalizare, gaz	curent, apă, canalizare, gaz
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-	-	-
Pret corectat		96.1	96.1	96.1
Destinatia (utilizarea terenului)	comercială/prestări servicii	comercială/prestări servicii	comercială/prestări servicii	comercială/prestări servicii
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (eur/mp)		-	-	-
Pret corectat		96.1	96.1	96.1
Total corectie bruta		0.00	6.15	10.61
Total corectie bruta		0%	7%	12%
Valoarea estimata**	rotund	96.1		
S teren = 623 mp	59,900 €		271,200 lei	

*Potrivit recomandărilor ANEVAR (5-6 oct 2013 Ședința lectorilor, București), din cuantificarea corecțiilor s-a eliminat corecția de marjă de ofertă pentru Tipul tranzacției, corecție relativă, estimată la C3 la -5% în baza localizării și a datelor de piață

** Corecția minimă s-a efectuat pentru C1, astfel încât s-a ales prețul corectat aferent C1

Corecția Localizare a fost aplicată la comparabilele C2 și C3, cu localizare mai decât Subiectul, estimată la +7% pentru C2 și la +12% pentru C3 pe baza diferenței de preț dintre C1 și 2 și dintre C1 și C3.

Abordarea prin cost

Această abordare este aplicată, în general, pentru evaluarea drepturilor asupra proprietății imobiliare prin metoda costului de înlocuire net (după deducerea deprecierei). Se utilizează când fie nu există nicio dovadă despre prețurile de tranzacționare pentru proprietăți imobiliare similare, fie nu există niciun flux de venit identificabil, efectiv sau teoretic, care ar reveni titularului dreptului. Principiul substituției sta la baza aplicării abordării prin cost.

Potrivit acestui principiu niciun cumpărător prudent nu va plăti mai mult pentru o proprietate decât costul de a obține imediat un amplasament și o construcție similare, cu atractivitate și utilitate echivalente. Costul pentru a construi o amenajare sau construcție, la data efectivă a evaluării, va fi calculat ca un cost de înlocuire și nu ca unul de reconstrucție.

Costul de înlocuire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data efectivă a evaluării, o clădire cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, utilizând materiale moderne și normativele, proiectele și planurile actuale. Dacă se folosește aceasta baza de cost se pornește de la ipoteza ca au fost remediate unele forme de depreciere funcțională.

Deprecierea este diferența dintre costul de reconstrucție sau de înlocuire a construcției la data efectivă a evaluării și valoarea de contribuție a construcției la aceeași dată. Prin estimarea deprecierei aferente unei construcții și prin scăderea acesteia din costul de reproducție sau de înlocuire, rezultă costul net al construcției. Acest cost net aproximează contribuția construcției la valoarea de piață a proprietății. Deprecierea pe care o suferă o construcție este rezultatul a trei cauze majore, care pot acționa separat sau împreună:



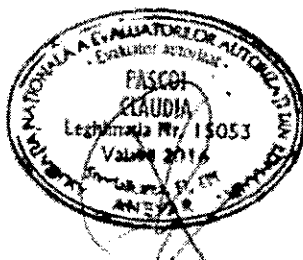
- 1) Deteriorarea fizică – uzura generată de folosirea regulată și de impactul agenților atmosferici, evidențiată prin uzură din utilizare, vechime, defecte structurale, fisuri, degradări ale structurii materialelor etc.
- 2) Deprecierea funcțională – o deficiență a construcției, materialelor sau proiectului care diminuează funcțiunea, utilitatea și valoarea construcției (s-a constatat inexistența acestei deprecieri vizavi de costul de înlocuire considerat).
- 3) Deprecierea externă – afectarea temporară sau permanentă a utilității sau vandabilității unei construcții sau proprietăți din cauza unor influențe negative exterioare proprietății. Nu s-a considerat având în vedere amplasamentul foarte bun al clădirii, într-o zonă extrem de circulată și cu acces facil atât auto cât și cu mijloace publice de transport.

Pentru estimarea contribuției construcțiilor la valoarea de piață s-a utilizat pentru determinarea costului de înlocuire lucrarea *Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire, Clădiri industriale, comerciale, agricole și construcții speciale*, editura IROVAL București 2010, autor C. Șchiopu, actualizată cu indicii aferenți.

Durata de viață economică este perioada de timp în care clădirea participă la valoarea proprietății imobiliare luând în considerare tipul structurii de rezistență, utilitatea în funcționarea clădirii, precum și localizarea. Deprecierea, estimată în moneda curentă a evaluării, rezultă din înmulțirea costului brut cu raportul dintre vârsta efectivă și durata de viață economică.

CRESA UTA - Costul de înlocuire de nou			
Element	Suprafața [mp]	CIB unitar [eur/mp]	CIB total
1. Fundații	631.00	99.2	62,600
2. Str. Rezistența parter	631.00	223.2	140,837
3. Str. rezistența terasă acoperită	13.64	52.1	711
4. Str. Terasă metalică închisă	7.76	31.3	243
5. Terasa necirculabilă	644.64	113.7	73,326
7. Finisaje parter	615.24	34.2	21,058
8. Finisaje vest.	15.76	116.3	1,833
9. Finisaje exterioare	531.95	33.5	17,795
10. Instalații electrice	652.40	14.4	9,363
11. Instalații sanitare	1.00	10,381	10,381
12. Instalații de încălzire	631.00	26.9	16,993
TOTAL			355,138 € cu TVA
			295,949 € fara TVA
Depreciere fizică*		82.6%	244,500 €
Depreciere externă			0 €
Depreciere totală		82.6%	244,500 €
Cost de înlocuire depreciat estimat			51,000 € 230,900 lei

Având în vedere vechimea clădirii subiect, această abordare este una secundară.



	Pondere	Procent depreciere
Structura	40%	65%
Anvelopa	17%	80%
Finisaje	20%	100%
Instalatii	23%	100%
Total	100%	
	82.6%	Depreciere fizică*

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE

ADRESA CLĂDIRII: Arad, str. Poetului

Sc= 631 MP

Sdc (MP)= 631.00

fără terase

652.40 cu terase incluse

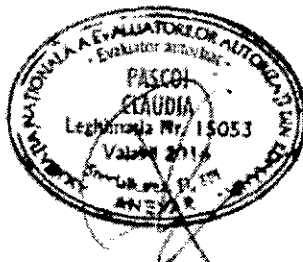
Nr. cr.	Tip fundație (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp tip fundație	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost unitar corectat	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E		F=CxDxE
1	FCBS	631.00	95.2	60,064	1.006	1.036	99.2	62,600
TOTAL INFRASTRUCURĂ								62,600
Nr. cr.	Tip parter (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp tip parter	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)		Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E		F=CxDxE
1	6ZDCARA 37PFS	631.00	214.2	135,132	1.006	1.036	223.2	140,837
2	Terasa acoperită	13.64	50.0	682	1.006	1.036	52.1	711
3	Terasa metalică	7.76	30.0	233	1.006	1.036	31.3	243
TOTAL PARTER								141,791
TOTAL INFRASTRUCURĂ + PARTER								204,390

FINISAJ INTERIOR ȘI EXTERIOR

Nr. cr.	Finisaj parter (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp finisaj parter	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost unitar corectat	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E		F=CxDxE
1	FINIHALA	615.24	32.8	20,205	1.006	1.036	34.2	21,058
2	FINIVEST	15.76	111.6	1,758	1.006	1.036	116.3	1,833
3	FINISAJE EXTERIOARE	531.95	32.1	17,074	1.006	1.036	33.5	17,795
TOTAL FINISAJ PARTER								40,686
Nr. cr.	Învelitoare / terasă (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost/mp învelitoare/terasă	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost unitar corectat	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E		F=CxDxE
1	TERNE	644.64	109.1	70,356	1.006	1.036	113.747	73,326
TOTAL TERASĂ								73,326
TOTAL FINISAJ INTERIOR, EXTERIOR ȘI ÎNVELITOARE / TERASĂ								114,011

INSTALAȚII FUNCȚIONALE INTERIOARE

Nr. cr.	Instalații electrice (poziție)	Suprafața construită (mp)	Cost/mp instalație electrică	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost unitar corectat	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E		F=CxDxE
2	Parter	652.40	13.8	8,984.08	1.006	1.036	14.4	9,363
TOTAL INSTALAȚII ELECTRICE								9,363
Nr. cr.	Obiecte sanitare (poziție)	Simbol ansamblu	Cost pe ansamblu	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)		Cost total corectat
		A	B	C	D			E=BxCxD
2	Parter	SAHALAC	631.00	16.45	1.006	1.036		10,381
TOTAL INSTALAȚII SANTARE								10,381
Nr. cr.	Instalații de încălzire (poziție)	Suprafața construită (mp)	Cost/mp instalație încălzire	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost unitar corectat	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E		F=CxDxE
2	Parter	631.00	25.8	16,304.27	1.006	1.036	26.9	16,993
TOTAL INSTALAȚII ÎNCĂLZIRE								16,993
TOTAL INSTALAȚII FUNCȚIONALE								36,737
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE								355,138



q) Concluzia asupra valorilor estimate

Abordarea prin venit – Capitalizarea venitului net

Valoarea de piață Clădire Creșă^{Ab. Venit} = 50.000 euro, echivalent 226.400 lei

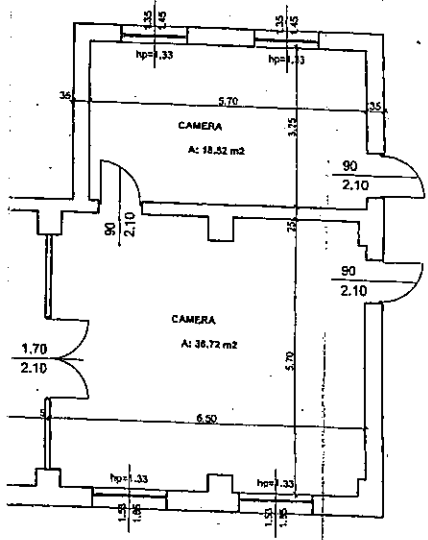
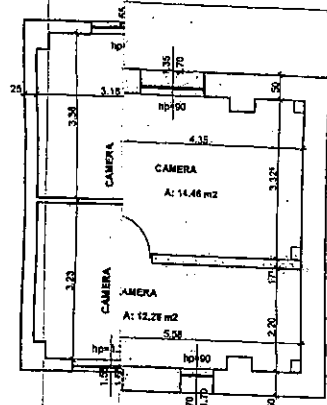
Abordarea prin cost – Costul de înlocuire net

Valoarea de piață Clădire Creșă^{Ab. Cost} = 51.000 euro, echivalent 230.900 lei

În concluzie,

Valoarea de piață Clădire Creșă este cuprinsă în plaja (50.000 – 51.000) euro





7.10

18.84

6.10

8.20

6.40

7.30

1:100

1:100



VALUE MANAGEMENT CONSULT

Societatea VALUE MANAGEMENT CONSULT SRL
Arad, Str. Cicio Pop nr. 20, ap. 20 b
e-mail: value@valuemanagement.ro
Tel: 0728 876 498

RAPORT nr. 1D/17.04.2019

de

**Evaluare Clădire Creșă
Situată în Arad, str. Poetului, nr. 1C****Client: SOCIETATEA UTA S.A.****Destinatar: Primăria Municipiului Arad****SCOP: informare părți în vederea tranzacționării**

S.C. VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L.
Membru Corporativ ANEVAR
Autorizația de membru corporativ Nr. 0115/2019



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 evaluatorilor. Subiectul evaluării îl reprezintă un imobil necesitând o perioadă relativ mare de expunere pe piață, pentru a ajunge la un preț care să reprezinte valoarea de piață. Valorile estimate sunt specifice datei evaluării și reflectă starea și circumstanțele pieței specifice la această dată și nu corespund sub nici o formă unei date arbitrare, aleasă de o autoritate publică sau de un verficator arbitrar, fie aceasta ulterioară sau anterioară. În consecință, estimarea valorii de piață pentru subiect este valabilă la data evaluării. 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. În consecință, concluziile și estimările cuprinse în raport cuprind opinia personală a evaluatorilor.

- Data evaluării: 15.04.2019 -

Contents

SINTEZA EVALUĂRII	3
1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	5
a) Identificarea evaluatorului	5
DECLARATIE DE CONFORMITATE	5
b) Clientul si destinatarul raportului	6
c) Scopul evaluării.....	6
d) Proprietatea imobiliară subiect	6
e) Tipul valorii estimate	10
f) Data evaluării	10
g) Documentația necesară pentru efectuarea evaluării.....	10
h) Natura și sursele informațiilor utilizate pe care s-a bazat evaluarea	10
i) Ipoteze. Ipoteze speciale.....	11
Ipoteze.....	11
j) Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	12
k) Declararea conformității cu SEV	13
l) Formatul raportului	13
m) Moneda raportului.....	13
2. ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RAȚIONAMENTUL.....	14
n) Culegerea și analiza datelor și informațiilor	14
o) Abordările în evaluare.....	15
Abordarea prin piață.....	15
Abordarea prin venit (Capitalizarea venitului net).....	17
Abordarea prin cost	19
p) Concluzia asupra valorilor estimate.....	20
ANEXE	21

SINTEZA EVALUĂRII

Identificarea evaluatorului

Societatea VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L., membru corporativ ANEVAR cu Autorizația de membru corporativ ANEVAR Nr. 0115 / 2019.
Evaluarea se realizează prin intermediul evaluatorului autorizat ANEVAR **Daniel Manăte**, având specializările EI / EPI / EIF / VE, leg. ANEVAR 13804.

Identificarea clientului și, după caz, a altor utilizatori desemnați sau persoane care pot avea acces la raportul de evaluare:

- ⇒ *Clientul evaluării:* **Societatea UTA S.A.**, CUI **1704047**, persoana juridică română, cu sediul în Arad, str. Poetului nr. 1C, jud. Arad, nr. Reg. Com. **J02/162/1991**, reprezentată prin doamna Deac Cristina, în calitate de Administrator;
- ⇒ *Identificarea destinatarului:* Primăria Municipiului Arad;
- ⇒ *Identificarea altor utilizatori care pot avea acces la rezultatele evaluării:* nu este cazul.

Scopul evaluării

Scopul evaluării îl reprezintă informarea clientului și destinatarului în privința valorii de piață a clădirii Creșă, situată în Arad, str. Poetului nr. 1C, jud. Arad, în vederea unei eventuale tranzacționări între părți.

Identificarea subiectului evaluării

Subiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate asupra construcției, denumită creșă conform CF nr. 304254 Arad emis de O.C.P.I Arad, nr. și data cerere 12988/29.02.2012, Cad. 14540, Top:-, în suprafață construită desfășurată înscrisă în CF de 623 mp, situată în Arad, str. Poetului, nr. 1C, proprietatea SOCIETATEA UTA S.A.

Tipul valorii

Având în vedere scopul evaluării, tipul valorii estimate este **valoarea de piață**, așa cum este definită în Standardele de Evaluare ale ANEVAR.

Data evaluării; Data inspecției; Data raportului

Data evaluării este **15.04.2019**. Data inspecției este **15.04.2019**.

Data raportului este **17.04.2019**.

Conformitatea evaluării cu standardele de evaluare aplicabile în România

Raportul de evaluare ia în considerare Standardele de evaluare ANEVAR 2018.

Abordări în evaluare aplicate

Abordarea prin venit – Capitalizarea venitului net

Abordarea prin cost – Costul de înlocuire net

Abordarea prin piață – nu s-a aplicat, tranzacții recente și relevante cu clădiri similare, aflate într-o stare fizică comparabilă cu Subiectul, nefiind disponibile.

Concluzia asupra valorilor estimate

Abordarea prin venit – Capitalizarea venitului net

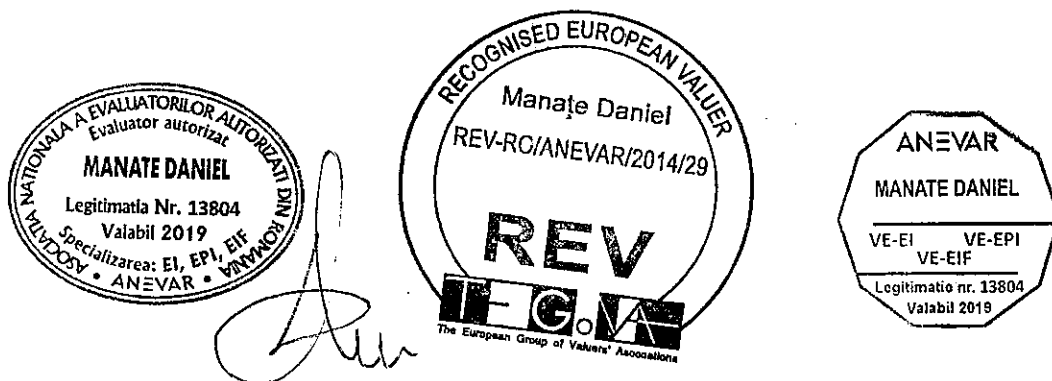
Valoarea de piață Clădire Creșă^{Ab. Venit} = 45.000 euro, echivalent 214.300 lei

Abordarea prin cost – Costul de înlocuire net

Valoarea de piață Clădire Creșă^{Ab. Cost} = 46.000 euro, echivalent 219.000 lei

În concluzie,

Valoarea de piață Clădire Creșă este cuprinsă în plaja (45.000 – 46.000) euro



1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

a) Identificarea evaluatorului

Societatea VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L., membru corporativ ANEVAR, cu Autorizația de membru corporativ ANEVAR Nr. 0115 / 2019. 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, e-mail: value@valuemanagement.ro.

Evaluarea se realizează prin intermediul evaluatorului autorizat ANEVAR Daniel Manațe, având specializările EI / EPI / EIF / VE, leg. ANEVAR 13804.

DECLARATIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare a fost realizat în conformitate cu **Standardele de Evaluare ale 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. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

CERTIFICARE

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

1. Afirmațiile declarate și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății.
2. Analizele, opiniile și concluziile sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de Evaluare relevante.
6. 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: **bunuri imobile**, întreprinderi, fond de comerț și alte active necorporale, acțiuni și alte instrumente financiare, **verificări de rapoarte de evaluare**, membru acreditat ANEVAR – M.A.A.E.I. Președinte al ANEVAR în perioada 2016 - 2017.

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

b) Clientul și destinatarul raportului.

- ⇒ *Clientul evaluării:* **Societatea UTA S.A.**, CUI **1704047**, persoana juridică română, cu sediul în Arad, str. Poetului nr. 1C, jud. Arad, nr. Reg. Com. **J02/162/1991**, reprezentată prin doamna Deac Cristina, în calitate de Administrator;
- ⇒ *Identificarea destinatarului:* Primăria Municipiului Arad;
- ⇒ *Identificarea altor utilizatori care pot avea acces la rezultatele evaluării:* nu este cazul.

c) Scopul evaluării

Scopul prezentului raport de evaluare este informarea clientului și destinatarului în privința valorii de piață a construcției, denumită Creșă, situată în Arad, str. Poetului, nr. 1C, în zona UTA, cartier Aurel Vlaicu.

d) Proprietatea imobiliară subiect

Subiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate asupra construcției denumită Creșă conform CF nr. 304254 Arad emis de O.C.P.I Arad, nr. și data cerere 40066/17.04.2019, Cad. 14540, Top:-. Clădirea Creșă este edificată pe un teren intravilan, curți construcții, în suprafață înscrisă în CF nr. 304254 Arad de 623 mp. Documente anexate privind dreptul de proprietate asupra imobilului și dimensiuni:

- ⇒ Copie extras CF nr. 304254 Arad;
- ⇒ Releveu clădire Creșă (Stadion UTA Arad), Arad, str. Poetului nr. 1 C.

Analiza dreptului de proprietate: dreptul de proprietate asupra construcției Creșă aparține UTA S.A., dreptul de proprietate asupra terenului aparține Primăriei Municipiului Arad, subiectul evaluării reprezentându-l dreptul de proprietate asupra construcțiilor.

Amplasamentul

Zona de referință centrală (zona UTA, cartier Aurel Vlaicu), amplasare favorabilă. Dotări și rețele edilitare complete.

Poluare ridicată. Ambient civilizat.

Utilitățile zonei: curent, apă-canalizare, gaz, telefon, cablu TV.

Descrierea proprietății imobiliare subiect - CREȘA

Proprietatea este situată în municipiul Arad, cartier Aurel Vlaicu, str. Poetului nr. 1C, (Calea Aurel Vlaicu).

Proprietatea este intabulată în CF nr. 304254 Arad, cu următoarele date:

A. Partea I (Foaia de avere)

- A1 , Cad. 14540, Top:-, teren intravilan, str. Poetului nr. 1C, (Calea Aurel Vlaicu)
- A1.1 , Cad. 14540, Top:-, Arad, str. Poetului nr. 1C, (Calea Aurel Vlaicu), creșa

B. Partea II. (Foaia de proprietate)

73155/19.09.2008

- Hotărâre nr. 101/05062008, se notează respingerea cererii înaintate de Primăria Arad prin mandatar Cocsis Agneta, privind recepția documentației cadastrale pentru alipire imobil, atribuire nr. cadastral parcelor de sub A.I.2., A.I.3, înch. Nr. 54945/11.07.2008, înch. Nr. 73155/2008.
- Se notează respingerea cererii înaintate de Primăria Mun. Arad prin mandatar Cocsis Agneta privind recepția documentației cadastrale pentru alipire imobil, atribuire nr. cadastral parcelor de sub A.I.1-7, înch. Nr. 54945/11.07.2008, înch. Nr. 73155//2008.

38839/28.05.2010

- Hotărâre judecătorească nr. 2535/16.03.2010, emis de Judecătoria Arad, din dos. Nr. 12247/55/2009
- Intabulare, drept de proprietate, cu titlul de rectificare CF, dobândit prin Hotărâre Judecătorească, cota actuală 1/1, UTA SA
- Intabulare, drept de proprietate, cu titlul de proprietate publică, în rangul înch. Nr. CF nr. 59384/2008 și dezmembrare în rangul înch. CF nr. 73155/2008, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, MUNICIPIUL ARAD
- C. Partea III. (Foaia de sarcini)
- Fără sarcini

Utilitățile existente stradale constau din curent, apă rece, gaz și canalizare. Amplasamentul și vecinătățile fac ca proprietatea să fie atractivă pentru utilizări complementare celor rezidențiale, cum ar fi cea de tip parcare sau de clădire administrativă (în ipoteza specială a reabilitării sale).

Clădirea are o vechime de cca 80 ani, anul PIF fiind 1939, conform declarațiilor persoanei prezente la inspecție din partea clientului, doamna Anca Bejan.

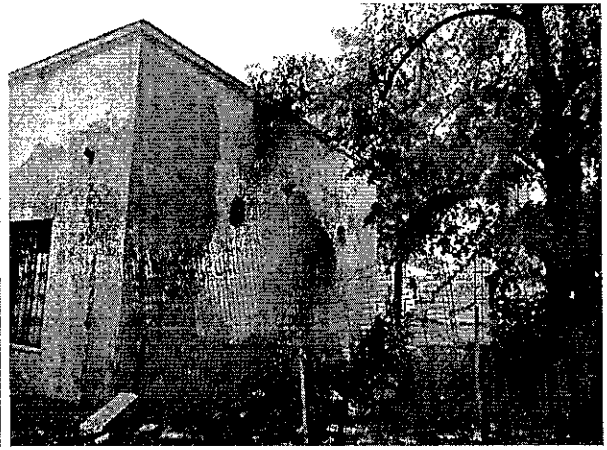
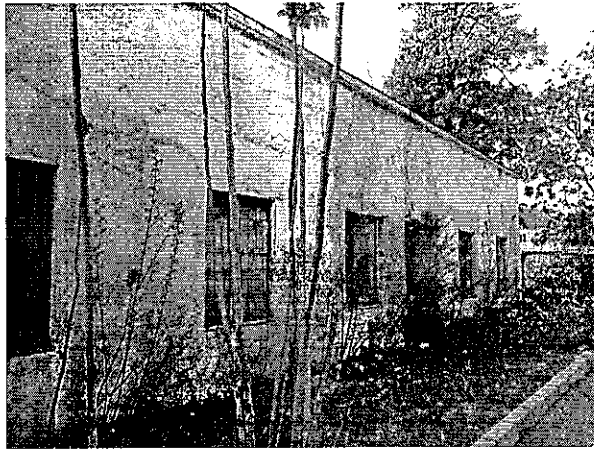
Aria terenului înscrisă în CF este de 623 mp.

Conform releveului pus la dispoziție de către client aria construită este de **631 mp**, plus o terasă acoperită, cu aria construită de 13,64 mp, plus o terasă metalică închisă, cu aria construită de 7,76 mp, în total **652,4 mp**. Aria utilă a spațiului construit este, potrivit releveului, de cca 555,2 mp, iar aria utilă a teraselor este de 24,4 mp.

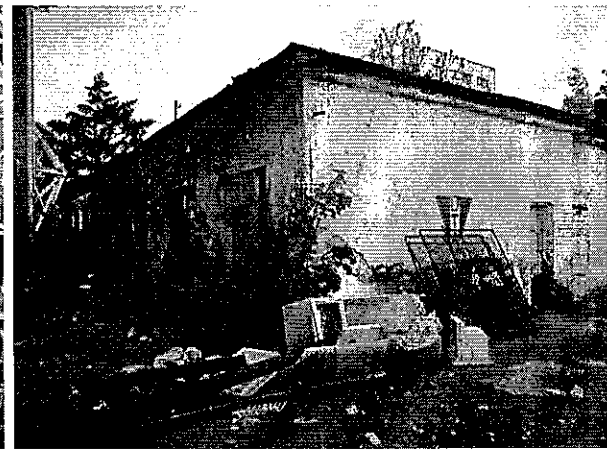
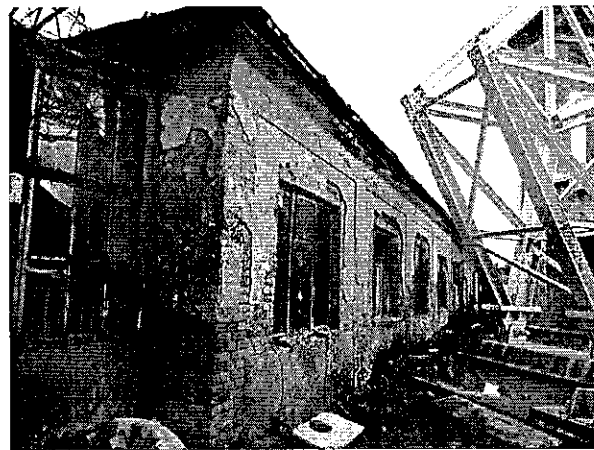
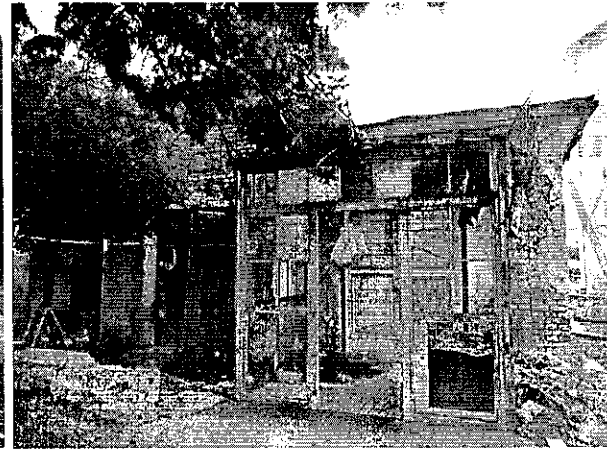
Descriere și stare: Clădirea dispune de fundații din beton, închideri – pereți - din zidărie de cărămidă (parțial deteriorați), compartimentări interioare din zidărie de cărămidă și glasvanduri (deteriorate), planșee din lemn cu tencuieli pe plasă din rabiț (deteriorate avansat), învelitoare tip terasă, parțial din tablă¹ și parțial din țiglă (deteriorate). Construcția nu dispune de instalații funcționale. La data inspecției, clădirea prezintă finisaje inferioare, majoritatea fiind deteriorate:

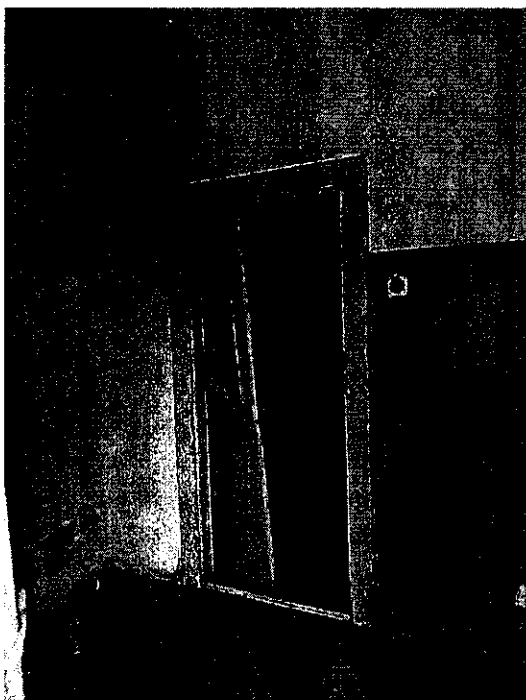
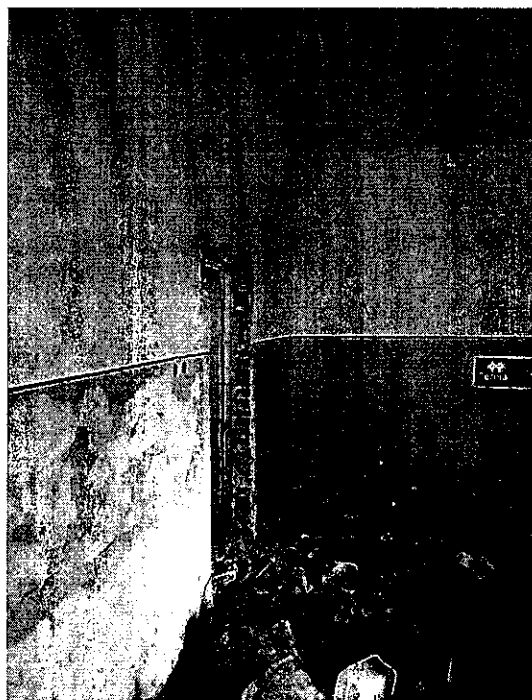
- zugrăveli interioare și exterioare degradate;
- pardoseli din ciment, parchet, beton și mochetă (deteriorate avansat);
- tâmplăria exterioară este din lemn, protejată cu zăbrele (deteriorate);
- tâmplăria interioară, acolo unde mai există, constă în glasvanduri cu tâmplărie din lemn.

¹ cca 185,65 mp



8





Informații despre taxele si impozitele locale:

- ✓ Cota prevăzută la art. 460 alin.(2) din Legea nr.227/2015 privind Codul fiscal (impozit/taxa pentru clădirile nerezidențiale în cazul persoanelor juridice este cea prevăzută în Hotărârea CL Arad nr. 469/04.12.2018.
- ✓ Impozitul pe teren pe str. Poetului amplasată în zona A - Arad, este de 9.600 lei/ha.

e) Tipul valorii estimate

Având în vedere scopul evaluării, tipul valorii estimate este **valoarea de piață**, așa cum este definită în Standardele de Evaluare ale ANEVAR. Tipul valorii selectat este în concordanță cu cerințele clientului și ale destinatarului desemnat al evaluării.

Definiția valorii de piață utilizate în raport:

Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.

Sursa definiției este volumul Standardele de evaluare ANEVAR, ediția 2015, SEV 100 Cadrul general. Metodologia de estimare a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările standardelor de evaluare relevante.

f) Data evaluării

Data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată, respectiv **data evaluării** este **15.04.2019**. Data raportului este **17.04.2019**.

g) Documentația necesară pentru efectuarea evaluării

- ⇒ Extras CF nr. 304254 Arad emis de O.C.P.I Arad, nr. și data cerere 40066/17.04.2019;
- ⇒ Relevul clădirii pus la dispoziție de către client;
- ⇒ Raportul de evaluare preliminară a lucrărilor de intervenție minimă pentru reabilitarea clădirii Creșă UTA, având data 23.01.2016, autori experți ing. Aster Carolina și Csiszter Kalman Andras;
- ⇒ Referatul tehnic 127/12.04.2019 privind starea tehnică actuală a clădirii, autor expert ing. Csiszter Kalman Andras;
- ⇒ Contract de Vânzare Cumpărare, Încheiere de Autentificare nr. 4325/18.09.2014;
- ⇒ Promisiune Sinalagmatică de Vânzare Cumpărare, Încheiere de Autentificare nr. 2258/19.11.2015.

h) Natura și sursele informațiilor utilizate pe care s-a bazat evaluarea

Sursele de informații care stau la baza întocmirii prezentului raport de evaluare sunt documentele puse la dispoziție de către proprietarul imobilului, respectiv documentele care atestă dreptul de proprietate asupra imobilului precum și alte documente precizate mai sus.

Alte surse de informații care vor fi consultate:

- Metodologia de evaluare a proprietăților imobiliare - ANEVAR;
- Sursa publică de cost – Cataloagele IROVAL *Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire, Clădiri rezidențiale, Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire, Clădiri industriale, comerciale, agricole și construcții speciale, Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire, Clădiri cu structuri pe cadre, Anexe gospodărești, Structuri MiTek și Construcții speciale*, toate trei având ca editură IROVAL București 2016, autor C. Șchiopu, valorificate prin Programul informatic Kost Plus;
- Proprietarul imobilului, SOCIETATEA UTA SA;

- Pentru proprietăți tip teren intravilan, tranzacționate (comparabilele 1 și 2): Contract de Vânzare Cumpărare, Încheiere de Autentificare nr. 4325/18. Septembrie 2014, Promisiune Sinalagmatică de Vânzare Cumpărare, Încheiere de Autentificare nr. 2258/19 noiembrie 2015, ambele comparabile fiind situate pe aceeași stradă și învecinate cu subiectul;
- Pentru proprietăți tip teren intravilan oferite spre vânzare în cartierul Vlaicu: providerul de informații imobiliare Analize imobiliare, tel. 0748/882.892 pentru comparabilele 3 și 4. În plus, agenția Property Lab, consultant imobiliar Lavinia Kis, tel. 0748/511.602 pentru comparabila 3 care e situată pe aceeași stradă cu subiectul, respectiv portalul olx.ro și proprietara Maria, tel. 0740/175.133 pentru comparabila 4, situată în cartierul Vlaicu, pe strada Ursului 17A;
- Pentru proprietăți comparabile oferite spre închiriere: providerul de informații imobiliare Analize imobiliare, tel. 0748/882.892;
- Primăria municipiului Arad (impozite și taxe locale);
- Bazele de date proprii ale evaluatorului;
- Publicații privind piața imobiliară, ziare, reviste, comunicate de presă și pagini web ale unor companii (ex. Cushman & Wakefield, Colliers, CBRE, Darian² etc.), INS, BNR, ANOFM, informații disponibile pe paginile web ale unor agenții imobiliare, proprietari ai unor imobile comparabile etc.

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

i) Ipoteze. Ipoteze speciale

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

Ipoteze

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Noi nu am făcut nici o investigație și nici nu am inspectat acele părți ale clădirii care erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile și s-a presupus astfel că aceste părți sunt în stare tehnică bună. Nu putem să exprimăm nici o opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat că ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor și instalațiilor;

² Sursele de informații sunt cele citate, datele consultate provenind din revista "Valoarea oriunde este ea", editată de ANEVAR.

- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodei de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;
- Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorii nu au cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorilor. Evaluatorii nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu sunt responsabili pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

Ipoteze speciale – S-a făcut ipoteza închirierii imobilului în condițiile pieței imobiliare specifice și a finalizării lucrărilor de finisaje conform estimărilor detaliate la metoda costurilor. Chiria utilizată a fost cea considerată pentru un imobil finalizat și funcțional.

j) Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

- Intrarea în posesia unei copii a raportului care va fi realizat nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.
- Nici raportul care va fi realizat, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului.
- Orice valori estimate în raportul care va fi realizat se aplică activului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care aceasta este prevăzută în raport.

- Raportul de evaluare care va fi realizat va fi valabil doar în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile raportului își pot pierde valabilitatea.
- Raportul de evaluare care va fi realizat sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului 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 evaluare care va fi realizat se va baza pe informațiile furnizate de către client și proprietarul imobilului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora.
- Raportul de evaluare care va fi realizat este destinat numai scopului, clientului și destinatarului precizați la punctele 2 și 3 de mai sus.
- Raportul de evaluare care va fi realizat este confidențial atât pentru client cât și pentru destinatar.
- Evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană decât clientul sau destinatarul desemnat în nici o circumstanță.

k) Declaraarea conformității cu SEV

Raportul de evaluare solicitat de client va lua în considerare Standardele de evaluare ANEVAR 2018, astfel:

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

Definiția valorii de piață care va fi utilizată în raport este următoarea:

"Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere."

l) Formatul raportului

Părțile agreează ca formatul raportului să fie cel rezultat din SEV 103.

Termenii de referință ai evaluării pot fi modificați pe parcursul elaborării raportului de evaluare, după caz, prin acordul scris al evaluatorului și clientului, cu condiția ca orice modificare să fie agreată în scris de către părți înainte de emiterea raportului de evaluare final.

m) Moneda raportului

Opinia finală a evaluării va fi prezentată în LEI, în ipoteza unei plăți integrale, cash.

2. ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RAȚIONAMENTUL

n) Culegerea și analiza datelor și informațiilor

Identificarea informațiilor necesare pentru efectuarea evaluării s-a făcut prin: discuții cu reprezentanții clientului, identificarea și accesarea unor surse publice și private de informații prezentate la punctul (h) *Natura și sursa informațiilor utilizate pe care s-a bazat evaluarea.*

În acest scop, evaluatorul a transmis clientului o cerere preliminară de informații la începutul activității de evaluare, pentru a-și putea planifica activitățile ulterioare. În cazurile în care evaluatorul a constatat că sunt necesare informații suplimentare față de cele determinate inițial, s-a continuat documentarea pe parcursul evaluării.

Culegerea datelor s-a bazat pe surse și baze de date credibile și relevante la data evaluării. Sursele din care au provenit datele utilizate de evaluator în calculul și raționamentul său sunt prezentate detaliat la punctele (g) și (h) din raport.

Sintetizarea informațiilor și datelor cheie de intrare³

- ✓ Drepturile de proprietate: dreptul de proprietate asupra construcției Creșă aparține UTA S.A., dreptul de proprietate asupra terenului aparține Primăriei Municipiului Arad, subiectul evaluării reprezentându-l dreptul de proprietate asupra construcțiilor;
- ✓ Dimensiunile proprietății, detaliate la descrierea proprietății subiect au fost preluate din releveul pus la dispoziție de către client și precizat la punctul (g);
- ✓ Starea activului este una de degradare, necesitând investiții de reabilitare completă a instalațiilor și finisajelor;
- ✓ Total lucrări reabilitare considerate (exclusiv TVA) este de 82.400 euro, estimate astfel:
 - În baza *Raportului de evaluare preliminară a lucrărilor de intervenție minimă pentru reabilitarea clădirii Creșă UTA*, autori experți ing. Aster Carolina și Csiszter Kalman Andras și a *Referatului tehnic 127/12.04.2019 privind starea tehnică actuală a clădirii*, autor expert ing. Csiszter Kalman Andras, s-a considerat o valoare a acestor lucrări inclusiv TVA de 88.500 euro, respectiv exclusiv TVA⁴, de 74.370 euro;
 - Pentru rezonabilitatea ipotezei de închiriere a imobilului reabilitat s-au luat în considerare și realizarea unor lucrări minime de instalații sanitare și de încălzire, precum și reparații învelitoare, în valoare (exclusiv TVA) de 12.995 euro⁵;
- ✓ Există tranzacții recente cu terenuri construibile, care permit aplicarea abordării prin venit deoarece oferă o bună indicație asupra valorii de piață a terenului.

³ Anexele la raport sunt: *Anexe Documentație (Extras CF, Relevu, Raportul de evaluare preliminară a lucrărilor de intervenție minimă pentru reabilitarea clădirii Creșă UTA), Analiza pieței, Termenii de referință ai evaluării.*

⁴ Conform precizărilor d-lui Csiszter Kalman Andras comunicate evaluatorului prin reprezentanta clientului, doamna Anca Bejan.

⁵ Sursa publică de cost – *Cataloagele IROVAL Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire, Clădiri rezidențiale, Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire, Clădiri industriale, comerciale, agricole și construcții speciale, Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire, Clădiri cu structuri pe cadre, Anexe gospodărești, Structuri MiTek și Construcții speciale*, toate trei având ca editură IROVAL București 2016, autor C. Șchiopu, valorificate prin Programul informatic Kost Plus.

Analiza celei mai bune utilizări

Prin conceptul de cea mai bună utilizare (CMBU) înțelegem utilizarea rezonabilă, probabilă și *legală* a unui teren liber sau construit care este *fizic posibilă*, adecvat fundamentată, *fezabilă financiar* și care are ca rezultat *cea mai mare valoare* (este maxim productivă).

Imobilul analizat este o clădire (fostă creșă), în stare degradată, amplasată central în zona Piața UTA – strada Poetului, între Stadionul de fotbal și noul mini-cartier de blocuri. În prezent nu este utilizat.

Dreptul de proprietate evaluat este cel aferent clădirii, terenul fiind în proprietatea Municipiului Arad. În aceste condiții, nu se impune analiza celei mai bune utilizări, subiectul evaluării fiind chiar clădirea iar scopul informarea părților interesate în tranzacționarea clădirii în starea sa actuală.

15

o) Abordările în evaluare

O abordare în evaluare este una din cele trei modalități principale de estimare a valorii recunoscute de standardele de evaluare. Fiecare abordare în evaluare include diferite metode care pot fi utilizate pentru a aplica principiile abordării la tipuri de active sau situații specifice. Metoda de evaluare este o tehnică specifică sau un model specific utilizat pentru a estima valoarea. Toate metodele de evaluare se includ în cadrul unei abordări în evaluare.

Pentru a se înțelege rezultatul evaluării în contextul acesteia, raportul face trimitere la abordările aplicate, la datele cheie de intrare utilizate și la raționamentele principale care au condus la concluziile evaluării.

Abordarea prin piață

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare.

Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente credibile.

Prin informații recente, în contextul abordării prin piață, se înțeleg acele informații referitoare la prețuri de tranzacționare sau oferte care mai sunt valabile la data evaluării și care nu sunt afectate de modificările intervenite în evoluția pieței specifice.

Dacă nu există suficiente informații, aplicabilitatea abordării prin piață poate fi limitată. Din acest motiv, în cazul Subiectului, având în vedere lipsa unor tranzacții recente cu proprietăți imobiliare similare și relevante, această abordare s-a aplicat doar la estimarea valorii de piață a terenului pe care este edificată creșa, pentru care există o piață mediu – activă care favorizează folosirea acestei abordări.

Tehnica utilizată în cadrul abordării prin piață a fost o tehnică cantitativă, respectiv analiza pe perechi de date. În abordarea prin piață, analiza prețurilor proprietăților comparabile se aplică în funcție de criteriile de comparație adecvate specificului proprietății subiect. Elementele de comparație considerate sunt: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice utilizarea.

În abordarea prin piață, se analizează asemănările și diferențele între caracteristicile proprietăților comparabile și cele ale proprietății subiect și se fac ajustările necesare în funcție de elementele de comparație.

Selectarea concluziei asupra valorii s-a făcut pentru proprietatea imobiliară comparabilă cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări, considerându-se: intervalul de valori rezultate, numărul de ajustări aplicate fiecărei proprietăți, totalul ajustărilor pentru fiecare proprietate comparabilă, calculat ca sumă absolută (adică ajustare brută - valoric și procentual). Prezintă în continuare grila de comparații:

Elemente de comparație	teren intravilan, cartier Vlaicu, str. Poetului nr. 1C	teren intravilan, cartier Vlaicu, str. Poetului nr. 1C	teren intravilan, cartier Vlaicu, str. Poetului nr. 1C	teren intravilan, cartier Vlaicu, str. Poetului nr. 1C	teren intravilan, cartier Vlaicu, str. Ursului nr. 17A
Suprafata	623	488	1,065	2,077	500
Pret de oferta/vanzare (Euro)		46,900	95,850	180,000	39,500
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		96.1	90.0	86.7	79.0
Tip tranzacție		tranzacție septembrie 2014	tranzacție noiembrie 2015	ofertă	ofertă
Corecție* (%)		0%	0%	-5%	-5%
Valoarea corecției (Euro/mp)		0.00	0.00	-4.33	-3.95
Pret corectat		96.1	90.0	82.3	75.1
Drepturi de proprietate transmise	integral	integral	integral	integral	integral
Valoarea corecției (Euro/mp)		0%	0%	0%	0%
Pret corectat		96.1	90.0	82.3	75.1
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață	La piață
Corecție pentru finanțare (euro/mp)		-	-	-	-
Preț corectat (euro/mp)		96.1	90.0	82.3	75.1
Condiții de vânzare	independent	independent	independent	independent	independent
Corecție pentru condiții de vânzare (euro/mp)		-	-	-	-
Preț corectat (euro/mp)		96.1	90.0	82.3	75.1
Cheltuieli imediat după cumpărare	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Corecție pentru cheltuieli imediat după cumpărare (euro/mp)		-	-	-	-
Preț corectat (euro/mp)		96.1	90.0	82.3	75.1
Condiții de piață	data evaluării	2,014	2,015	recent	recent
Corecție pentru condițiile pieței (%)		-6%	0%	0%	0%
Corecție pentru condițiile pieței (euro/mp)		(6.11)	-	-	-
Preț corectat (euro/mp)		90.0	90.0	82.3	75.1
Localizare		similară	similară	similară	mai slabă
Valoarea corecției (%)		0%	0%	0%	20%
Valoarea corecției (euro/mp)		-	-	-	15.0
Pret corectat		90.0	90.0	82.3	90.0
Suprafata	623	488	1,065	2,077	500
Valoarea corecției (%)		0%	0%	0%	0%
Valoarea corecției (euro/mp)		-	-	7.67	-
Pret corectat		90.0	90.0	90.0	90.0
Utilitati	curent, apă, canalizare, gaz	curent, apă, canalizare, gaz	curent, apă, canalizare, gaz	curent, apă, canalizare, gaz	curent, apă, canalizare, gaz
Valoarea corecției (%)		0%	0%	0%	0%
Valoarea corecției (EUR/mp)		-	-	-	-
Pret corectat		90.0	90.0	90.0	90.0
Destinația (utilizarea terenului)	comercială / prestări servicii / rezidențială	comercială / prestări servicii / rezidențială	comercială / prestări servicii / rezidențială	comercială / prestări servicii / rezidențială	prestări servicii / rezidențială
Valoarea corecției (%)		0%	0%	0%	0%
Valoarea corecției (eur/mp)		-	-	-	-
Pret corectat		90.0	90.0	90.0	90.0



Total corecție brută		6.11	0.00	7.67	14.95
Total corecție brută		6%	0%	9%	19%
Valoarea estimată**	rotund	90.0			
S teren = 623 mp	56,100 €		267,100 lei		

*Din cuantificarea corecțiilor s-a eliminat corecția de marjă de ofertă pentru Tipul tranzacției, corecție relativă, estimată la C3 la -5% în baza localizării și a datelor de piață

** Corecția minimă s-a efectuat pentru C2.

Corecția Condiții de piață s-a făcut la C1, proprietate tranzacționată în 2014, estimată în termeni relativi la -6%, pe baza diferenței de preț dintre C1 și C2, comparabilă cu amplasament similar cu C1 (strada Poetului nr. 1C), tranzacționată în cursul anului 2015.

Corecția Localizare a fost aplicată la C4, cu localizare mai slabă decât Subiectul, estimată la +20%, pe baza diferenței de preț dintre C4 și C2.

Corecția Suprafață a fost aplicată la C3, cu suprafață mai mare, estimată la +9%, pe baza diferenței de preț dintre C3 și C2, având în vedere tendința de preț unitar mai mare pentru un teren cu suprafață mai mică, toate celelalte criterii fiind similare.

Abordarea prin venit (Capitalizarea venitului net)

Abordarea prin venit este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății subiect de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii proprietății prin tehnici de actualizare.

Abordarea prin venit este aplicabilă oricărei proprietăți imobiliare care generează venit la data evaluării sau care are acest potențial în contextul pieței (proprietăți vacante sau ocupate de proprietar sau proprietăți care pot fi reabilitate și exploatate prin închiriere).

Metoda inclusă în abordarea prin venit aplicată în prezentul raport este capitalizarea venitului net aferent imobilului format din teren și clădire, în care unui venit reprezentativ dintr-o singură perioadă i se aplică o rată cu toate riscurile incluse sau o rată de capitalizare totală. Pentru a obține valoarea de piață a clădirii în starea actuală din valoarea de piață a imobilului se scade, pe de o parte, contribuția terenului, estimată prin comparații în baza unor tranzacții recente cu terenuri de mărimi comparabile, și, pe de altă parte, cuantumul estimat al lucrărilor de reabilitare ale clădirii, în mărime totală de 82.400 euro exclusiv TVA, vezi punctul o) de mai sus, pentru a o face funcțională pentru o închiriere ipotetică.

Capitalizarea venitului net la perpetuitate

Se calculează veniturile curente generate de proprietate și se estimează venitul net din exploatarea proprietății. La baza estimărilor stau chiriile proprietăților comparabile înregistrate pe piața liberă. Definiția chiriei de piață este următoarea (SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare):

"C9. Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere".

Se utilizează metoda capitalizării directe, prin care nivelul estimat la perpetuitate al venitului net se transformă într-un indicator de valoare al proprietății

prin intermediul ratei de capitalizare. Formula folosită este următoarea : $V_{CD} = \frac{V}{c}$

unde : V = venitul generat de exploatarea proprietății prin închiriere

și c = rata de capitalizare medie pentru proprietățile industriale preluată din analiza pieței.

Ipotezele de lucru sunt următoarele:

- ⇒ S-a lucrat cu o ipoteză specială, și anume închirierea imobilului în condițiile pieței imobiliare specifice și a finalizării lucrărilor de finisaje și instalații conform estimărilor detaliate la metoda costurilor. Chiria utilizată a fost cea considerată pentru un imobil finalizat și perfect funcțional.
- ⇒ Cheltuielile de exploatare aferente proprietății sunt cheltuieli care cad în sarcina proprietarului, fiind nerecuperabile și scăzându-se din venitul net; sunt de tipul unor cheltuieli fixe, precum impozitul pe teren și clădiri sau asigurarea (0,25% din CIN după reabilitare), respectiv variabile în sarcina proprietarului, cum ar fi alocarea pentru reparații și înlocuire (1% din CIN după reabilitare);
- ⇒ Cheltuielile variabile, cum ar fi utilitățile, sunt suportate de chiriaș;
- ⇒ Se aplică și o corecție negativă pentru gradul de neocupare și neîncasarea chiriei, în baza concluziilor Analizei pieței.

Justificarea chirii selectate, a ratei de capitalizare și a ratei de neocupare este dată în Analiza pieței.

Aria utilă spațiu birouri (mp)		555.2
Chiria lunara (4 EUR/mp/luna)		2,221 €
Aria utilă terase (mp)		24.4
Chiria lunara (1 EUR/mp/luna)		24 €
Venituri brute potențiale VBP (EUR/an)		€ 26,942
Grad de ocupare		85%
Venituri brute efective VBE(eur/an)		22,901 €
Chetuieli exploatare	9.9%	3,120 €
- fixe	8.9%	2,040 €
impozite, taxe		1,770 €
asigurare		270 €
- variabile	1.0%	1,080 €
fond anual de reparații (1% din CIN după modernizare)	1.0%	1,080 €
Venit net efectiv (eur/an)		19,781 €
Rata de capitalizare		10.50%
Valoare randament la stadiul reabilitat (EUR)		188,390 €
Valoarea de piață teren		56,100 €
Valoare de piață clădire la stadiul reabilitat		132,290 €
Cheltuieli de reabilitare, rotund		87,400 €
Valoare de piață clădire la stadiul actual, rotund		45,000 €
Valoare randament la stadiul actual, rotunjita (LEI)		214,300 lei

Explicitarea estimării impozitului pe clădire după reabilitare:

Clasa de active		Impozit estimat
Suprafața teren intravilan Poetului, Zona A (mp)	623	598 lei
Valoare impozabilă Clădire	522,789 lei	7,816 lei
Impozit total (lei)		8,414 lei
Impozit total (euro)		1,770 €
Curs valutar euro / leu la 15.04.2019	1 euro =	4.7619 lei

Detalierea estimării valorii impozabile cu Programul Kost este în Anexe.

Din valoarea totală a proprietății imobiliare estimată prin capitalizare s-a scăzut cuantumul de modernizări precum și valoarea de piață a terenului⁶, la data evaluării, determinată prin abordarea prin piață, pentru a determina valoarea construcțiilor.

Abordarea prin cost

Această abordare este aplicată, în general, pentru evaluarea drepturilor asupra proprietății imobiliare prin metoda costului de înlocuire net (după deducerea deprecierei). Se utilizează când fie nu există nicio dovadă despre prețurile de tranzacționare pentru proprietăți imobiliare similare, fie nu există niciun flux de venit identificabil, efectiv sau teoretic, care ar reveni titularului dreptului. Principiul substituției sta la baza aplicării abordării prin cost.

Potrivit acestui principiu niciun cumpărător prudent nu va plăti mai mult pentru o proprietate decât costul de a obține imediat un amplasament și o construcție similare, cu atractivitate și utilitate echivalente. Costul pentru a construi o amenajare sau construcție, la data efectivă a evaluării, va fi calculat ca un cost de înlocuire și nu ca unul de reconstrucție.

Costul de înlocuire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data efectivă a evaluării, o clădire cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, utilizând materiale moderne și normativele, proiectele și planurile actuale. Dacă se folosește aceasta baza de cost se pornește de la ipoteza ca au fost remediate unele forme de depreciere funcțională.

Deprecierea este diferența dintre costul de reconstrucție sau de înlocuire a construcției la data efectivă a evaluării și valoarea de contribuție a construcției la aceeași dată. Prin estimarea deprecierei aferente unei construcții și prin scăderea acesteia din costul de reproducție sau de înlocuire, rezultă costul net al construcției. Acest cost net aproximează contribuția construcției la valoarea de piață a proprietății. Deprecierea pe care o suferă o construcție este rezultatul a trei cauze majore, care pot acționa separat sau împreună:

- 1) Deteriorarea fizică – uzura generată de folosirea regulată și de impactul agenților atmosferici, evidențiată prin uzură din utilizare, vechime, defecte structurale, fisuri, degradări ale structurii materialelor etc.
- 2) Deprecierea funcțională – o deficiență a construcției, materialelor sau proiectului care diminuează funcțiunea, utilitatea și valoarea construcției (s-a constatat inexistența acestei deprecierei vizavi de costul de înlocuire considerat).
- 3) Deprecierea externă – afectarea temporară sau permanentă a utilității sau vandabilității unei construcții sau proprietăți din cauza unor influențe negative exterioare proprietății. Nu s-a considerat având în vedere amplasamentul foarte bun al clădirii, într-o zonă extrem de circulată și cu acces facil atât auto cât și cu mijloace publice de transport.

Pentru estimarea contribuției construcțiilor la valoarea de piață s-a utilizat pentru determinarea costului de înlocuire sursa publică de cost – Cataloagele IROVAL *Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire, Clădiri industriale, comerciale, agricole și construcții speciale, Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire, Clădiri cu structuri pe cadre, Anexe gospodărești, Structuri MiTek și Construcții speciale*, toate trei având ca editură IROVAL București 2016, autor C. Șchiopu, valorificate prin Programul informatic Kost Plus.

⁶ Considerat a fi viran dar cu autorizația de construire eliberată și valabilă.

Durata de viață economică este perioada de timp în care clădirea participă la valoarea proprietății imobiliare luând în considerare tipul structurii de rezistență, utilitatea în funcționarea clădirii, precum și localizarea. Deprecierea, estimată în moneda curentă a evaluării, rezultă din înmulțirea costului brut cu raportul dintre vârsta efectivă și durata de viață economică.

RAPORT DE EVALUARE nr. 1 D
Beneficiar raport: UTA SA Destinatar: ANAF Arad
Proprietate Evaluata: în stadiul actual, Arad, str. Poetului, nr. 1C

Data evaluării: 15.04.2019 / Curs la data evaluării: 4,762 lei/EUR
Coef.de corecție pentru distanța transport: 1,003 (conf. tabel din ANEXA 2)
Coef. corecție manopera: 1 (conf. tabel din ANEXA 2)
Grad seismic: 7

EVALUARE CONSTRUCTII - ABORDAREA PRIN COST

Ind. crt.	Poz. plan de et.	Denumire	Anul P.P.	Grupul (GEV 500 Anexa 2)	Stare Fizica	Vârsta Cronologică (ani)	Vârsta Corectată (ani)	Suprafața construită (mp)	Cost de nouă construcție (lei)	Cost de nouă construcție (EUR)	Depr. fizică (%)	Depr. funcțională (%)	Depr. Extensivă (%)	Cost net construcție (lei)	Cost net construcție (EUR)	Grad de realizare (%)	Cost lucrări rămase de executat (lei)
1	Creșă		1939	1.6.2.1	S	80	80	631	933.160	195.964	48,16	0	0	474.419	99.628	100,00	0
TOTAL CONSTRUCTII									631	933.160	195.964			474.419	99.628		0
Note:																	
- Valorile din tabel nu conțin TVA																	
- În cazul construcțiilor nefinalizate coloana "Cost de nouă construcție" conține costul de nouă al construcțiilor considerate ca fiind finalizate, iar coloana "Cost net construcție" conține costul de nouă al construcțiilor considerate ca fiind finalizate din care s-au dedus deprecierile.																	

FISA NR. 1 - Creșă

Ind. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nouă indexat și corectat, fără TVA (lei/UM)	Cost de nouă construcție (lei fără TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nouă lucrări executate (lei fără TVA)	Cost lucrări rămase de executat (lei fără TVA)	Sursa inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	7CLVEST	Structura pe zidarie portanta cu stalpișori din beton armat clădire veche Industriala P+2E (vestiare + birouri); închideri și compartimentare din zidarie; acoperis din tabla plană vopsea	asimilată	mp Ad	S	631	762,31	481.017,51	100,00	481.018	0	2	88
2	FINCLVEST	Finisaje interioare clădire veche Industriala P+2E (vestiare + birouri) - zugrăveli, falanșe, gresie, tamplarie PVC cu geam termopan		mp Ad	S	631	700,44	441.877,54	100,00	441.878	0	2	88
3		Terase		mp	S	21,4	475,00	10.165,00	100,00	10.165	0		0
TOTAL FISA									933.160	933.160	0		
Note:													
- Cost unitar de nouă indexat și corectat, fără TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport și utilaje, Coef. recapit. deviz. analitic, Cost. chelt. indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluării și corectat cu coef. pt. dist. transp. și manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferentă indicilor de actualizare valabili la data evaluării													
- Surse Informaționale: 1 = "CI-CR C. rezidențiale"; 2 = "CI-CR C. Industriale, comerciale și agricole, construcții speciale"; 3 = "CI-CR Clădiri cu structuri pe cadre, anexe gospodărescilor, structuri Mitok și construcții speciale"; 4 = "Metoda costurilor segregate" / IROVAL; 5 = "CONSTRUCTII - sisteme și subsisteme constructive" - Editura IROVAL; 6 = "Centrale eoliene" autor Schiopu C.													
- Creat cu aplicația Kost Plus (indici 2018-2019) - www.kostul.ro - program înregistrat în Registrul Național al programelor pentru Calculator													

CIB	195.964 €
DSN (ani)	60
DVUR (ani)	14
DT	77%
CIN în stadiul actual, rotund	46.000 €
CIN în stadiul actual, rotund	219.000 lei

p) Concluzia asupra valorilor estimate

Abordarea prin venit – Capitalizarea venitului net

Valoarea de piață Clădire Creșă^{Ab. Venit} = 45.000 euro, echivalent 214.300 lei

Abordarea prin cost – Costul de înlocuire net

Valoarea de piață Clădire Creșă^{Ab. Cost} = 46.000 euro, echivalent 219.000 lei

În concluzie,

Valoarea de piață Clădire Creșă este cuprinsă în plaja (45.000 – 46.000) euro

ANEXE

Analiza pieței

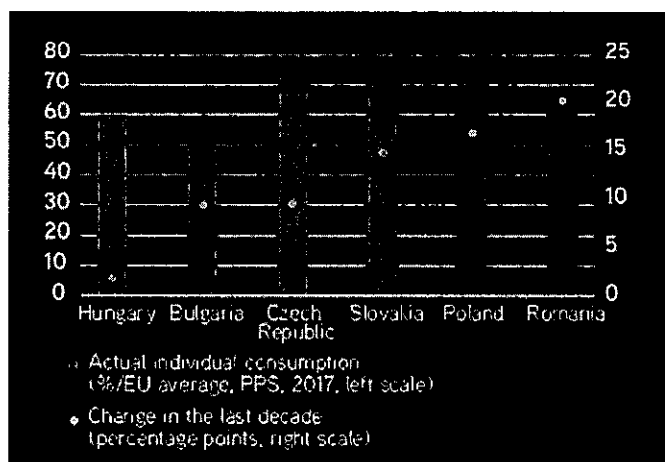
Evoluții macro și previziuni

Evoluții macro

Față de același trimestru din anul 2017, Produsul intern brut a înregistrat o creștere cu **4,4%** pe seria brută și cu **4,2%** pe seria ajustată sezonier. În perioada 1.I-30.IX 2018, Produsul intern brut a crescut, comparativ cu perioada 1.I-30.IX 2017, cu 4,2%, pe seria brută și cu 4,3% pe seria ajustată sezonier iar comparativ cu T2 2018, PIB în T3 2018 a fost, în termeni reali, mai mare cu 1,9%.

Potrivit INS, prețurile de consum în luna decembrie 2018 comparativ cu luna decembrie 2017 au crescut cu 3,3%. Rata anuală calculată pe baza indicelui armonizat al prețurilor de consum (IAPC) este 3%. Rata medie a inflației în ultimele 12 luni (ianuarie 2018 – decembrie 2018) față de precedentele 12 luni (ianuarie 2017 – decembrie 2017), calculată pe baza IPC, este 4,6%. Determinată pe baza IAPC, rata medie este 4,1%.

Comparativ cu luna noiembrie a anului precedent, câștigul salarial mediu nominal net în noiembrie 2018 a crescut cu 13,3%. Indicele câștigului salarial real calculat ca raport între indicele câștigului salarial nominal net și indicele prețurilor de consum față de aceeași perioadă a anului precedent a fost de 109,5%. Ca și creștere a puterii de cumpărare individuală din ultima decadă, România se detașează net de celelalte țări din Europa Centrală și de Est, aceasta depășind 20%.

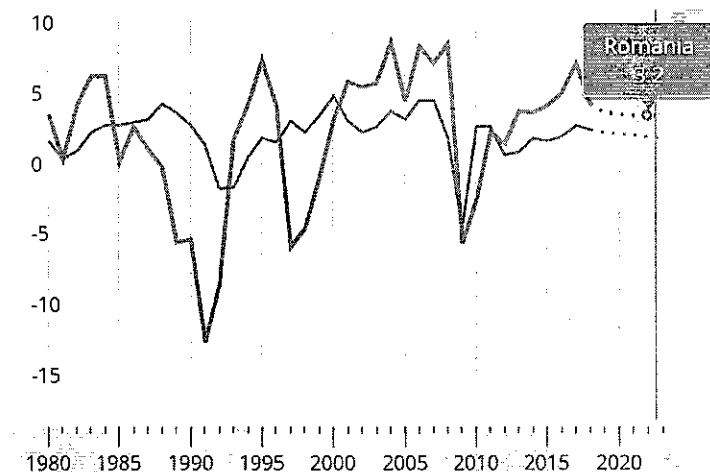


Rata dobânzii de politică monetară este în prezent fixată de BNR, din 8 mai 2018, la 2,5%, de la 6,25%, cât era fixată la finele lui 2011. Rata șomajului înregistrat (metodologie națională de calcul ANOFM) a fost în luna decembrie 2018 de 3,31%, cu 0,71 pp mai scăzută față de cea din luna decembrie 2017.

Datele finale ale recensământului din 2011 arată o scădere a populației României la 20.122.000 locuitori (-7,7%). Din topul primelor șapte orașe ale țării cinci au înregistrat scăderi mai ales din cauza natalității scăzute și a plecării în străinătate a locuitorilor.

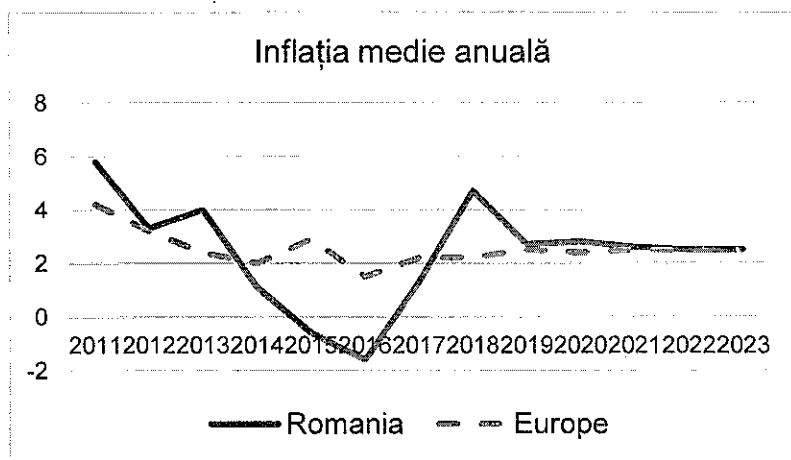
Așteptări privind evoluțiile viitoare

Previziunile Fondului Monetar Internațional în privința PIB-ului României sunt de 3,5% în 2019, urmate de o scădere ușoară în 2020 și 2021. Graficul de mai jos arată evoluția istorică a PIB-ului României VS cel al Europei precum și previziunile pentru următorii ani.



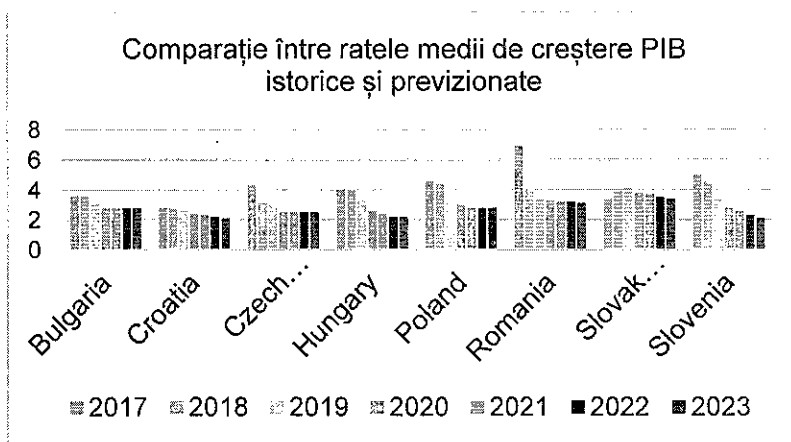
Sursa: IMF

Previziunile Fondului Monetar Internațional pentru ratele medii ale inflației Europei și României, sunt de egalizare în jurul a 2,5% până în jurul anului 2023, interval de timp în care inflația națională va scădea iar cea medie europeană va crește, vezi graficul următor.



Sursa: IMF

Din punct de vedere al atractivității regionale România este în pole-position, având cea mai mare rată de creștere a PIB dintre țările Europei Centrale și de Est, și, totodată și cea mai mare rată de creștere a consumului, după cum se vede în graficul următor.



o) Analiza pieței imobiliare

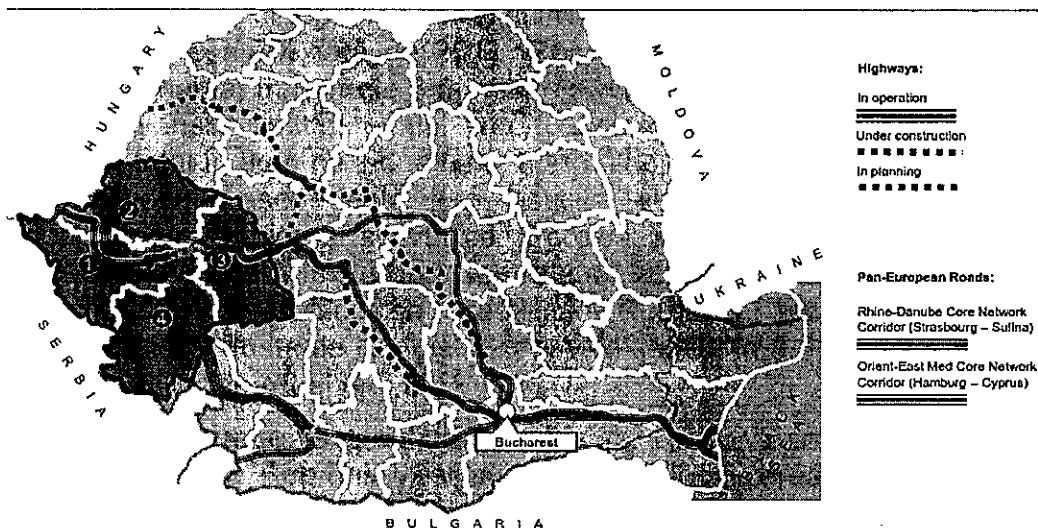
Piața imobiliară constă în interacțiunea dintre persoane fizice sau juridice care are ca rezultat schimbarea unor drepturi imobiliare de proprietate contra altor bunuri, inclusiv bani. Nu este o piață de tip auto-reglementat ci este influențată de norme și reglementări locale sau guvernamentale, de motivațiile, veniturile, gusturile și atitudinile vânzătorilor și cumpărătorilor. Piața proprietăților imobiliare nu este una de o eficiență ridicată nici în economiile mature, informațiile despre tranzacții cu proprietăți comparabile nefiind disponibile imediat și existând un decalaj între cerere și ofertă.

Potrivit Jones Lang LaSalle (JLL), piața imobiliară din Europa Centrală și de Est a înregistrat în 2018 o creștere de 11% față de anul precedent, până la 13,23 miliarde de euro. Polonia a atras cele mai multe investiții – 7,2 miliarde euro, urmată de Cehia – 2,51 miliarde euro, Ungaria – 1,85 miliarde euro, **România – 900 milioane euro** și Slovacia – 820 milioane euro. Pentru anul 2019, JLL previzionează o cifră apropiată de cea din 2018, respectiv cca 11 miliarde euro care vor fi investiți în piața imobiliară din Europa Centrală și de Est.

Estimările JLL privind volumul investițiilor imobiliare în România în 2018 arată o creștere de cca 7% față de 2017. Repartizate pe tipuri de piețe imobiliare, potrivit CBRE România, în primele 3 trimestre ale lui 2018, 73% din investiții au fost pe piața office, devansând astfel retailul, care fusese atracția principală în 2017. Retailul a atras 19% din total în timp ce industrialul a atras doar 6% iar hotelurile 2%.

Evoluția ascendentă a investițiilor imobiliare a venit pe fundalul creșterii economice puternice și a avut ca și consecință importantă scăderea randamentelor prime medii de țară în Europa Centrală și de Est în toate piețele imobiliare specifice: industrial&logistic, office sau retail. În România, rata medie de capitalizare a proprietăților industriale & logistice prime a scăzut la 8,5%, cea a birourilor la 7,5% și cea a spațiilor de retail la 7,25%.

Regiunea de vest, cu județele Arad și Timiș, va continua să atragă investitori și relocări. Atuurile Regiunii Vest sunt date de localizarea excelentă la capătul liniilor majore de comunicație continentală între Europa și Asia, pe mare și pe uscat. Infrastructura este un al avantaj major regional.



Piața birourilor

Cererea se manifestă pregnant în zonele centrale și ultracentrale.

În ultimii 5 ani, tot mai multe spații cu amplasament central și vizibilitate bună au trecut de la utilizarea comercială, de tip magazin, la cea administrativă, de tip office. Este și cazul spațiului evaluat care are utilizare de sediu de școală de șoferi.

Oferta locală de spații comerciale pretabilă utilizărilor office se suprapune peste oferta de spații comerciale care pot fi folosite și ca magazine. Practic, se întinde pe toată aria de interes a evaluării, respectiv de la artera principală a orașului, respectiv B-dul Revoluției, care este plină de spații cu vitrină situate la parterul clădirilor rămase neînchiriate, până la arterele secundare și celelalte străzi centrale.

Prezentăm în continuare principalele elemente în estimarea valorii în abordarea bazată pe venit, respectiv chiriile de piață, ratele de capitalizare și neocupare pentru spații office de clasă A, amplasate în orașe secundare ale României, inclusiv municipiul Arad. Precizăm că intervalul ratelor de capitalizare preluat de la Darian DRS (9-10)% este cel pentru spații de birouri de clasă B.

Piața Birourilor în orașe secundare, inclusiv Arad			
Chiria			
1	CBRE România	7.00	10.00
2	Colliers Internațional	8.00	12.00
3	Darian DRS	8.00	11.00
4	Cushman&Wakefield Echinox	9.00	11.00
5	Jones Lang LaSalle	9.00	11.00
6	Knight Frank	8.00	11.50
Interval Min - Max		7.00	12.00
Rata capitalizare			
1	CBRE România	9.0%	9.5%
2	Colliers Internațional	na	
3	Darian DRS	9.0%	10.0%
4	Cushman&Wakefield Echinox	9.25%	
5	Jones Lang LaSalle	9.5%	10.5%
6	Knight Frank	9.5%	10.5%
Interval Min - Max		9.0%	10.5%
Rata de neocupare			
1	CBRE România	5.0%	7.0%
2	Colliers Internațional	na	
3	Darian DRS	10.0%	
4	Cushman&Wakefield Echinox	na	
5	Jones Lang LaSalle	na	
6	Knight Frank	na	
Interval Min - Max		5.0%	10.0%

Având în vedere caracteristicile clădirii evaluate, apreciem că după reabilitare / modernizare, aceasta se va înscrie în clasa B -C, astfel încât vom selecta o rată de capitalizare la maximum intervalului identificat, de **10,5%**, de mărime adecvată dacă avem în vedere intervalul (9-10)% dat de Darian DRS pentru birourile de clasă B în Arad. Pentru rata de neocupare am ales o mărime de 15%, în afara intervalului identificat, justificată de caracteristicile unui spațiu de clasă B sau C după reabilitare și modernizare decât al unui office de clasă A.

Ținând cont că intervalele de chirii de piață sunt pentru spații office de clasă A, am realizat o cercetare independentă, identificând 8 comparabile la providerul de informații Analize imobiliare. Considerând chiriile solicitate la închiriere, dotările și amplasamentelor birourilor identificate la închiriere (toate de clase B sau C) am selectat o valoare de 4 euro/mp ca fiind adecvată pentru clădirea evaluată în stadiul de după reabilitare / modernizare. Comparabilele sunt prezentate în continuare.



Proprietati comparabile

Birou

ID: 3536659

Status: la inchiriat din 18 februarie 2019, data curenta: 17 aprilie 2019

Adresa: Central, Arad

Telefoane: 0749677187

Zile in piata: 59 zile

Actualizat: olx.ro - 18.02.2019 (prima aparitie)

Ultimul pret solicitat: 990 EUR/luna
6,60 EUR/mp/luna

Caracteristici proprietate:

Tip imobil:	Nu se aplica	An constructie:	--
Clasa birouri:	--	Stadiu constructie:	--
Suprafata totala:	--	Regim inaltime:	P
Supraf. inchiriabila totala:	150 mp	Stare tehnica:	--
Supraf. inchiriabila min-max:	150 mp	Struct. rezistenta:	--
Suprafata teren:	--	Utilitati:	--
Nr. locuri parcare:	--		

ID: 3536659

Inchiriez spatiu comercial in Arad , pe strada Andrei Saguna , nr 45 , vis a vis de Pompieri între Spitalul Judetean si Politia Rutiera , spatiu nou construit cu etaj , 75 mp la parter si 75 mp la etaj cu vitrina mare de termopan , centrala termica pe gaz , calorifere noi , izolat , internet , telefon , tv , sistem de alarma , curte in spate , plus inca un spatiu de 50 mp in spatele curtii



Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.

data:

data:

Status: la inchiriat din 12 martie 2019, data curenta: 17 aprilie 2019

Adresa: UTA, Arad

Telefoane: 0742041545

Zile in piata: 37 zile

Actualizat: olx.ro - 12.03.2019 (prima aparitie)

Ultimul pret solicitat: 200 EUR/luna
4,00 EUR/mp/luna

Caracteristici proprietate:

Tip imobil:	Nu se aplica	An constructie:	--
Clasa birouri:	--	Stadiu constructie:	--
Suprafata totala:	--	Regim inaltime:	P
Supraf. inchiriabila totala:	50 mp	Stare tehnica:	--
Supraf. inchiriabila min-max:	50 mp	Struct. rezistenta:	--
		Utilitati:	--
Suprafata teren:	--		
Nr. locuri parcare:	--		

inchiriez casa 2 camere, zona Cocorilor linga Uta, pretabil birouri, toate utilitatile, incalzire termoteca, ocupabil imediat

Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.

Status: la inchiriat din 14 martie 2017, data curenta: 17 aprilie 2019

Adresa: Central, Arad
Zile in piata: 765 zile
Ultimul pret solicitat: 481 EUR/luna
3,70 EUR/mp/luna

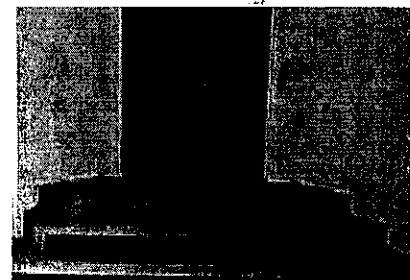
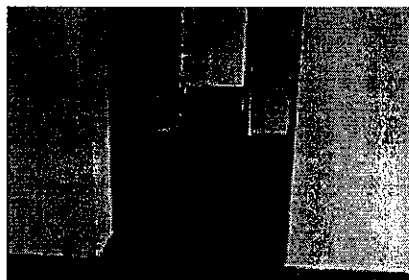
Sursa: Agentie Imobiliara
Telefoane: 0730102117, 0727876437
Actualizat: Spatiicomerciale.ro - 18.12.2017

Caracteristici proprietate:

Tip imobil:	Casa	An constructie:	--
Clasa birouri:	B	Stadiu constructie:	--
Suprafata totala:	150 mp	Regim inaltime:	P
Supraf. inchiriabila totala:	130 mp	Stare tehnica:	--
Supraf. inchiriabila min-max:	130 mp	Struct. rezistenta:	--
Suprafata teren:	--	Utilitati:	--
Nr. locuri parcare:	--		



De inchiriat spatiu de 130 mp situat in zona centrala aproape de str. A. Saguna. Are 5 incaperi cu geamuri si intrare la strada, 2 bai. Spatiul este prevazut cu geamuri termopan, gresie si are incalzirea proprie cu centrala pe gaz. Se preteaza pentru birouri, consultanta, salon cosmetica, reparatii calculatoare etc. Excl. bar. Pret 480 euro. Tel. 0730102117



Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.

Status: la inchiriat din 17 februarie 2014, data curenta: 17 aprilie 2019

Adresa: Central, Arad

Sursa: Agentie Imobiliara

Zile in piata: 1.886 zile

Telefoane: 0730102117, 0727876437

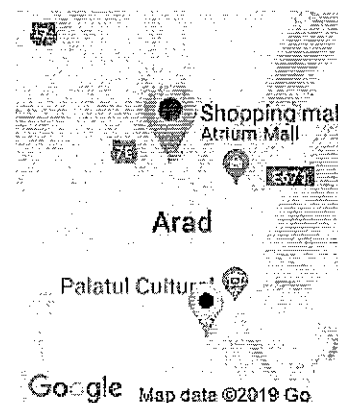
Ultimul pret solicitat: 605 EUR/luna + TVA

Actualizat: Spatiicomerciale.ro - 17.06.2015

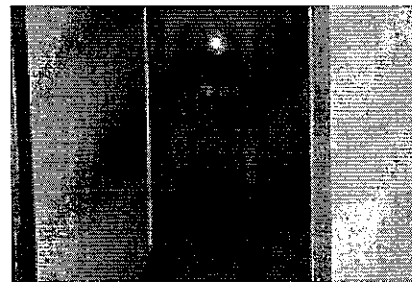
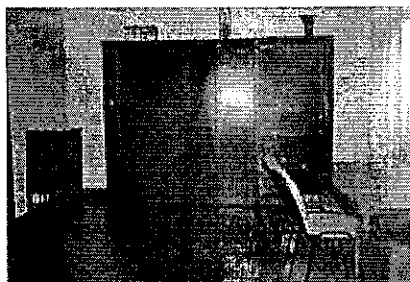
5,50 EUR/mp/luna + TVA

Caracteristici proprietate:

Tip imobil:	Casa	An constructie:	--
Clasa birouri:	--	Stadiu constructie:	--
Suprafata totala:	120 mp	Regim inaltime:	P
Supraf. inchiriabila totala:	110 mp	Stare tehnica:	--
Supraf. inchiriabila min-max:	110 mp	Struct. rezistenta:	--
Suprafata teren:	--	Utilitati:	--
Nr. locuri parcare:	--		



Spatiu de inchiriat 3 camere + bucatarie + baie + hol, 110 mp utili, centrala proprie gaz, amenajat, gresie, faianta, parchet, pretabil pentru birou sau pentru locuit.



Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.

Status: la inchiriat din 17 iunie 2015, data curenta: 17 aprilie 2019

Adresa: Central, Arad

Sursa: Agentie Imobiliara

Zile in piata: 1.401 zile

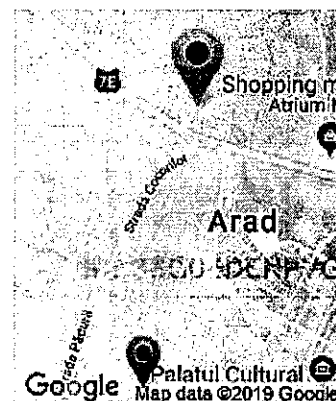
Telefoane: 0730102117, 0727876437

Ultimul pret solicitat: --

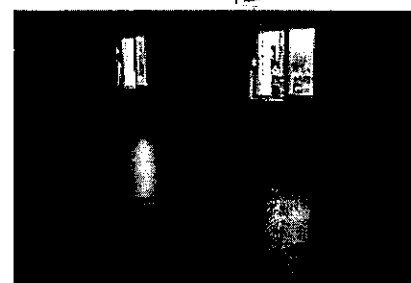
Actualizat: Spatiicomerciale.ro - 17.06.2015

Caracteristici proprietate:

Tip imobil:	Cladire de birouri	An constructie:	--
Clasa birouri:	A	Stadiu constructie:	--
Suprafata totala:	1.400 mp	Regim inaltime:	P
Supraf. inchiriabila totala:	1.400 mp	Stare tehnica:	--
Supraf. inchiriabila min-max:	1.400 mp	Struct. rezistenta:	--
Suprafata teren:	--	Utilitati:	--
Nr. locuri parcare:	--		



Inchiriez cladire birouri de 1400 mp pe 4 nivele(350mp/nivel). Cladirea are toate utilitatile, este situata in zona Centrala cu mijloace de transport in comun in apropiere. Cladirea va beneficia in curand si de parcare proprie de aprox 40 locuri. Spatiul se compartimenteaza la cerere. Pretul este de 8euro/mp neg. 0722251580



Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.

Status: la inchiriat din 16 septembrie 2016, data curenta: 17 aprilie 2019

Adresa: Aurel Vlaicu, Arad

Sursa: Agentie Imobiliara

Zile in piata: 944 zile

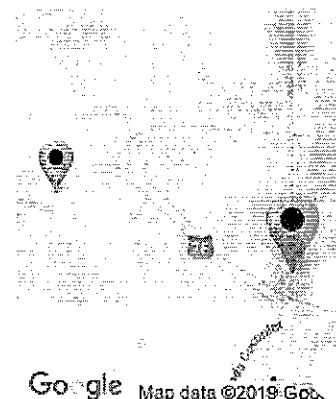
Telefoane: 0724249298, 0724249298

Ultimul pret solicitat: 4.950 EUR/luna
5,50 EUR/mp/luna

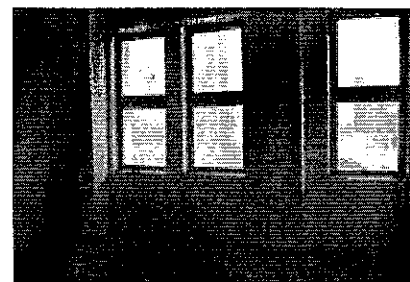
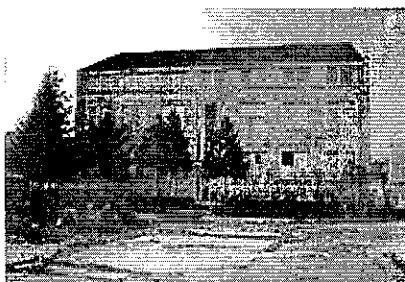
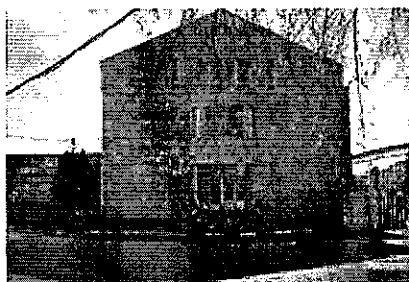
Actualizat: Spatiicomerciale.ro - 03.02.2017

Caracteristici proprietate:

Tip imobil:	Cladire de birouri	An constructie:	--
Clasa birouri:	--	Stadiu constructie:	--
Suprafata totala:	900 mp	Regim inaltime:	P+1E
Supraf. inchiriabila totala:	900 mp	Stare tehnica:	--
Supraf. inchiriabila min-max:	900 mp	Struct. rezistenta:	--
Suprafata teren:	--	Utilitati:	--
Nr. locuri parcare:	--		



- cladirea este in curs de renovare; - se poate inchiria integral sau partial, in functie de necesitate; - incinta cu paza permanenta; - statie de tramvai in apropiere; - vad comercial (situat in apropiere de Galleria Mall); - pretabil clinica medicala, sediu de firma, prestari servicii etc. Nr grupuri sanitare: 8 Nr incaperi: 15 Utilitati - Sistem incalzire (Centrala proprie, Calorifere); Climatizare (Aer conditionat); Acces internet (Cablu); Utilitati generale (Curent, Curent trifazic, Apa, Canal



Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.

Status: la inchiriat din 25 octombrie 2016, data curenta: 17 aprilie 2019

Adresa: Aurel Vlaicu, Arad

Sursa: Agentie Imobiliara

Zile in piata: 905 zile

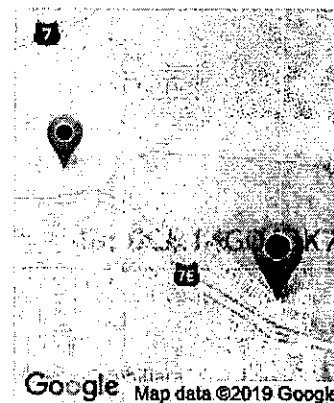
Telefoane: 0724249298, 0724249298

Ultimul pret solicitat: 400 EUR/luna
4,00 EUR/mp/luna

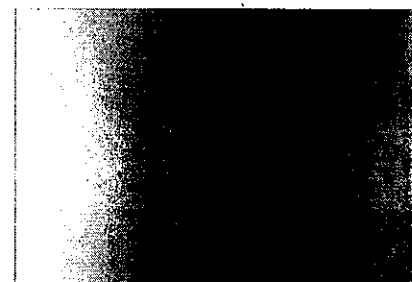
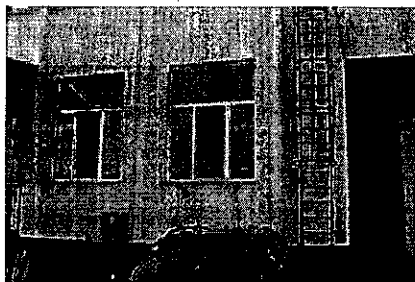
Actualizat: Spatiicomerciale.ro - 08.02.2017

Caracteristici proprietate:

Tip imobil:	Cladire de birouri	An constructie:	--
Clasa birouri:	--	Stadiu constructie:	--
Suprafata totala:	100 mp	Regim inaltime:	P
Supraf. inchiriabila totala:	100 mp	Stare tehnica:	--
Supraf. inchiriabila min-max:	100 mp	Struct. rezistenta:	--
Suprafata teren:	--	Utilitati:	--
Nr. locuri parcare:	--		



Nr grupuri sanitare: 1 Nr incaperi: 4 Utilitati - Sistem incalzire (Centrala proprie, Calorifere); Acces internet (Cablui); Utilitati generale (Curent, Curent trifazic, Apa, Canalizare, Gaz) Dotari - Contorizare (Apometre, Contor gaz); Dotari imobil (Acoperis, Curte comuna) Alte caracteristici - Alte caracteristici (Locatie imprejmuita cu gard); Alte spatii utile (Parcare proprie) An constructie: inainte de 1990 pretinchiriereunitar: 4 monedainchiriereunitar: EUR Disponibilitate proprietate: imediat



Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.

GENERAL

1) Alte

19 0

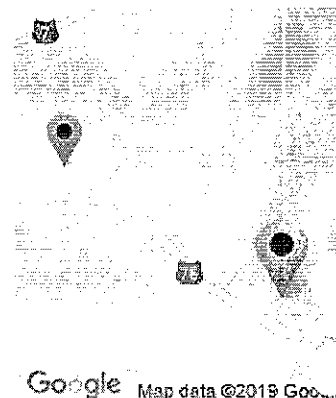
Status: la inchiriat din 25 octombrie 2016, data curenta: 17 aprilie 2019

Adresa: Aurel Vlaicu, Arad
Zile in piata: 905 zile
Ultimul pret solicitat: 630 EUR/luna
3,00 EUR/mp/luna

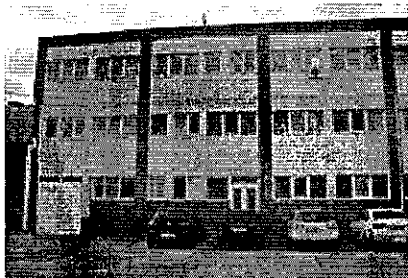
Sursa: Agentie Imobiliara
Telefoane: 0724249298, 0724249298
Actualizat: Spatiicomerciale.ro - 03.02.2017

Caracteristici proprietate:

Tip imobil:	Cladire de birouri	An constructie:	--
Clasa birouri:	--	Stadiu constructie:	--
Suprafata totala:	210 mp	Regim inaltime:	P+2E
Supraf. inchiriabila totala:	210 mp	Stare tehnica:	--
Supraf. inchiriabila min-max:	210 mp	Struct. rezistenta:	--
Suprafata teren:	--	Utilitati:	--
Nr. locuri parcare:	--		



- spatiul se preteaza pentru activitati de birou sau mica productie: atelier de confectii textile, patiserie, depozitare etc. Nr grupuri sanitare: 1 Nr incaperi: 4 Utilitati - Sistem incalzire (Centrala proprie, Calorifere); Utilitati generale (Curent, Curent trifazic, Apa, Canalizare, Gaz) Dotari - Contorizare (Apometre); Dotari imobil (Curte comuna) Alte caracteristici - Alte caracteristici (Locatie imprejmuita cu gard); Alte spatii utile (Parcare proprie); Acces (Auto) An constructie: inainte de



Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.

Piața terenurilor

Pentru proprietăți tip teren intravilan, tranzacționate (comparabilele 1 și 2): Contract de Vânzare Cumpărare, Încheiere de Autentificare nr. 4325/18. Septembrie 2014, Promisiune Sinalagmatică de Vânzare Cumpărare, Încheiere de Autentificare nr. 2258/19 noiembrie 2015, ambele comparabile fiind situate pe aceeași stradă și învecinate cu subiectul; contractele pot fi consultate – cu motiv întemeiat și cu protejarea datelor confidențiale la sediul evaluatorului.

Pentru proprietăți tip teren intravilan oferite spre vânzare în cartierul Vlaicu: providerul de informații imobiliare Analize imobiliare, tel. 0748/882.892 pentru comparabilele 3 și 4. În plus, agenția Property Lab, consultant imobiliar Lavinia Kis, tel. 0748/511.602 pentru comparabila 3 care e situată pe aceeași stradă cu subiectul, respectiv portalul olx.ro și proprietara Maria, tel. 0740/175.133 pentru comparabila 4, situată în cartierul Vlaicu, pe strada Ursului 17A. Informații detaliate sunt prezentate în continuare pentru comparabilele 3 și 4.

Status: la vanzare din 27 septembrie 2018, data curenta: 17 aprilie 2019

Adresa: str Ursului nr 17 , Aurel Vlaicu, Arad,

Telefoane: 0740175133

Zile in piata: 203 zile

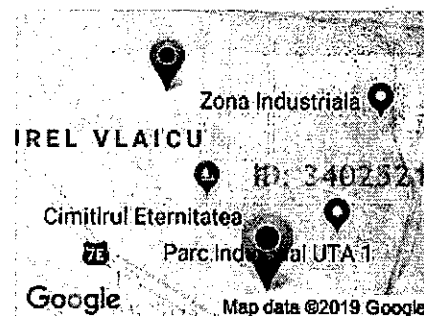
Actualizat: olx.ro - 28.10.2018
olx.ro - 27.09.2018 (prima aparitie)

Primul pret solicitat: 40.000 EUR

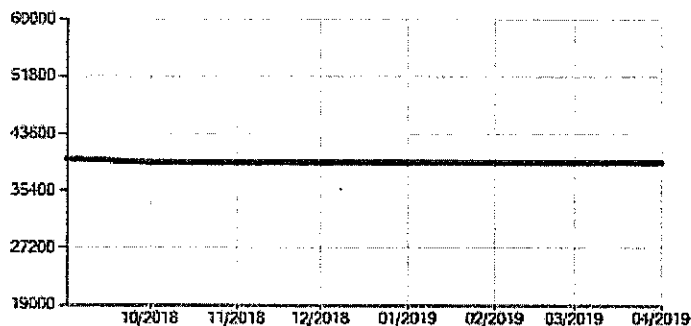
Ultimul pret
solicitat: 39.500 EUR
79 EUR/mp

Caracteristici proprietate:

Tip teren:	Constructii
Clasificare teren:	Intravilan
Suprafata teren:	500 mp
Front stradal:	--
Utilitati:	--
Acces / amenajare strazi:	--
Utilizare:	--
P.O.T.:	--
C.U.T.:	--
Regim inaltime:	--
Sursa coef. urbanistici:	Necunoscuta/Nu se aplica



Vand loc de casa 500 metri patrati , situat pe str Ursului nr 17A , informatii la nr de tel. 743 - arata telefon - -Maria



Evolutia pretului cerut

Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.

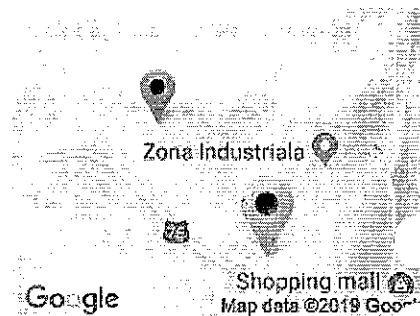
Status: la vanzare din 27 martie 2019, data curenta: 17 aprilie 2019

Adresa: Fortuna, Arad, Arad
Zile in piata: 22 zile
Primul pret solicitat: 180.000 EUR
Ultimul pret solicitat: 180.000 EUR
87 EUR/mp

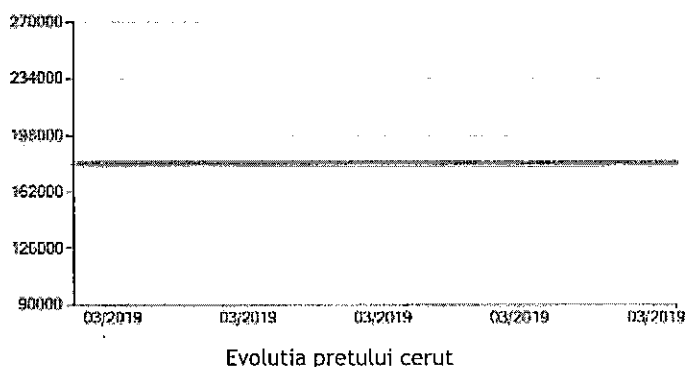
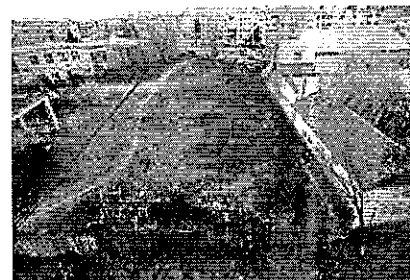
Sursa: Agentie Imobiliara
Telefoane: 0748511602
Actualizat: Imobiliare.ro - 09.04.2019

Caracteristici proprietate:

Tip teren: Constructii
Clasificare teren: Intravilan
Suprafata teren: 2.077 mp
Front stradal: 38 m
Utilitati: --
Acces / amenajare strazi: Asfaltate sau Betonate
Utilizare: --
P.O.T.: --
C.U.T.: --
Regim inaltime: --
Sursa coef. urbanistici: Necunoscuta/Nu se aplica



Va oferim spre achizitie un teren pe strada Poetului avand suprafata de 2077 mp cu o deschidere de 38 ml la drumul principal. Destinatia terenului este de INTRAVILAN, fiind pretabil pentru constructie bloc. Pentru mai multe detalii si/sau pentru programarea unei vizionari, va rugam sa ne contactati la numarul de telefon afisat. Kis Lavinia - Consultant Imobiliar PropertyLab.ro Telefon 0748511602 Cod Proprietate: CP681057



Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.

RAPORT DE EVALUARE nr. 1 D

Beneficiar raport: UTA SA Destinatari: ANAF Arad

Proprietate Evaluata: reabilitată ca spațiu administrativ, Arad, str. Poetului, nr. 1C

Data evaluării: 15.04.2019 / Curs la data evaluării: 4,762 lei/EUR

Coef.de corectie pentru distanta transport: 1,003 (conf. tabel din ANEXA 2)

Coef. corectie manopera: 1 (conf. tabel din ANEXA 2)

Grad seismic: 7

EVALUARE CONSTRUCTII - ABORDAREA PRIN COST

Fisa nr.	Poz pe plan de sit	Denumire	Anul PIF	Grupa/ Subgr. (CEV 500 Anexa 2)	Sarea Fizica	Varsta Cronologica (ani)	Varsta Cronologica Ponderata (ani)	Suprafata constructiei (mp)	Cost de nou constructie (lei)	Cost de nou constructie (EUR)	Dap. (uzura) izica (%)	Depreciere functionala (lei)	Depreciere Extrema (%)	Cost net constructie (lei)	Cost net constructie (EUR)	Grad de realizare (%)	Costul de executie actual (lei)
1	Cresă		1939	1.6.2.1	S	80	80	631	966.420	202.949	49,16	0	0	491.328	103.179	100,00	0
2		Modernizare 2 Cresă	2019	1.6.2.1	FB	0	80	631	61.882	12.995	49,16	0	0	31.461	6.607	100,00	0
		TOTAL CONSTRUCTII						1.262	1.028.302	215.944				522.789	109.786		0
Note:		- Valorile din tabel nu contin TVA															
		- In cazul constructiilor nefinalizate coloana "Cost de nou constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate, iar coloana "Cost net constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate din care s-au dedus deprecierea.															

RAPORT DE EVALUARE nr. 1 D

Beneficiar raport: UTA SA Destinatari: ANAF Arad

Proprietate Evaluata: reabilitată ca spațiu administrativ, Arad, str. Poetului, nr. 1C

Data evaluării: 15.04.2019 / Curs la data evaluării: 4,762 lei/EUR

Coef.de corectie pentru distanta transport: 1,003 (conf. tabel din ANEXA 2)

Coef. corectie manopera: 1 (conf. tabel din ANEXA 2)

Grad seismic: 7

FISA NR. 1 - Cresă

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentarii	U.M.	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou executat, fara TVA (lei/um)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou executat (lei fara TVA)	Costul de executie actual (lei fara TVA)	Surse Int.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	7CLVEST	Structura pe zidarie portanta cu stalpiori din beton armat cladire veche industrială P+2E (vestiare +birouri); inchideri si compartimentari din zidarie; acoperis din tabla plana vopsita	asimilată	mp Ad	S	631	762,31	481.017,61	100,00	481.018	0	2	88
2	FINCLVEST	Finisaje interioare cladire veche industrială P+2E (vestiare+birouri) - zugraveli, faianta, gresie, tamplarie PVC cu geam termopan		mp Ad	S	631	700,44	441.977,64	100,00	441.978	0	2	88

3		Terase		mp	S	21,4	475,00	10.165,00	100,00	10.165	0	0
7	ELCLVEST	Instalatii electrice cladire veche industriala P+2E (vestiare-birouri)		mp Ad	S	631	52,71	33.260,01	100,00	33.260	0	2 88
		TOTAL FISA						966.420		966.420	0	
Note:												
- Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje, Coef.recapit.deviz analitic, Coef.chelt.indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef.pt.dist.transp.si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii												
- Sursa informatiei: 1 = "CJ-CR C.rezidentiale"; 2 = "CJ-CR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CJ-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MiTek si constructii speciale"; 4 - "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5 - "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura IROVAL, 6 - "Centrale eoliene" autor Schiopu G.												
- Creat cu aplicatia Kost Plus (indici 2018-2019) - www.kosturi.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator												

RAPORT DE EVALUARE nr.1 D

Beneficiar raport: UTA SA Destinatari: ANAF Arad

Proprietate Evaluata: reabilitată ca spațiu administrativ, Arad, str. Poetului, nr. 1C

Data evaluarii: 15.04.2019 / Curs la data evaluarii: 4,762 lei/EUR

Coef.de corectie pentru distanta transport: 1,003 (conf. tabel din ANEXA 2)

Coef. corectie manopera: 1 (conf. tabel din ANEXA 2)

Grad seismic: 7

FISA NR. 2 - Modernizare 2 Cresă

Nr. crt	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Capacitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
4	SACLVEST	Instalatii sanitare cladire veche industriala P+2E (vestiare-birouri)		mp Ad	FB	631	18,46	11.648,26	100,00	11.648	0	2	88
5	ICLVEST	Instalatii incalzire cladire veche industriala P+2E (vestiare-birouri)		mp Ad	FB	631	70,66	44.586,46	100,00	44.586	0	2	88

6	RPCH17A1	Reparatii invelitoare din tabla plana zincata (faldurile orizontale si verticale se desfac, se perie, se ung cu ulei si chit de mliniu si se vopsesc cu vopsea de mliniu de plumb)	mp invelitoare	FB	631	8,95	5.647,45	100,00	5.647	0	4	100
		TOTAL FISA					61.882		61.882	0		
Note:												
- Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje, Coef.recapit.deviz analitic, Coef.chelt.indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef.pt.dist.transp.si manopera, apoi din rezultati se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii - Sursa informatiei: 1 = "CI-CR C,rezidentiale"; 2 = "CI-CR C,industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CI-CR Cladirii cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MITek si constructii speciale"; 4 - "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5 - "CONSTRUCII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura IROVAL, 6 - "Centrale eoliene" autor Schiopu C.												
- Creat cu aplicatia Kost Plus (indici 2018-2019) - www.kosturi.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator												

Grupa I- Construcții

Subgrupa 1.6. Construcții de locuințe și social culturale

1.6.2.1 Clădiri pentru învățământ, știință, cultură și artă, asistență socială ... - Tabel 18

Mediul de folosință : normal

Starea tehnică : bună, după reabilitare / modernizare

Clădire reabilitată ca Spațiu administrativ pentru închiriere

Recalcularea vârstei efective - Cheie ponderare Cost de nou

Componentă	Cost de nou la data evaluării (euro)	An PIF	Vârstă/ Vechime (ani)	Contribuția componentei în vârsta efectivă
Clădire inițială	128,579	1,939	80.0	47.6
Modernizare 1 (consolidare și reabilitare cf. Referat tehnic)	74,370	2,019	-	-
Modernizare 2 (pregătire închiriere)	12,995	2,019	-	-
TOTAL (rotund)	215,944	-	-	47.6

Vârsta efectivă

Interpolare

	D2	D1	
Deprecierea fizică	52	46	
	V2	V1	Vef
Vechimea	50	45	47.6
D2-D1	6		
V2-V1	5		
Vef-V1	2.6		
Dfn	49.16		

Anexa la actul autentic	Nr. /
Notar Public,	SAVIN NASTASE

ANCIPI

Nr. cercetare	12988
Ziua	29
Luna	02
Anul	2012

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

EXTRAS DE CARTE FUNCİIARA pentru AUTENTIFICARE

A. Partea I. (Foai de avere)

CARTE FUNCİIARA NR. 304254
Comuna/Oras/Municipiu: Arad
Nr. CF vechi: Nr. 78690
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 78690)

TEREN intravilan

Adresa: Arad, Strada Poetului, nr. 1C, (Calea Aurel Vlaicu)

AI	Cad: 14540	Top: -	623

CONSTRUCTII

AI.1	Cad: 14540	Top: -	Arad, Strada Poetului, nr. 1C, (Calea Aurel Vlaicu)	CI - cresa

B. Partea II. (Foai de proprietate)

CARTE FUNCİIARA NR. 304254
Comuna/Oras/Municipiu: Arad

73155 / 19.09.2008	Hotarare nr. 101/05062008		
2	So noteaza respingerea cererii inaintate de Primăria mun. Arad prin mandatar Cocis Agneta, privind recepția documentației cadastrale pentru alipire imobil, inch.nr.73155/2008.	AI, AI.1	(provenita din conversia CF 78690)
3	So noteaza respingerea cererii inaintate de Primăria mun. Arad prin mandatar Cocis Agneta, privind recepția documentației cadastrale pentru alipire imobil, atribuire număr cadastral parcelor de sub A.I.1-7, inch.nr. 54945/11.07.2008, inch.nr.73155/2008.	AI, AI.1	(provenita din conversia CF 78690)
38839 / 28.05.2010	Hotarare Judecătoreasca nr. 2535, din 16.03.2010, emis de JUDECATORIA ARAD, din dos.nr.12247/55/2009		
5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de rectificare c.f., dobandit prin Hotarare Judecătoreasca, cota actuala 1 / 1	AI.1	
1 SC UTA SA			
6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de proprietate publica in rangul inch.c.f.nr.59384/2008 si dezmembrare in rangul inch.c.f.nr.73155/2008, dobandit prin Legc, cota actuala 1 / 1	AI	
1 MUNICIPIUL ARAD			

C. Partea III. (Foai de sarcini)

CARTE FUNCİIARA NR. 304254
Comuna/Oras/Municipiu: Arad

NU SUNT

Anexa Nr. 1 la Partea I

CARTE FUNCIARA NR. 304254
Comuna/Oraș/Municipiu: Arad
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 78690)
Adresa: Arad, Strada Poetului, nr. 1C, (Calea Aurel Vlaicu)

	CAD: 14540	Top: -
	-	-

* Suprafata este determinata in planul de proiecte Stereo 70.

Geometria imobilului nu este disponibila
in planul cadastral de carte funciara
din sistemul informatic.

Date referitoare la teren

1	curt	DA	623	-	-	-
---	------	----	-----	---	---	---

Date referitoare la constructii

AI.1	CAD: 14540	Top: -	constructii administrative si social culturale	-	Cu acte	CI - creșea
------	------------	--------	--	---	---------	-------------

Certific că prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitile in vigoare din cartea funciara originală,
păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciara poate fi folosit exclusiv la autentificarea actelor notariale, conform
art.54 din Legea cadastrului si a publicității imobiliare nr.7/1996 republicată, cu modificările si
completările ulterioare, la notarul public NOTAR SAVIN NASTASE
Termenul de valabilitate al extrasului de carte funciara, eliberat in scopul autentificarii actelor notariale,
este de 10 zile lucrătoare, calculate incepand cu ziua si ora inregistrării cererii in registrul general de
intrare si terminand cu sfarsitul celei de-a zecea zi.
S-a achitat tariful de 40 RON, chitanta nr. AR129682/29-02-2012, pentru serviciul de publicitate
imobiliara cu codul nr. 273,

Data soluționării,

01/03/2012

Data eliberării,

01 MAR 2012

(semnatura)

Asistent-registrator,
TEREZIU LILIANA KISS

Referent,

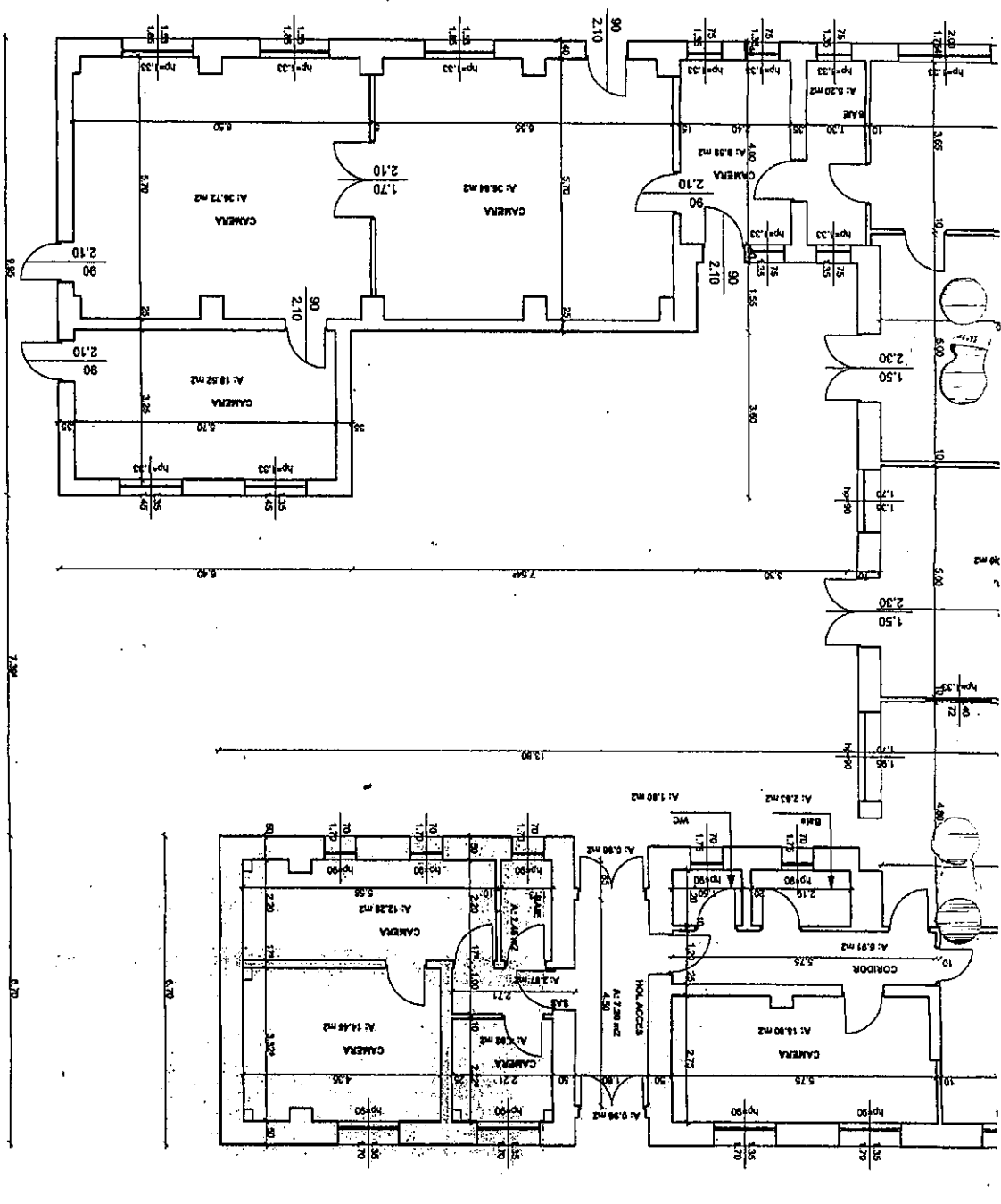
DIANA NEGREA

(parafa si semnatura)

*Suprafata este determinată pe baza măsurătorilor topografice prin proiecte in planul de referinta stereo 70 si nu este opozabilă
tertilor, in conformitate cu art. 32 lit. a) din Legea cadastrului si a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările
si completările ulterioare.
Document care contine date cu caracter personal protejate de prevederile Legii nr. 677/2001.



RLV - CRESA UTA ARAD
scara 1:100



DESENAT Ing. NEGOCESCU ANGELICA	RELEVAT Ing. NEGOCESCU ANGELICA	Data septembrie, 2014	Titlu planșă RLV - PLAN	Pondus nr. 02A
SPECIFICATIE NUME	SEMANTURA	Scara 1:100	RLV, CLADIRE CRESA (Stadion UTA Arad) Arad, str. Poetului nr. 1C	Faza RLV
STACONS Societate de proiectare si constructii Strada 12 Septembrie 1944 nr. 12 400100 Arad	10 1001/1000 10000/10000 1001/10001	Data proiect 18.09.2014	Primăria Municipiului Arad Arad, str. 8-doi Revoluției nr. 75	Nr. proiect 75 / 2014

REFERAT TEHNIC

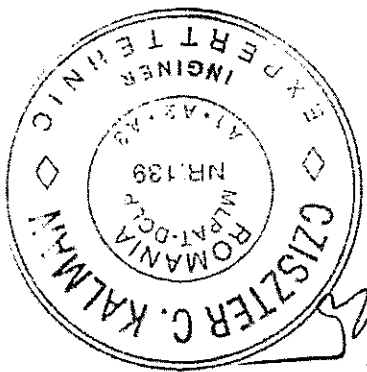
privind starea tehnică actuală a clădirii
DRESA UTA ARAD

la solicitarea proprietarului S.C. UTA S.A.
pe următoarele precizări:

1. În luna ianuarie 2016 a fost elaborat de experții tehnici ing. Asta Cordina și ing. Czișter Kálmán Andras "Raportul de evaluare preliminară" anexat prezentului "Referat tehnic".
2. În urma inspecției tehnice efectuate la clădirea creșei în data de 12. aprilie a.e., rezultă că clădirea Creșa UTA Arad se află în starea tehnică de degradare prezentată în tabelul în capitolul 9. al "Raportului" anexat, nefiind conformă Acțiunilor semnificative față de cele consemnate în 2016.

Anexă:
- Raport de evaluare preliminară

Expert tehnic
ing. Czișter Kálmán Andras



ING. CZISZTER KALMÁN ANDRÁS

ING. ASTER CAROLINA

EXPERTI

PROPRIETAR: S.C. *UTA S.A.

a lucrărilor de intervenție minimă pentru reabilitarea clădirii
CREȘA UTA

RAPORT DE EVALUARE PRELIMINARĂ

RAPORT DE EVALUARE PRELIMINARĂ

a lucrărilor de intervenție minimă pentru reabilitarea clădirii
CREȘĂ UTA

1. PROPRIETAR: S.C. „UTA” S.A.

Str. Poetului no. 1/c reprezentat prin D-na Cristina Deac

2. EXPERȚI TEHNICI:

-ING. ASTER CAROLINA, domiciliată în Arad, B-dul Gen. V. Milea
no. 59 ap. 2 cu legitimația no. 6140-1343 eliberată de Ministerul Justiției.

-ING. CZISZTER KÁLMÁN ANDRÁS, domiciliat în Arad, Splaiul
Gen. Praporgescu no. 24 Bloc 17 ap. 21, cu legitimația no. 1435-3282 eliberată de
Ministerul Justiției.

3. Raportul de evaluare a fost solicitat de proprietar.

4. Raportul de evaluare are la bază planul relevu prezentat de proprietar,
extrasul CF no. 304254 Arad și constatările efectuate la fața locului.

5. Expertizarea la fața locului s-a desfășurat în data de 19.01.2016.

6. Obiectivele expertizei tehnice constă în:

Evaluarea lucrărilor de intervenție minimă pentru reabilitarea clădirii
CREȘĂ UTA.

7. Imobilul CREȘĂ UTA este o clădire cu regim de înălțime parter, având
o vechime de cca. 77 ani, înscris în CF no. 304254 Arad sub no. top cad. 14540
având o suprafață de teren intravilan 620 m² care este proprietate de stat.

8. Imobilul are următoarea structură constructivă: fundație de beton, pereți
din zidărie de cărămidă, planșeu și șarpantă de lemn, învelitoare de tablă,
tămplărie de lemn, tencueli interioare și exterioare dărăscuite, fără instalații
electrice și sanitare funcționale.

9. În prezent clădirea este în stare avansată de deteriorare care constă din:

- pereți din zidărie parțial deteriorate
- compartinimentări interioare deteriorate
- plășeu de lemn deteriorat avansat
- pardoseli deteriorate avansat
- tămplăria de lemn deteriorată avansat
- tenacii interioare și exterioare deteriorate
- instalația electrică deteriorată complet

10. Față de cele arătate mai sus, se necesită execuția unor lucrări de intervenție minimă pentru reabilitarea clădirii care constă din:

- consolidări cu beton armat (stâlpi, grinzi, centuri și fundații)
- tenacii interioare la pereți și tavane în proporție de 50 %
- glet la pereți și tavane
- pardoseli de beton
- înlocuit uși și ferestre
- geamuri la ferestre
- zugrăveli și vopsitorii

11. Pentru stabilirea valorii lucrărilor de intervenție minimă pentru reabilitarea clădirii, s-au utilizat următoarele acte normative:

- Indrumar pentru expertiză tehnică imobiliară
- Decretul 256/1984
- Coeficienți de actualizare recomandați de CETR și avizați de MLPAT din Buletinul Documentar no.130 din decembrie 2015
- Cursul valutar de 4,5324 RON/EU

CONCLUZII

1. Lucrările de intervenție minimă pentru reabilitarea clădirii CREȘA UTA sunt cele enumerate la pct. 10.

2. Valoarea lucrărilor de intervenție minimă pentru reabilitarea clădirii CREȘA UTA, conform calculului din anexa I la prezenta este de.....

401.100 RON
88.500 EU

la un curs valutar de 4,5324 RON/EU.

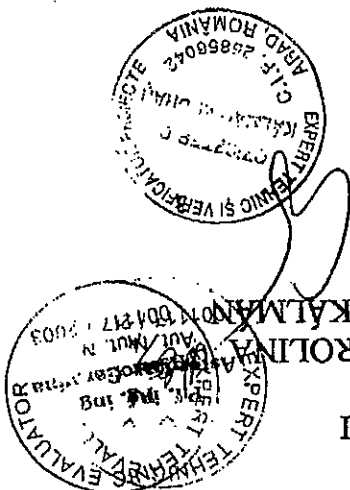
Arad, la 23.01.2016

EXPERTI

ING. ASTER CAROLINA

ING. CZISZTER KALMAN

ANDRAS



NOTA DE CALCUL

pentru stabilirea valorii lucrărilor de intervenție minimă pentru reabilitarea clădirii CRESA UTA

Ponderea lucrărilor necesare de executat:

Tencuieii interioare	=	1,83
Glet la pereți și tavane	=	2,45
Tencuieii exterioare	=	2,46
Pardoseli de beton	=	0,68
Tencuieii la tavan	=	1,90
Uși exterioare și interioare	=	4,26
Ferestre	=	2,38
Geaamuri	=	0,67
Zugrăveli	=	2,32
Vopsitorii uși, ferestre	=	1,93
20,88 % x 2.060 lei/m² x		
=481,46RON/m²		

Instalații electrice = 2,8 % x 2.060 lei/m² x 1,1193327 = 64,56 RON/m²

Consolidări cu beton armat (stâlpi, grinzii, centuri fundații) = 3 % x 2.060 lei/m² x 1,1193327 = 69,17 RON/m²
Suprafața clădirii = 652 m²

Valoarea lucrărilor de intervenție minimă pentru reabilitarea clădirii este:

$$652 \text{ m}^2 \times 615,19 \text{ RON/m}^2 = 401.100 \text{ RON}$$

$$401.100 \text{ RON} \times 88.500 \text{ EU}$$

la un curs valutar de 4.5324 RON/EU.

Arad, 23.01.2016

ING. ASTER CAROLINA
P.F. Ing.
ASTER CAROLINA
11/117 / 2003
EXPERT
TEHNIC EVALUATOR
ING. CZISZTER KALMÁN
ANDRAS
CZISZTER C. ANDRAS
KALMÁN
C.F. 458566
ARAD, ROMANIA