ROMÂNIA
JUDEŢUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Â R E A nr. 396
din 9 octombrie 2020
privind aprobarea vânzării apartamentului nr. 10 (garaj) proprietatea Statului Român, situat în municipiul Arad, strada Bela Bartok nr. 7

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în referatul de aprobare cu nr. 66.931/17.09.2020,

Analizând raportul de specialitate al Serviciului Evidență și Administrare Domeniul Privat din cadrul Direcţiei Patrimoniu înregistrat cu nr. 66.932/M1/17.09.2020,

Analizând avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad,

Ținând seama de cererea înregistrată cu nr. 36744/2019, a domnului Noaghi Miron Vasile și de extrasul de carte funciară nr. 309176-C1-U11 Arad,

Având în vedere prevederile art. 34 din Hotărârea Guvernului nr. 20/1996, republicată - pentru aprobarea Normelor metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situaţiei juridice a unor imobile cu destinaţia de locuinţe, trecute în proprietatea statului şi ale art. 4 din prevederile Legii nr. 85/1992 - privind vânzarea de locuinţe şi spaţii cu altă destinaţie construite din fondurile statului şi din fondurile unităţilor economice sau bugetare de stat – republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere adoptarea hotărârii în unanimitate de voturi (19 consilieri prezenți din totalul de 21),

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. b), alin. (14), art. 136, art. 139 alin. (2) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD
adoptă prezenta
H O T Ă R Â R E:

Art. 1. Se ia act de Raportul de evaluare întocmit de către PFA Lațiu Viorel „Topo – Cad" evaluator ANEVAR, întocmit în vederea determinării valorii de piață a apartamentului nr. 10, (garaj) proprietatea Statului Român, situat în municipiul Arad, str. Bela Bartok, nr. 7, înscris în C.F. nr. 309176-C1-U11 Arad, cu nr. top: 577/b;578/b/X, conform căruia s-a determinat o valoare de piaţă de 1596 euro, la data de 05.04.2019, anexa 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se însușește Raportul de verificare a valorii de piață 6.1/04.09.2020 – Verificare cu obiectiv extins (VOE) privind Verificare Raport de Evaluare Garaj, str. Bela Bartok, nr. 7, ap. 10, la 05.04.2019, întocmit de către S.C. Value Management Consult S.R.L., membru corporativ ANEVAR, raport ce stabilește valoarea de piață a garajului înscris în C.F. nr. 309176-C1-U11 Arad, cu nr. top: 577/b;578/b/X, la 2.160 euro, echivalent în lei la 04.09.2020, 10.474 lei (construcție + teren), valoare care nu cuprinde TVA, anexa 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Se aprobă vânzarea imobilului, identificat la art. 1 și art. 2 din prezenta hotărâre, proprietatea Statului Român, către domnul Noaghi Miron Vasile, titularul contractului de închiriere nr. 81336 din 05.11.2018.

Art. 4. Se aprobă prețul de 2.160 euro, preț care nu include TVA și care va fi achitat integral, anterior semnării contractului de vânzare – cumpărare, în lei, la cursul comunicat de Banca Națională a României, din data facturării, în maxim 3 (trei) luni de la data adoptării prezentei hotărâri. Costurile privind întocmirea actelor autentice și a publicității imobiliare sunt în sarcina cumpărătorului.

Art. 5. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către Primarul Municipiului Arad, prin Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Privat din cadrul Direcţiei Patrimoniu şi se comunică celor interesaţi de către Serviciul Administraţie Publică Locală.

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ
Mariana CISMAȘIU

Contrasemnează pentru legalitate
SECRETAR GENERAL
Lilioara STEPANESCU

Red./Dact. IF/IF, Verif. C.M.
1 ex. Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Privat
1 ex. Instituţia Prefectului-Judeţul Arad
1 ex. Dosar şedinţă CLMA 9.10.2020

Cod PMA-S4-02

ROMANIA
JUDETUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

PROIECT
Nr. 347/17.09.2020

Avizat:
SECRETAR GENERAL
Lilioara Stepanescu

H O T Ă R Â R E A nr. ___
din_____2020
privind aprobarea vânzării apartamentului nr. 10 (garaj) proprietatea Statului Român, situat în municipiul Arad, strada Bela Bartok nr. 7

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în referatul de aprobare cu nr. 66.931/17.09.2020,

Analizând raportul de specialitate al Serviciului Evidență și Administrare Domeniul Privat din cadrul Direcţiei Patrimoniu înregistrat cu nr. 66.932/M1/17.09.2020,

Analizând avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad,

Ținând seama de cererea înregistrată cu nr. 36744/2019, a domnului Noaghi Miron Vasile și de extrasul de carte funciară nr. 309176-C1-U11 Arad,

Având în vedere prevederile art. 34 din Hotărârea Guvernului nr. 20/1996, republicată - pentru aprobarea Normelor metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situaţiei juridice a unor imobile cu destinaţia de locuinţe, trecute în proprietatea statului și ale art. 4 din prevederile Legii nr. 85/1992 - privind vânzarea de locuinţe şi spaţii cu altă destinaţie construite din fondurile statului şi din fondurile unităţilor economice sau bugetare de stat – republicată, cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. b), alin. (14), art. 136, art. 139 alin. (2) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 - privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD
adoptă prezenta
H O T Ă R Â R E

Art. 1. Se ia act de Raportul de evaluare întocmit de către PFA Lațiu Viorel ”Topo – Cad” evaluator ANEVAR, întocmit în vederea determinării valorii de piață a apartamentului nr. 10, (garaj) proprietatea Statului Român, situat în municipiul Arad, str. Bela Bartok, nr. 7, înscris în C.F. nr. 309176-C1-U11 Arad, cu nr. top: 577/b;578/b/X, conform căruia s-a determinat o valoare de piață de 1596 euro, la data de 05.04.2019, anexa 1 la prezenta hotărâre.

Art. 2. Se însușește Raportul de verificare a valorii de piață 6.1/04.09.2020 – Verificare cu obiectiv extins (VOE) privind Verificare Raport de Evaluare Garaj, str. Bela Bartok, nr. 7, ap. 10, la 05.04.2019, întocmit de către S.C. Value Management Consult S.R.L., membru corporativ ANEVAR, raport ce stabilește valoarea de piață a garajului înscris în C.F. nr. 309176-C1-U11 Arad, cu nr. top: 577/b;578/b/X, la 2.160 euro, echivalent în lei la 04.09.2020, 10.474 lei (construcție + teren), valoare care nu cuprinde TVA, anexa 2 la prezenta hotărâre.

Art.3. Se aprobă vânzarea imobilului, identificat la art. 1 și art. 2 din prezenta hotărâre, proprietatea Statului Român, către domnul Noaghi Miron Vasile, titularul contractului de închiriere nr. 81336 din 05.11.2018.

Art. 4. Se aprobă prețul de 2.160 euro, preț care nu include TVA și care va fi achitat integral, anterior semnării contractului de vânzare – cumpărare, în lei, la cursul comunicat de Banca Națională a României, din data facturării, în maxim 3 (trei) luni de la data adoptării prezentei hotărâri. Costurile privind întocmirea actelor autentice și a publicității imobiliare sunt în sarcina cumpărătorului.

Art. 5. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către Primarul Municipiului Arad, prin Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Privat din cadrul Direcţiei Patrimoniu şi se comunică celor interesaţi de către Serviciul Administraţie Publică Locală.

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ

SECRETAR GENERAL

S.E.A.D..P.
Red./Dact. S.D.

Cod: PMA-S4-01

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
Nr. 66.931/17.09.2020

În temeiul prevederilor art. 136 alin. (8) lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 – privind Codul administrativ și al art. 37 din Regulamentului de Organizare și Funcționare al Consiliului Local al Municipiului Arad pentru mandatul 2016 – 2020, îmi exprim inițiativa de promovare a unui proiect de hotărâre privind însușirea valorii de piață a garajului situat în Arad, Strada Bela Bartok, nr. 7, ap. 10 și aprobarea vânzării acestuia către chiriaș, în susținerea căruia formulez următorul:

REFERAT DE APROBARE

În vederea vânzării către chiriaș a apartamentului nr. 10 (garaj), situat în municipiul Arad, strada Bela Bartok nr. 7, întrucât Legea nr. 85/1992, republicată - privind vânzarea de locuinţe şi spaţii cu altă destinaţie construite din fondurile statului şi din fondurile unităţilor economice sau bugetare de stat, prevede că vânzarea garajelor către aceștia se face la valoarea de circulație de la data vânzării, propun adoptarea unui proiect de hotărâre privind însușirea valorii de piață a garajului și aprobarea vânzării acestuia.

PRIMAR,
Călin Bibarț

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECŢIA PATRIMONIU
SERVICIUL EVIDENȚĂ și ADMINISTRARE DOMENIUL PRIVAT
Nr. 66.932/M1/17.09.2020

R A P O R T

privind aprobarea vânzării apartamentului nr. 10 (garaj) proprietatea Statului Român, situat în municipiul Arad, strada Bela Bartok, nr. 7

Referitor la: referatul de aprobare a Primarului Municipiului Arad, domnul Călin Bibarț, prin care se propune însușirea valorii de piață a garajului situat în Arad, Strada Bela Bartok, nr. 7, ap. 10 și aprobarea vânzării acestuia către chiriaș.

Considerente generale:

Imobilul situat în municipiul Arad, strada Bela Bartok, nr. 7, este compus din unsprezece apartamente, nouă cu destinaţia de locuinţă, o magazie și un garaj.

Pentru apartamentul nr. 10 (garaj), există solicitarea de cumpărare a chiriaşului Noaghi Miron Vasile, care este proprietarul apartamentului nr. 6 din imobil, apartament cumpărat în temeiul Legii nr. 112/1995.

Garajul situat în municipiul Arad, strada Bela Bartok, nr. 7, apartamentul nr. 10, identificat în C.F. nr. 309176-C1-U11 Arad, cu nr. top: 577/b;578/b/X, nr. C.F. vechi: 5901, proprietatea Statului român este deţinut cu contractul de închiriere nr. 81336 din 05.11.2018.

Potrivit Hotărârii Guvernului nr. 20 din 17 ianuarie 1996 - republicată pentru aprobarea Normelor metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situaţiei juridice a unor imobile cu destinaţia de locuinţe, trecute în proprietatea statului, art. 34 - valoarea despăgubirilor care se acordă, potrivit legii, foştilor proprietari sau moştenitorilor acestora pentru garaje, precum şi preţul de vânzare al garajelor sunt cele stabilite potrivit prevederilor art. 4 din Legea nr. 85/1992, republicată.

Având în vedere că în conformitate cu prevederile Legii nr. 85/1992, - *privind vânzarea de locuinţe şi spaţii cu altă destinaţie construite din fondurile statului şi din fondurile unităţilor economice sau bugetare de stat* – republicată, art. 4, acesta poate fi vândut către titularii contractului de închiriere la valoarea de circulaţie de la data vânzării.

În vederea determinării valorii de piaţă a garajului, s-a întocmit Raport de evaluare de către PFA Lațiu Viorel ”Topo – Cad” evaluator ANEVAR, rezultând o valoare de piaţă de 1.596 euro, la data de 05.04.2019.

În baza Acordului Cadru nr. 87.940/2019, referitor la verificarea rapoartelor de evaluare încheiat cu S.C. Value Management Consult S.R.L., membru corporativ A.N.E.V.A.R., a fost întocmit Raportul de verificare a valorii de piață 6.1/04.09.2020 – Verificare cu Obiectiv Extins (VOE) privind *Verificare Raport de Evaluare Garaj, str. Bela Bartok, nr. 7, ap 10, la 05.04.2019,* raport ce stabilește valoarea de piață a garajului la 2.160 euro, echivalent în lei la 04.09.2020, 10.474 lei (construcție + teren), valoare care nu cuprinde TVA.

Garajul are anul punerii în funcțiune PIF 1968, cu pereți din tablă neagră cutată vopsită, pardoseală din PVC pe suport textile și învelitoare din plăci azbociment ondulat.

Menționăm că în ”Lista de inventariere” – Garaje- pagina 1, poz. nr. 20, nr. inv. 260132003, la data de 31.12.2019, valoarea de inventar este 4.927,44 lei.

Considerente juridice:

- **prevederile** art. 34 din Hotărârea Guvernului nr. 20/1996, republicată - pentru aprobarea Normelor metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situaţiei juridice a unor imobile cu destinaţia de locuinţe, trecute în proprietatea statului
- **prevederile** art. 4 din Legea nr. 85/1992 - privind vânzarea de locuinţe şi spaţii cu altă destinaţie construite din fondurile statului şi din fondurile unităţilor economice sau bugetare de stat – republicată, cu modificările și completările ulterioare,

PROPUNEM

Însușirea Raportul de verificare a valorii de piață 6.1/04.09.2020 – Verificare cu Obiectiv Extins (VOE) privind *Verificare Raport de Evaluare Garaj, str. Bela Bartok, nr. 7, ap 10,* întocmit de către S.C. Value Management Consult S.R.L și aprobarea vânzării garajului către chiriaș.

DIRECTOR EXECUTIV,
C.j. Ștefan Szuchanszki

ŞEF SERVICIU,
Ec. Linda Ocenic

Avizat Juridic
C.J. Lăcrimioara Mihale

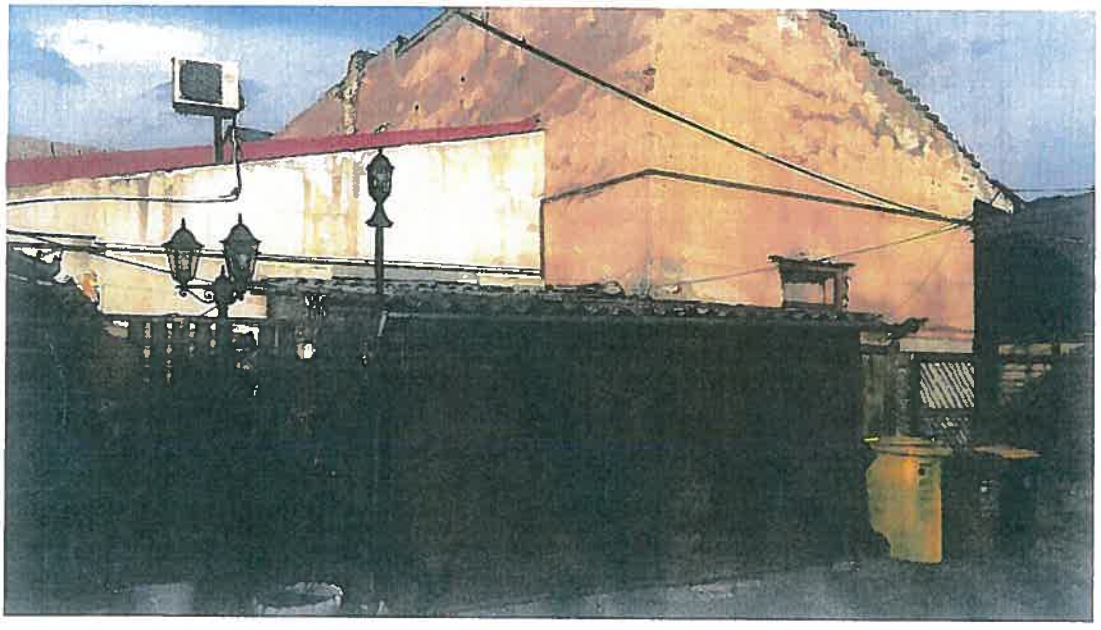
ANEXA NR. 1

Evaluator ANEVAR ing. LATIU VIOREL
PFA LATIU VIOREL "TOPO-CAD" CUI 20303980 J02/376/2003

str. BELA BARTOK nr. 7 ap. 10
=GARAJ=

RAPORT DE EVALUARE

a garajului înscris in CF 309176-C1-U11, Arad, (CF vechi 5901, Arad) sub nr. top 577/b;578/b/X in suprafața de 21 mp



EVALUATOR AUTORIZAT
MEMBRU TITULAR ANEVAR

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
LATIU VIOREL
Legitimația Nr. 13609
Valabil 2019
Specializarea: EI, EPI
ANEVAR

ING. LATIU VIOREL
Legitimatie nr. 13609

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

Nr. cerere	80899
Ziua	20
Luna	08
Anul	2020

Cod verificare
100087447188

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 309176-C1-U11 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală Nr. CF vechi:5901

Adresa: Loc. Arad, Str Bela Bartok, Nr. 7, Ap. 10, Jud. Arad
Părţi comune: teren, pasaj poarta, fatada, spalatorie, instalatii electrice, podul, urcare la pod, WC.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 577/b; 578/b/X	-	-	21/908	52/2134	in suprafata de 21 mp, compus din garaj teren af.ap -21/2134 dif de 31/2134-proprietate stat

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
2735 / 06/03/2000		
Act nr. 73, din 01/01/2000 emis de Primaria Arad;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEnationalizare inch nr.2590/1968, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **STATUL ROMAN**	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
2735 / 06/03/2000		
Act nr. -, din 01/01/2000 emis de -;		
C1	Intabulare, drept de UZUFRUCT VIAGERinch nr.3831/1940, cota actuala 1/1	A1
	1) **VADUVA LUI SIDA LAZAR NASCUTA BAYER BARBARA**	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Arad, Str Bela Bartok, Nr. 7, Ap. 10, Jud. Arad
Părţi comune: teren, pasaj poarta, fatada, spalatorie, instalatii electrice, podul, urcare la pod, WC.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 577/b; 578/b/X	-	-	21/908	52/2134	în suprafata de 21 mp, compus din garaj teren af.ap -21/2134 dif de 31/2134-proprietate stat

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile 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 activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
20/08/2020, 10:20

CONSILIER
ZAHA ALINA

EVALUATOR ANEVAR
Ing.LAȚIU VIOREL
Legitimație nr. 13609

RAPORT DE EVALUARE

a garajului și a terenului aferent înscris în CF nr.309176-C1-U11 Arad (nr.CF vechi 5901 Arad) sub nr.top.577/b;578/b/X în suprafață de 21 mp

1. Rezumat

1. Evaluarea a fost solicitată de NOAGHI MIRON-VASILE, domiciliat în Arad, str.Bela Bartok, nr.7, ap.6
2. Expertul evaluator este ing.Lațiu Viorel, EVALUATOR ANEVAR, legitimație nr.13609.
3. Lucrarea este destinată numai scopului și utilizatorului menționat direct, orice distribuție către terți sau publicare fiind restricționate și condiționate de acordul scris al expertului.
4. Obiectul evaluării este: Evaluarea garajului și a terenului aferent în suprafață de 21 mp, situat în Arad, str.Bela Bartok, nr.7, ap.10, înscris în CF nr.309176-C1-U11 Arad (nr.CF vechi 5901 Arad) sub nr.top.577/b;578/b/X cu următoarele cote părți de sub A.1:
   - 21/908 cote părți comune și
   - 52/2134 cote teren, iar ca proprietar tabular sub B.1.1 STATUL ROMÂN, garaj închiriat de Noaghi Miron Vasile în calitate de locatar în baza contractului de închiriere nr.82236/5.11.2018 de la locatorul Consiliului Local al Municipiului Arad reprezentat de Primar.
5. Pentru prezenta lucrare se consideră că activul evaluat nu este în combinație cu alte active. Evaluatorul a realizat o inspecție personală a proprietății.
6. Valoarea propusă este valoarea de piață. Acest tip de valoare este în concordanță cu scopul evaluării. Nu au fost utilizate ipoteze speciale.
7. Data evaluării este 12.03.2019, fiind data la care se aplică opinia asupra valorii.
8. Pricipalele informații despre activ au fost preluate. Evaluatorul a utilizat date de piață provenite din surse publice, private și/sau studii proprii.
9. Estimez că valoarea de piață a garajului (construcția) este de 2600 lei sau 546 Euro. Cursul valutar considerat a fost de 4,76 lei/Euro, comunicat de BNR la data de 5.04.2019.
10. Estimez că valoarea de piață a terenului este de 5000 lei sau 1050 Euro. Cursul valutar considerat a fost de 4,76 lei/Euro, comunicat de BNR la data de 5.04.2019.
11. Valoarea totală (teren + garaj) este de 7600 lei.
12. Valoarea propusă este o opinie asupra celui mai probabil preț care ar fi plătit pentru activ în cadrul unui schimb, respectiv asupra beneficiilor economice rezultate din deținerea activului.

2. Partea introductivă

2.1. Obiectul raportului de evaluare: Evaluarea garajului și a terenului aferent în suprafață de 21mp, ap.10, înscris în CF nr.309176-C1-U11 Arad (nr.CF vechi 5901 Arad) sub nr.top.577/b;578/b/X cu următoarele cote părți de sub A.1:
- 21/908 cote părți comune și
- 52/2134 cote teren, iar ca proprietar tabular sub B.1 STATUL ROMÂN.

2.2. Beneficiarul evaluării: NOAGHI MIRON-VASILE, domiciliat în Arad, str.Bela Bartok, nr.7, ap.6

2.3. Data inspecției: 12.03.2019

2.4. Data evaluării: 5.04.2019

2.5. Moneda raportului: Euro/lei

CERTIFICAREA VALORII

În conformitate cu standardele ANEVAR, declar:
- expunerile faptelor din acest raport sunt corecte şi adevărate;
- analizele, opiniile şi concluziile raportate se limitează doar la ipotezele şi condiţiile limitative prezentate şi reprezintă analizele, opiniile şi concluziile mele profesionale şi imparţiale;
- nu există nici un interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport şi nici un interes personal legat de părţile implicate
- nu am nici o părtinire legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legată de părţile implicate în această evaluare;
- angajarea mea în această evaluare şi onorariul pentru această lucrare nu depind de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă clientului;
- acest raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obţinerii unei valori minime ori maxime, solicitare venită din partea beneficiarului sau a altor persoane care au interese legate de beneficiar sau de aprobarea unui împrumut;
- în deplină cunoştinţă de cauză, analizele, opiniile şi concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerinţele Standardelor ANEVAR (Asociaţia Naţională a Evaluatorilor din România);
- deţin cunoştinţele şi experienţa necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- subsemnatul am inspectat personal proprietatea în cauză la 12.03.2019
- certific faptul că utilizarea raportului de evaluare intocmit poate fi insoţit de verificarea lui în conformitate cu Standardul de verificare de rapoarte de evaluare, adoptat de ANEVAR.

PREMISELE EVALUĂRII

SCOPUL EVALUARII

Prezentul raport are ca scop stabilirea valorii de piata a proprietăţii imobiliare: „Evaluarea garajului şi a terenului aferent în suprafaţă de 21 mp, ap.10, înscris în CF nr.309176-C1-U11 Arad (nr.CF vechi 5901 Arad) sub nr.top.577/b;578/b/X, aşa cum este definită în Standardele internaţionale de Evaluare ediţia 2018, adoptate de către ANEVAR.

Definiţii

Evaluarea realizată conform prezentului raport reprezintă o estimare a valorii de piaţă a proprietăţii, aceasta fiind recomandată de către Standardele Internaţionale de Evaluare, ediţia 2018 adoptate de ANEVAR (au caracter obligatoriu pentru membrii ANEVAR) ca fiind criteriul riguros de evaluare. Standardele sunt aplicabile valorii de piaţă a unei proprietăţi. Conform standardului, definiţia valorii de piaţă este următoarea:
Valoarea de piaţă, conform Standardelor Internationale de Evaluare este definită astfel: Valoarea de piaţă este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât si un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepartinitoare, după un marketing adecvat si în care părţile au acţionat în cunostinţă de cauză, prudent si fără constrângere.

IPOTEZE GENERALE SI CONDITII LIMITATIVE

- datele şi informaţiile conţinute în raport sunt confidenţiale. Publicarea, prezentarea în mass-media sau utilizarea în alt scop decât cel stipulat în contract, a oricăror informaţii din raport trebuie să aibă aprobarea scrisă prealabilă a evaluatorului;
- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu va fi solicitat să ofere consultanţă ulterioară sau să depună mărturie în instanţă în legătură cu proprietatea în chestiune decât dacă au fost făcute iniţial aranjamente în această privinţă, în scris şi în prealabil;
- previziunile, proiecţiile sau estimările conţinute în raport se bazează pe condiţiile curente de pe piaţă, pe factorii cererii şi ofertei anticipate pe termen scurt şi sunt influenţate de inexistenţa (încă) a unei economii stabile. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condiţiilor viitoare;
- proprietatea este evaluată in ipoteza ca fiind liberă de ocupare si de orice alte sarcini, dacă nu se specifică altfel;
- se considera ca accesul la proprietate, prin proprietăţile publice, comune sau private este asigurat;
- raportul de evaluare este valabil atât timp cât piaţa imobiliară nu suferă schimbări esenţiale faţă de situaţia existentă la data evaluării. În situatia în care evoluţiile pieţei imobiliare prezintă schimbări importante şi/sau apar elemente semnificative noi se impune o reevaluare;
- preţul unei posibile viitoare tranzacţii va putea fi diferit fată de valoarea exprimată în funcţie de particularităţile concrete ale tranzacţiei şi de caracteristicile pieţei la data tranzacţiei
- concluziile sunt valabile doar la data evaluării;
- valoarea finala este exprimată în moneda natională, respectiv LEI (RON), dar şi în valută (EURO) la data evaluării;
- metoda costurilor (pentru construcţie) şi metoda comparaţiilor de piaţă (pentru teren) au fost aplicate luând în considerare informaţiile disponibile pentru construcţia garaj şi informaţiile privind tranzacţii cu proprietăţi comparabile care au avut loc în ultima perioadă în judetul Arad.
- documentele care atestă proprietatea au fost prezentate evaluatorului în copie la raportul de expertiză depus.

ISTORIC, INCLUZAND VÂNZARILE ANTERIOARE SI OFERTELE SAU COTAŢIILE CURENTE

Piaţa imobiliară se defineşte ca un grup de persoane sau firme care intră în contact cu scopul de efectua tranzacţii imobiliare

La proprietăţile imobiliare, mai întotdeauna există un decalaj între cerere şi ofertă, de aceea, piaţa imobiliară, este destul de greu de previzionat.

O analiză de piaţă trebuie să fie adaptată tipului şi caracteristicilor de bază ale proprietăţii imobiliare, locaţiei şi poziţiei acesteia pe piaţă (Evaluarea proprietăţii imobiliare, Bucureşti, IROVAL, 2018).

Piaţa imobiliară se defineşte pe baza tipului de proprietate, potenţialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor şi chiriaşilor tipici. Piaţa imobiliară este influenţată de atitudinile, motivaţiile şi interacţiunile vânzătorilor şi cumpărătorilor şi are caracteristici diferite de cele ale pieţelor eficiente (este foarte sensibilă la situaţia pieţei de muncă şi stabilitatea veniturilor, deciziile de cumpărare sunt influenţate de tipul de finanţare, durata rambursării şi rata dobânzii, este o piaţă care nu se autoreglează, ci este afectată de multe reglementări

Existenţa ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, la un anumit preţ şi un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

În prezent, oferta de vânzare este ceva mai mare decât cea de cumpărare datorită puterii scăzute de cumpărare a populaţiei. Piaţa este aproape de echilibru, dar problemele care afectează echilibrul pieţei sunt condiţiile de finanţare şi rata dobânzii.

Pe piaţa de proprietăţi imobiliare, echilibrul dintre cerere şi ofertă este considerat momentan stabil. În medie, timpul de vânzare a unei astfel de proprietăţi este de 1-12 luni de la punerea în vânzare.

Sursele de informații care au stat la baza prezentului raport sunt:

- actele de publicitate imobiliară,
- proprietari ai unor proprietăți oferite spre vânzare, vecini ai proprietății analizate;
- datele referitoare la imobilele învecinate,
- datele de la NOTARII PUBLICI privind tranzacțiile efectuate în zonă,
- internet (www.multecase.ro, office@real-investments.ro, Vând și cumpăr)
- fișa de calcul a chiriei
- adresa Primăriei Municipiului Arad –Direcția Patrimoniu – Serviciul Evidența și Administrare Domeniu Privat nr.86996/MI/12.12/.2018
- fișa de calcul a chiriei
- Standardele ANEVAR, suportul de curs pentru Evaluarea proprietăților imobiliare.

DESCRIEREA IMOBILULUI

Pe teren, în data de 12.03.2019 am identificat și măsurat imobilul care face obiectul cauzei, constatând următoarele:

Regimul juridic:

- garajul, construcție cu altă destinație decât cea de locuință, este înscris în CF nr.309176-C1-U11 Arad (nr.CF vechi 5901 Arad) sub nr.top.577/b;578/b/X cu următoarele cote părți de sub A.1:
  - 21/908 cote părți comune și
  - 52/2134 cote teren, iar ca proprietar tabular sub
  - B.1 STATUL ROMÂN, întăbulare, drept de proprietate, naționalizare, înch.nr.2590/1968, dobândit prin Lege, act nr.73 din 01.01.2000 emis de Primăria Arad, cota actuală 1/1, înch.nr.2735/6.03.2000, iar sub
  - C.1.1 întăbulare, drept de uzufruct viager, înch.nr.3831/1940, cota actuală 1/1 în favoarea numitei văduva lui Sida Lazăr născută Bayer Barbara.

Starea tehnică a garajului:

- este o construcție provizorie edificată în anul 1968, amplasată între pereții a două apartamente învecinate, intrarea la spălătorie, cu un singur perete din lambriuri din material plastic în partea vestică și o ușă metalică dublă de acces în partea sudică, cu un geam în partea estică, limitrof cu coborârea la spălătorie
- acoperișul este într-o singură apă și este din plăci ondulate de azbo-ciment, în stare tehnică satisfăcătoare;
- toate aceste elemente sunt fixate pe un schelet metalic (țevi);
- pardoseala este din balast cu granulație mare (pietriș) peste care este pus un covor din linoleum;
- actuala folosință faptică este de magazie.

Pentru a susține cele arătate mai sus anexez 9 (nouă) fotografii, respectiv:

- fotografia nr.1 unde se observă poarta dublă metalică de acces și lateral dreapta peretele apartamentului învecinat și ușa din lemn a spălătoriei;
- fotografia nr.2 este o vedere generală a garajului, văzut din curte, cu acoperișul, ușa dublă de acces, o parte din peretele lateral și pereții celor două apartamente învecinate;
- fotografia nr.3- vedere din curte cu poarta de acces, geamul, ușa din lemn a spălătoriei și o parte din acoperiș;
- fotografia nr.4 relevă peretele vestic din lambriuri din material plastic;
- fotografia nr.5 – vedere mai detaliată a peretelui vestic din lambriuri din material plastic;
- fotografia nr.6 - se observă ușa metalică dublă de acces, geamul, peretele din cărămidă, ușa din lemn a spălătoriei și o parte din peretele apartamentului situat la est,
- fotografiile nr.7,8 și 9 vizualizează materialele depozitate în garaj.

Vecinătățile imobilului sunt:

- la est zidul din caramida al ap.nr. 7,
- la sud curtea interioară şi poarta de acces,
- la vest spaţiu cu sorturi din pietriş şi apartamentul nr.8, iar
- la nord zidul anexei de pe str. Bela Bartok, nr.9.

ABORDAREA PRIN COST

Costul de înlocuire net poate fi abordarea cea mai utilizată când nu există informaţii suficiente despre vânzările de proprietăţi comparabile nu are la dispoziţie un deviz analitic detaliat (nu poate estima costul de reconstruire), dar există informaţii suficiente referitoare la costuri şi la deprecierea cumulată (deprecierea fizică, deprecierea funcţională şi deprecierea economică). În acest caz, mai degrabă, poate estima costul de înlocuire prin metoda comparaţiei unitare sau metoda costurilor segregate.

Metoda costurilor

Conform lucrării Evaluarea proprietăţii imobiliare – ANEVAR, IROVAL, Bucureşti 2017, prin abordarea prin cost se realizează „o defalcare teoretică a proprietăţii imobiliare pe componentele sale: teren şi construcţii. Această defalcare este pur teoretică… şi este importantă deoarece permite rezolvarea mai multor probleme, care nu ar putea fi rezolvate prin aplicarea celorlalte abordări în care terenul nu poate fi separat de construcţie". De exemplu, alocarea deprecierii externe este o problemă rezolvabilă prin abordarea prin cost.
Abordarea prin cost, ca şi abordarea prin piaţă şi abordarea prin venit, se bazează pe comparaţia datelor de piaţă.
Ca procedură, evaluatorul estimează costul realizării unui substitut al construcţiei existente, apoi va scădea din acest cost (cost de reconstrucţie/înlocuire al construcţiei) estimat la data evaluării, toate deprecierile acesteia.
Costul de reconstruire este costul estimat pentru a construi la preţurile curente, la data evaluării, o copie a construcţiei evaluate, utilizând aceleaşi materiale şi tehnici, aceleaşi standarde şi normative de execuţie.
Costul de înlocuire este costul estimat pentru a construi la preţurile curente, la data evaluării, o construcţie similară care oferă o utilitate echivalentă cu cea a construcţiei evaluate, utilizând materiale şi tehnici moderne, normative, proiecte şi planuri actuale.
Atunci când construcţiile sunt mai vechi sau nu reprezintă cea mai bună utilizare a amplasamentului considerat liber, este mult mai dificil de estimat deprecierea fizică, funcţională sau externă a acestora.
În abordarea prin cost, după inspectarea împrejurimilor, a amplasamentului şi a construcţiilor aferente proprietăţii subiect şi după culegerea tuturor informaţiilor necesare în evaluare, evaluatorul parcurge o serie de etape pentru a formula o concluzie asupra valorii proprietăţii imobiliare:

1. Estimarea valorii de piaţă a terenului în ipoteza că este liber şi disponibil pentru dezvoltare la cea mai bună utilizare a sa.
2. Stabilirea tipului de cost adecvat, respectiv costul de înlocuire sau costul de reconstruire. Alegerea tipului de cost adecvat trebuie să aibă în vedere vechimea sau unicitatea construcţiilor sau diferenţa dintre utilizarea pentru care a fost proiectată şi cea mai bună utilizare curentă.
3. Estimarea costurilor directe şi indirecte ale clădirilor şi respectiv, ale construcţiilor speciale la data evaluării.
4. Estimarea profitului.
5. Însumarea costurilor rezultate pentru a obţine costul nou al construcţiilor.
6. Estimarea deprecierii cumulate: depreciere fizică, funcţională şi externă.
7. Scăderea deprecierii cumulate din costul nou al clădirilor, respectiv al construcţiilor speciale, pentru a obţine o estimare a costului net de reconstrucţie/înlocuire al construcţiei

Estimarea deprecierii cumulate

Deprecierea este o pierdere de utilitate a unui activ cauzată de deteriorări fizice, de modificări tehnologice care se concretizează într-o pierdere de valoare.
Deprecierea pe care o suferă o construcţie este rezultatul a trei cauze majore care por acţiona separat sau împreună:
Deprecierea fizică – o pierdere de utilitate cauzată de deteriorările fizice ale activului sau ale componentelor sale, ca efect al vechimii sale... care se concretizează într-o pierdere de valoare. Reprezintă uzura generată de folosirea regulată a construcţiei şi de impactul factorilor astmosferici asupra acesteia.
Deprecierea funcţională – o pierdere de utilitate cauzată de ineficienţa activului subiect în comparaţie cu substitutul său, care se concretizează într-o pierdere de valoare.
Deprecierea externă (economică) – o pierdere de utilitate cauzată de factori din exteriorul activului. Poate fi rezultatul condiţiilor de piaţă nefavorabile.
Suma acestor componente reprezintă deprecierea totală a construcţiei.
Deprecierea fizică poate fi recuperabilă sau nerecuperabilă.
Deprecierea fizică recuperabilă se referă la elementele de întreţinere defectuoasă, adică la reparaţiile neefectuate la timp. Acest element de depreciere este măsurat prin costul de aducere a elementelor de construcţie depreciate la condiţia de nou sau ca nou, adică costul reabilitării/reparării lor.
Deprecierea fizică nerecuperabilă se referă la elementele deteriorate care nu pot fi reparate la data evaluării din motive practice sau economice.
Elementele care prezintă o depreciere fizică nerecuperabilă se împart în elemente cu durată de viaţă lungă (structura de rezistenţă) şi elemente cu durată de viaţă scurtă (învelitoare, pardoseli din scândură, centrală, aparate electrice precum prize, întrerupătoare, comutatoare).
Utilizarea costului de înlocuire elimină automat necesitatea estimării anumitor forme de depreciere funcţională, dar trebuie totuşi cuantificate celelalte tipuri de depreciere funcţională, precum şi deprecierea fizică şi cea din cauze externe.
S-a ales soluţia constructivă cea mai apropiată construcţiei evaluate.

SIMBOL	Denumire articol	U M	Stare fizică	Cantitate	Cost unitar catalog actualizat inclusiv TVA(lei)	Cost unitar catalog actualizat inclusiv TVA-Euro	Cost de înloc.brut total inclusiv TVA(lei)	Cost de înloc.brut total inclusiv TVA-Euro	Cost de înlocuire brut total fărăTVA -lei	Uzura fizică	Depreciere func	CIB lucrări executate minus uzura fizică (lei)
BMZN350	Baracă metalică din tablă zincată, cutată/ ondulată	mp	S	21	734,5	154,30	15424	3240	12493	70%	10%	3373
TOTAL												3373

Datorită faptului că lipsesc 2 (doi) pereţi (fiind folosiţi pereţii actualelor construcţii în suprafaţă de 21,58 mp x 34,97 lei/mp = 754 lei), estimez valoarea garajului la suma de:
3373 lei – 754 lei = 2619 lei.
Calculul s-a făcut conform Catalog Costuri de reconstrucţie – costuri de înlocuire – Clădiri rezidenţiale, industriale, comerciale şi agricole, construcţii speciale, construcţii cu structuri pe cadre, Autor Corneliu Şchiopu, Editura IROVAL 2018 - actualizare 2018-2019.

CALCULUL VALORII GARAJULUI - conform MATRIX ROM CATALOG 2, fişa nr.12 - şopron
Schelet metalic: 280 lei/mp.
21 mp x 280 lei/mp = 5880 lei
Coeficient de actualizare = 2,3407325
Preţ actual = 5880 lei x 2,3407325 = 13763 lei (RON)
Lipsă pereţi = 21,58 mp x 82,01 lei/mp = 1769,77 lei
Coeficient de actualizare = 2,3407325
Preţ actual =1770 lei x 2,3407325 = 4143 lei (RON)

13763 lei - 4143 lei = 9620 lei
Uzura fizică 70%: 9620 lei x 0,30 = 2886 lei
Depreciere funcțională 10%: 2886 lei x 0,90 = 2597lei.
Estimez valoarea garajului la suma de 2600 lei.

CALCULUL VALORII TERENULUI PRIN METODA COMPARAȚIEI DIRECTE

Metoda comparației directe utilizează procesul de lucru în care estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și comparând apoi aceste proprietăți cu cea de evaluat.

Analiza comparativă se axează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea. Acestea ar putea cuprinde diferențele în drepturile de proprietate evaluate, motivația cumpărătorilor și a vânzătorilor, condițiile de finanțare, situația pieței la momentul vânzării, dimensiunile, locația, caracteristicile fizice și caracteristicile economice, dacă proprietățile produc venituri. Criteriile de comparație sunt testate față de datele pieței pentru a determina care elemente sunt sensibile la schimbare și cum afectează ele valoarea.

Oferta și cererea pieței sunt constituite de vânzători și cumpărători, iar dacă cererea pentru o proprietate este mare, prețurile tind să crească.

Identificarea comparabilelor

Toate proprietățile comparabile sunt reale (identificabile).

În cadrul inspecției am folosit pe lângă harta de CF și cadastru și un GPS – cea mai sigură și mai complexă metodă de identificare a proprietății și de introducere a conturului parcelei în baza de evidență electronică a OCPI Arad.

În zonă s-au făcut puține tranzacții cu imobile similare cu cel evaluat în cursul ultimilor 10 ani.

Am căutat să obțin cât mai multe comparabile din zonă sau limitrofe, cu caracteristici asemănătoare și informații de piață care să-mi asigure o corectă identificare a caracteristicilor pieții.

Metoda comparațiilor directe

Comp. A- vând loc de casă în Pârneava, stradă circulată, în suprafață de 1700 mp, apă, curent electric, gaz, canalizare în fața terenului, front stradal 16 ml, prețul 120000 Euro, negociabil, tel.0727818439 (Vând și cumpăr, nr.1, 12.01.2019 – 18.01.2019)

Comp. B- vând teren intravilan în zonă foarte circulată din Pârneava, în suprafață de 1200 mp, front stradal 50 m, cu toate utilitățile în fața terenului, prețul 80000 Euro, negociabil, tel.0744546579 (Vând și cumpăr, nr.1, 12.01.2019 – 18.01.2019)

Comp. C- vând urgent teren intravilan cu casă slabă, dar cu toate utilitățile introduse, în suprafață de 1000 mp, în Pârneava, front stradal 14 ml, prețul 68000 Euro, negociabil, tel. 0744546579 (Vând și cumpăr, nr.1, 12.01.2019 – 18.01.2019)

	Elemente de comparație	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Observații
	Identificare	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan	
	Data	Prezent	Ian.2019	Ian.2019	Ian.2019	
	Suprafața-(mp)	21	1700	1200	1000	
	Preț vânzare-Euro		120000	80000	68000	
	Prețul de vânzare (Euro/mp) - criteriul de comparație		€ 70,58	€ 66,66	€ 68,00	
0	TIP COMPARABILĂ					
	Tip comparabila		Ofertă	Ofertă	Ofertă	
	Corecție unitară sau procentuală Corecție totală Preț de vânzare corectat		-10% -€ 7,05 € 63,53	-10% -€ 6,66 € 60,00	-10% -€ 6,80 € 61,20	

1 DREPTUL DE PROPRIETATE					
	Drepturi de proprietate transmise	Depline	Depline	Depline	Depline
	Corecţie unitară sau procentuală		0%	0%	0%
	Corecţie totală pentru drepturi de proprietate		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preţ corectat (Euro/mp)		€ 63,53	€ 60,00	€ 61,20
2 RESTRICŢII LEGALE					
	Restricţii legale-coeficienţi urbanistici	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt
	Corecţie unitară sau procentuală		0%	0%	0%
	Corecţie totală pentru restricţii legale		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preţ corectat (Euro/mp)		€ 63,53	€ 60,00	€ 61,20
3 CONDIŢII DE FINANŢARE					
	Condiţii de finanţare	Normale	Similare	Similare	Similare
	Corecţie unitară sau procentuală		0%	0%	0%
	Corecţie totală pentru condiţii de finanţare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preţ corectat (Euro/mp)		€ 63,53	€ 60,00	€ 61,20
4 CONDIŢII DE VÂNZARE					
	Condiţii de vânzare	Nepărtinitoare	Similare	Similare	Similare
	Corecţie unitară sau procentuală		0%	0%	0%
	Corecţie totală pentru condiţii de vânzare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preţ de vânzare corectat (Euro/mp)		€ 63,53	€ 60,00	€ 61,20
5 CONDIŢII DE PIAŢĂ					
	Condiţii ale pieţei	Prezent	Ian.2019	Ian.2019	Ian.2019
	Corecţie unitară sau procentuală		0%	0%	0%
	Corecţie totală pentru condiţii ale pieţei		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preţ corectat (Euro/mp)		€ 63,53	€ 60,00	€ 61,20
6 LOCALIZARE					
	Localizare	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan
	Corecţie unitară sau procentuală		0%	0%	0%
	Corecţie totală pentru localizare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preţ corectat (Euro/mp)		€ 63,53	€ 60,00	€ 61,20
7 CARACTERISTICI FIZICE					
	Mărime (dimensiune) şi formă	21	1700	1200	1000
	Corecţie unitară sau procentuală		-15%	-10%	-8%
	Corecţie totală pentru formă şi dimensiuni		-€ 9,53	€ 6,00	-€ 4,90
	Front stradal –deschidere la faţadă		16 ml	50ml	14ml
	Corecţia unitară sau procentuală		-4%	-6%	-4%
	Corecţie totală pentru front stradal		-€ 2,54	-€ 3,60	-€ 2,45
	Topografie	Plan	Plan	Plan	Plan
	Corecţia unitară sau procentuală		0%	0%	0%
	Corecţie totală pentru topografie-planeitate		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preţ corectat (Euro/mp)		€ 51,46	€ 50,40	€ 53,85
8 UTILITĂŢI DISPONIBILE					
	Utilităţi (en.el./apa/canalizare/gaz metan/alte)	Apă, curent electric în apropiere	Apă,canal, gaz,curent el,cablu în faţa terenului	Toate utilităţile în faţa terenului	Apă,canal, curent electric,cablu
	Corecţia unitară sau procentuală		0%	0%	0%
	Corecţie totală pentru utilităţi disponibile		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preţ corectat (Euro/mp)		€ 51,46	€ 50,40	€ 53,85
9 ZONAREA					
	Zonarea-destinaţia legală permisă	Mixt	Similar	Similar	Similar
	Corecţia unitară sau procentuală		0%	0%	0%
	Corecţie totală pentru zonare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preţ corectat (Euro/mp)		€ 51,46	€ 50,40	€ 53,85
10 CEA MAI BUNĂ UTILIZARE					
	Cea mai bună utilizare	Rezidenţial	Rezidenţial	Rezidenţial	Rezidenţial

	Corecţia unitară sau procentuală Corecţie totală pentru cea mai bună utilizare Preţ corectat (Euro/mp)		0% € 0,00 € 51,46	0% € 0,00 € 50,40	0% € 0,00 € 53,85	
	Preţ corectat (Euro/mp)		€ 51,46	€ 50,40	€ 53,85	
	Corecţie totală netă	(absolut) (procentual)	-€ 19,12 -29%	-€ 16,26 -26%	-€ 14,15 -22%	
	Corecţie totală brută	(absolut) (procentual)	€ 19,12 29%	€ 16,26 26%	€ 14,15 22%	

	Suprafaţa (mp)	21
	Opinie €/mp	€ 50
	Valoare estimată-euro	1050
	Valoare estimată – LEI (RON)	4998
	Curs valutar BNR – lei/euro	4,76
	Data evaluării	5.04.2019

In urma analizei fiecăreia dintre comparabile se constată că proprietatea cea mai apropiată caracteristicilor imobilului evaluat este comparabila B.
Estimez că valoarea de piaţă a terenului este de 50 Euro/mp.
Valoarea terenului prin metoda comparaţiei directe este:

⇒ V teren = 21 mp x 50 Euro/mp = 1050 EURO = 4998 LEI

V teren = 4998 LEI = 1050 EURO

Valorile estimate sunt exclusiv TVA.
Valoarea a fost stabilită ţinând seama de:

- ipotezele şi condiţiile limitative exprimate în acest raport
- valoarea se referă la plata cash la data vânzării
- valoarea este subiectivă
- evaluarea este o opinie asupra unei valori
- valoarea nu conţine TVA

CONCLUZII

Ca rezultat al investigaţiilor şi analizelor făcute, estimez că valoarea de piaţă a garajului înscris în CF nr.309176-C1-U11 Arad (nr.CF vechi 5901 Arad) sub nr.top.577/b;578/b/X şi a terenului aferent în suprafaţă de 21 mp, din Arad, str.Bela Bartok, nr.7, ap.10, jud.Arad, este de:
5000 lei (terenul) + 2600 lei (construcţia) = 7600 lei.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii sunt:

- Valorile au fost exprimate ţinând seama exclusiv de ipotezele şi aprecierile exprimate în prezentul raport de evaluare, iar
- Evaluarea este o opinie exprimată asupra unei valori.

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în 3 (trei) exemplare din care:

- 2 exemplare la beneficiar şi
- 1 exemplar pentru executant

Anexe:

- Planul de amplasament şi delimitare a imobilului sc.1:500
- Planul de încadrare în zonă
- Extrasul de CF

EVALUATOR ANEVAR
Ing. LAŢIU VIOREL
Legitimaţie nr.13609

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
LATIU VIOREL
Legitimatia Nr. 13609
Valabil 2019
Specializarea: EI, EPI
ANEVAR

Înregistrat la nr. 87336 / 05.11.2018
Din _____

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
Pentru spaţii cu altă destinaţie decât aceea de locuinţă - GARAJ

I. PĂRŢILE CONTRACTANTE:

1. **Statul Român,** prin Consiliul Local al Municipiul Arad reprezentat de **Primar,** Ing. Gheorghe Falcă, cu sediul în Arad, B-dul Revoluţiei, nr. 75, în calitate de **LOCATOR şi**

2. **NOAGHI MIRON VASILE**

domiciliat în Arad, Str. Bela Bartok nr. 7, ap. 6, identificat cu B.I./C.I. seria AR , nr. 795966 eliberat de SPCJEP Arad la data de 15.12.2016, C.N.P. 1560130020075, în calitate de **LOCATAR,** în baza prevederilor Legii locuinţei nr. 114/1996, a Legii nr. 287/2009 privind Codul Civil, OUG nr. 43/2014, cerere nr. 51556/10.07.2018, PV nr., 78080/24.10.2018, Comisia de schimburi, extinderi, modificări contracte, precum şi în baza:

- CF nr. 59501; Top 577/b, 579/b/X ap.10 - garaj

Au convenit la încheierea prezentului contract de închiriere:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI:

Art.1. – Obiectul contractului este închirierea spaţiului cu altă destinaţie decât aceea de locuinţă – **GARAJ,** situat în **Arad. Str. Bela Bartok nr. 7, ap. 10 , în suprafaţă 21.00 m²** alcătuit din:

- suprafeţe locative folosite în exclusivitate : 21.00 m²;
- suprafeţe locative folosite în comun_____m²;

III. TERMENUL:

Art. 2 – Termenul închirierii este cu începere de la data de 05.11.2018 şi până la data de **27.06.2019.** După expirarea acestei perioade, prelungirea contractului se poate face conform prevederilor legale.

IV. PLATA CHIRIEI:

Art. 4 – Chiria lunară pentru folosirea spaţiului sus menţionat, ce formează obiectul închirierii, se achită conform fişei de calcul ce face parte din prezentul contract.

Art. 5 - Chiria se datorează începând cu data de 05.11.2018 în numerar la casieriile Primăriei Municipiului Arad, sau prin virament, în contul administratorului nr. RO24TREZ021502205X023130 deschis la Trezoreria Municipiului Arad.

Chiria lunară se va achita până cel târziu în ultima zi lucrătoare a lunii curente.

Art. 6 - Tariful de bază lunar al chiriei se actualizează în funcţie de rata anuală a inflaţiei prin hotărâre a Guvernului până la data de 31 ianuarie a fiecărui an.

Art. 7 - Neplata chiriei la termen atrage o penalizare de 0,5 % asupra sumei datorate, pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează celei în care suma a devenit exigibilă, fără ca majorarea să poată depăşi totalul chiriei restante.

Art. 8 - În caz de neplată, executarea silită se va face prin hotărâre judecătorească prin care chiriaşul va fi obligat să achite chiria restantă, precum şi dobânda şi cheltuielile de judecată.

V. OBLIGAŢIILE LOCATORULUI

Art. 9 – Locatorul se obligă să predea şi să asigure folosinţa spaţiului, să menţină spaţiul în stare de întrebuinţare conform destinaţiei sale şi să-l garanteze pe locatar de tulburările provenite din propria sa faptă.

Art. 10 – Locatorul suportă sarcinile şi impozitele asupra bunului închiriat.

VI. OBLIGAŢIILE LOCATARULUI

Art. 11 – Locatarul are următoarele obligaţii:

a) – să folosească spaţiul închiriat ca un bun proprietar, conform destinaţiei sale, conform profilului care rezultă din contract. Schimbarea profilului este posibilă doar cu aprobarea Consilului Local al Municipiului Arad;

b) – să execute, pe cheltuiala sa, în timp util şi bune condiţii toate lucrările de întreţinere şi reparaţii ce-i revin;

c) – să achite chiria lunar, până la termenul fixat prin contract;

d) – la expirarea contractului, să restituie bunul închiriat în starea în care l-a primit, prin semnarea

e) - contractului recunoscându-se că l-a primit în stare bună;

f) – să respecte reglementările tehnice şi dispoziţiile de apărare împotriva insendiilor, şi să nu primejduiască prin deciziile şi fapetele lor viaţa, bunurile şi mediu, respectând prevederile Legii nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor;

g) – de la data expirării contractului, locatarul care a refuzat predarea spaţiului închiriat, se obligă să achite chiria stabilită prin contract, precum şi diferenţa până la data eliberării spaţiului, fără ca aceasta să constituie relocaţiune tacită.

Art.12. – Taxele comunale, precum şi utilităţile consumate sunt în sarcina locatarului.

Art.13. – Locatarul răspunde de stricăciunile şi pierderile provocate de el sau membrii familiei conform prevederilor Legii nr. 287/2009 privind Codul Civil, cu completările şi modificările ulterioare.

VII. CLAUZE SPECIALE

Art.14. – Subînchirierea în tot sau în parte a spaţiului închiriat, cesiunea contractului de închiriere şi asocierea sunt interzise.

Art.15. – Locatarul va putea face orice reparaţii sau îmbunătăţiri care sunt menite să crească valoarea spaţiului închiriat cu acordul locatorului, fără însă să emită pretenţii referitoare la restituirea contravalorii acestora.

Art.16. – De la data expirării duratei contractului de închiriere până la evacuarea din spaţiu, plata în continuare a chiriei de către locatar nu constituie tacită relocaţiune.

VIII – ***Rezilierea contractului de închiriere înaintea termenului stabilit se face:***

a) la cererea chiriaşului, cu condiţia notificării prealabile într-un termen minim de 30 de zile;

b) la cererea administratorului, atunci când:

- chiriaşul nu a achitat chiria cel puţin trei luni consecutive;
- chiriaşul a pricinuit însemnate stricăciuni garajului clădirii în care este situat aceasta, instalaţiilor, precum şi oricăror alte bunuri aferente lor sau dacă înstrăinează fără drept părţi ale acestora;
- chiriaşul are un comportament care face imposibilă convieţuirea sau împiedică folosirea normală a garajului sau a cladirii în care acesta este situat:
- chiriaşul nu a respectat clauzele contractuale.

Art. 17 - Evacuarea chiriaşului se face numai pe baza unei hotărâri judecătoreşti irevocabile, acesta fiind obligat să plătească chiria prevăzută în contract, până la data execuţiei efective a hotărârii de evacuare.

Art. 18 - Prezentul contract s-a încheiat astăzi, _____ în trei exemplare, câte unul pentru fiecare parte

PRIMAR,
ING. Gheorghe Falcă

ROMÂNIA MUNICIPIUL ARAD PRIMĂRIA

05 NOV. 2018

CHIRIAŞ,
Noaghi Miron Vasile

DIRECTOR EXECUTIV,
ING. Ioan Ignat

ŞEF SERVICIU,
C.J. Raluca Staniş

VIZĂ JURIDICE
C.J. ERENTESCU LAURIAN

ÎNTOCMIT,
Consilier Maria Fiţiu

ROMÂNIA MUNICIPIUL ARAD
Vizat pt. contr. financ. preventiv propriu
DV.3.1
Ziua ___ luna ___
Anul 20
31 OCT. 2018

P.M.A. / M4 / F13

Anexa nr. 1 parte integrantă din contractul de închiriere
Înregistrat la nr. 81336 din 05.11.2018

FIŞĂ

DE CALCUL A CHIRIEI PENTRU SUPRAFAŢA LOCATIVĂ CU ALTĂ DESTINAŢIE DECÂT LOCUINŢĂ - GARAJ, SITUAT ÎN ARAD

STR. BELA BARTOK NR. 7, AP. 10 , DEŢINUT DE NOAGHI MIRON VASILE

Nr. Crt.	DESTINAŢIA	Suprafaţa mp.	Tarif lei/mp	Total lei Col.2 x col. 3
0	1	2	3	4
1.	Suprafaţa locativă principală (necesară) folosită pentru activitatea de birou	-	-	-
2.	Suprafaţa dependinţelor aferentă suprafeţei locative principale (necesare) folosită pentru birou	-	-	-
3.	Suprafaţa locativă excedentară folosită pentru birou	-	-	-
4.	Suprafaţa locativă folosită pentru activităţi social-culturale şi pentru cazarea unor specialişti	-	-	-
5.	Suprafaţa locativă folosită pentru ateliere de către artiştii plastici şi meseriaşii autorizaţi	-	-	-
6.	Suprafaţa locativă folosită pentru activităţi comerciale industriale şi prestări servicii, exclusiv supraf.depozitelor	-	-	-
7.	Suprafaţa locativă folosită pentru depozite	-	-	-
8.	Suprafaţa locativă a garajului	**21.00**	**1,27**	**26,67**
9.	Total (coeficient zonă) x 3,5	-		**96,34**
10.	Total General (1+2+3+4+5+6+7+8)			**93,34**

ŞEF SERVICIU,
C.J. RALUCA STANIŞ

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD SERVICIUL FOND LOCATIV

ÎNTOCMIT,
CONSILIER MARIA FIŢIU

CHIRIAŞ,
Am primit un exemplar
Noaghi Miron Vasile

PMA-M4-F24

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

ANCPI
AGENŢIA NAŢIONALĂ PENTRU CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

Nr. cerere	122364
Ziua	07
Luna	11
Anul	2018

Cod verificare
100064098970

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 309176-C1-U11 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi:5901

Adresa: Loc. Arad, Str Bela Bartok, Nr. 7, Ap. 10, Jud. Arad
Părţi comune: teren, pasaj poarta, fatada, spalatorie, instalatii electrice, podul, urcare la pod, WC.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 577/b; 578/b/X	-	-	21/908	52/2134	in suprafata de 21 mp, compus din garaj teren af.ap -21/2134 dif de 31/2134-proprietate stat

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
2735 / 06/03/2000		
Act nr. 73, din 01/01/2000 emis de Primaria Arad;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEnationalizare inch nr.2590/1968, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **STATUL ROMAN**	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
2735 / 06/03/2000		
Act nr. -, din 01/01/2000 emis de -;		
C1	Intabulare, drept de UZUFRUCT VIAGERinch nr.3831/1940, cota actuala 1/1	A1
	1) **VADUVA LUI SIDA LAZAR NASCUTA BAYER BARBARA**	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Arad, Str Bela Bartok, Nr. 7, Ap. 10, Jud. Arad
Părţi comune: teren, pasaj poarta, fatada, spalatorie, instalatii electrice, podul, urcare la pod, WC.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 577/b; 578/b/X	-	-	21/908	52/2134	in suprafata de 21 mp, compus din garaj teren af.ap -21/2134 dif de 31/2134-proprietate stat

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 20 RON, -Chitanta interna nr.469880/07-11-2018 in suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluţionării,
07-11-2018
Data eliberării,
__/__/____

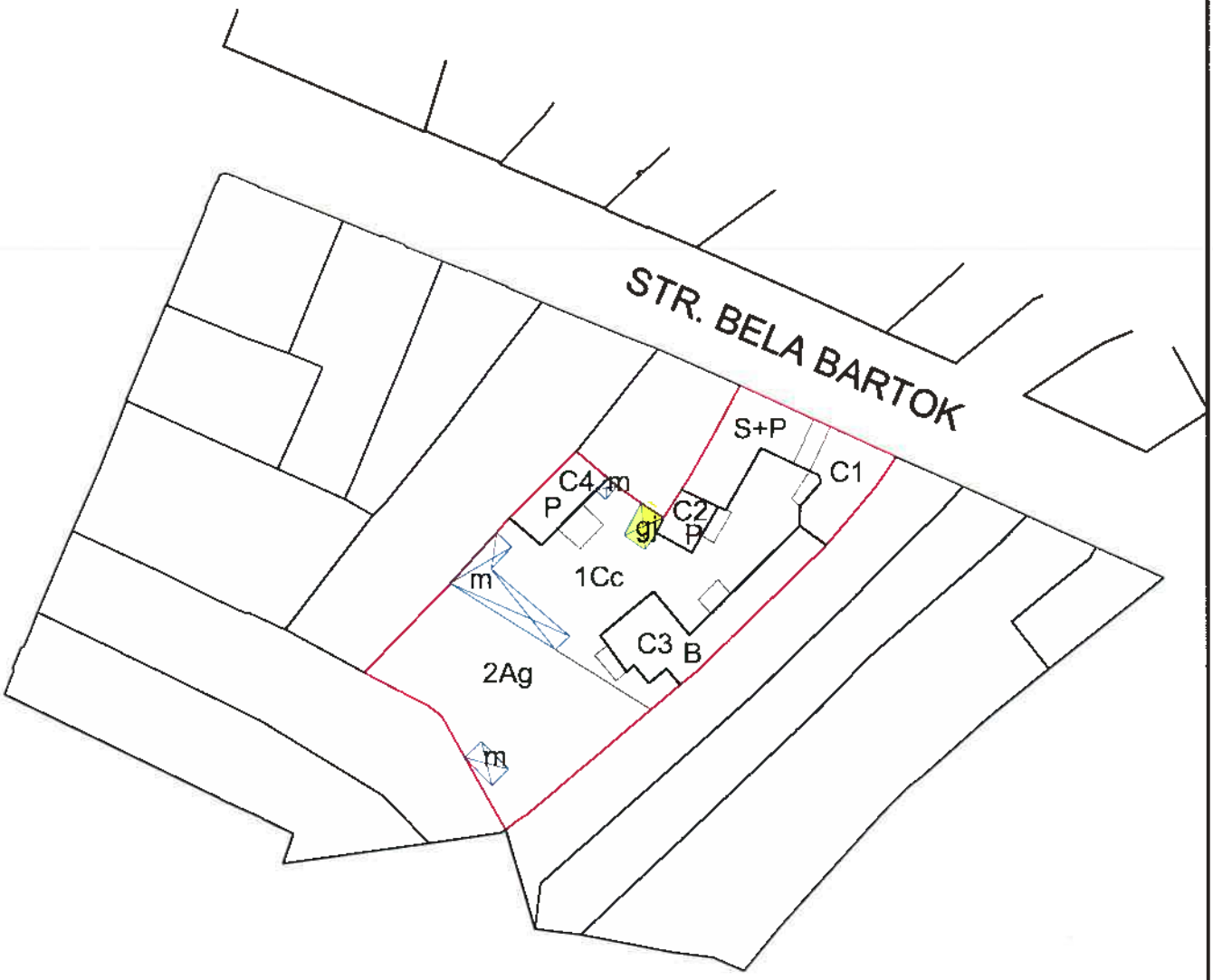
12-11-2018

Asistent Registrator,
TEREZIA IULIANA KISS
(parafă şi semnătura)

Referent,
MORAR MONICA
(parafă şi semnătura)

SCHITA DE IDENTIFICARE A GARAJULUI

SCARA 1:1000



EVALUATOR :

LATIU VIOREL

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
LATIU VIOREL
Legitimația Nr. 13609
Valabil 2019
Specializarea: EI, EPI
ANEVAR

P.F.A. LATIU VIOREL
"TOPO-CAD"
C.I.F. 10[illegible]3980
CHISINEU-CRIS - [illegible]AD

MUNICIPIUL ARAD
310130 Arad-România-Bd.Revoluţiei 75
Tel.+40-257-281850 Fax.+40-257-284744
www. primariaarad.ro pma@primariaarad.ro

DIRECŢIA PATRIMONIU
Serviciul Fond Locativ

Nr. 8835/562/ 25 FEB. 2019

CĂTRE,
NOAGHI MIRON-VASILE
ARAD, STR. BELA BARTOK NR. 7, AP. 6

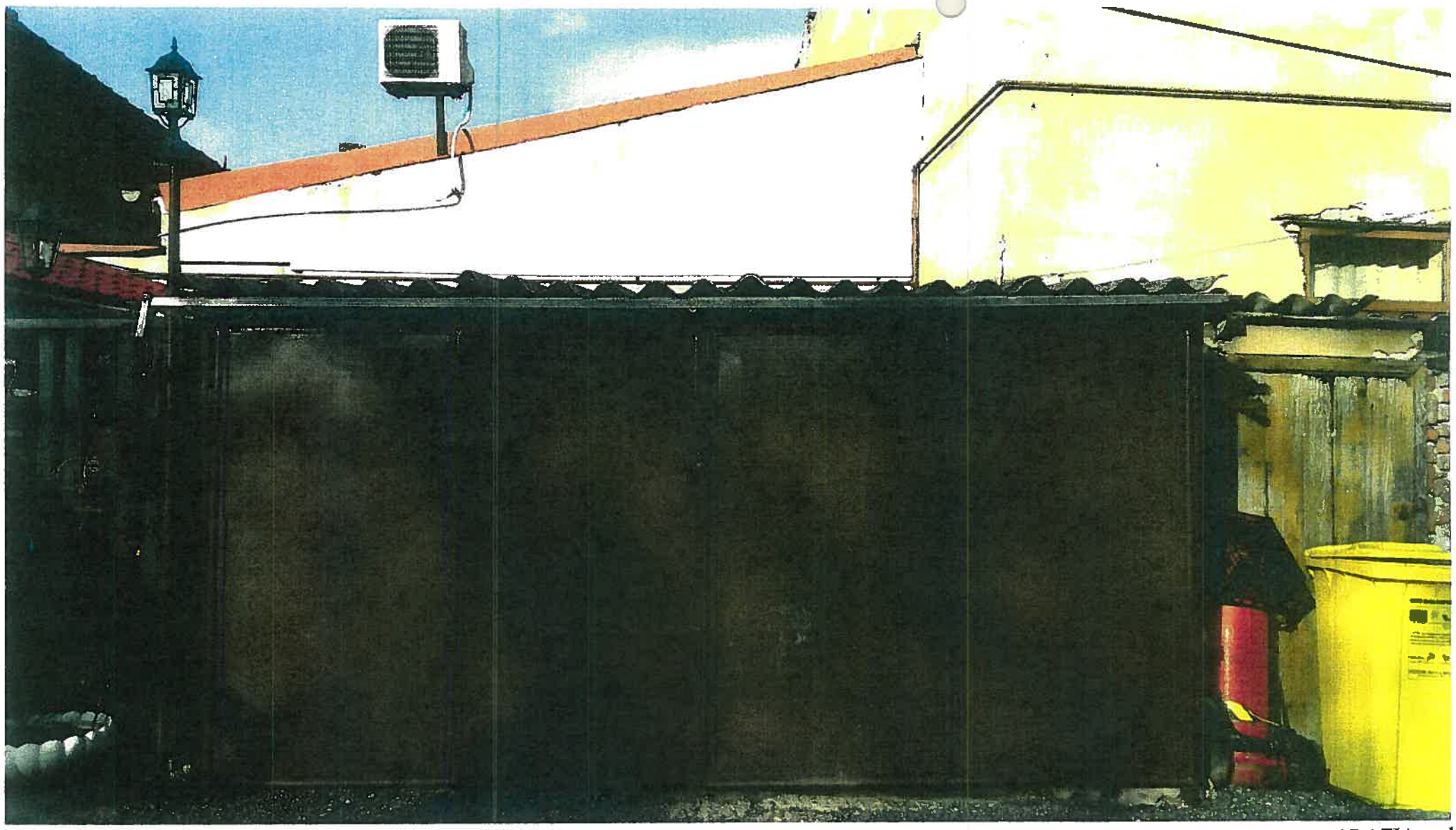
Urmare cererii dumneavoastră înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 8834/562/, prin care solicitaţi valoarea de inventar a garajului nr. 10 Cf nr. 9501 nr.top 577/b,578/b/X, din imobilul situat în Arad, Str. Bela Bartok nr. 7, este de 4927,44 lei.

DIRECTOR EXECUTIV,
ING. IOAN IGNAT

ROMÂNIA MUNICIPIUL ARAD 2 JUDEŢUL ARAD

Funcţia	Nume prenume	Semnătura	Data
Şef serviciu	Raluca Staniş		
Consilier	Maria Fiţiu		

FOTOGRAFII



FOTOGRAFIA nr.1

NR 2

FOTOGRAFIA nr.2

FOTOGRAFIA nr.3

NR 4

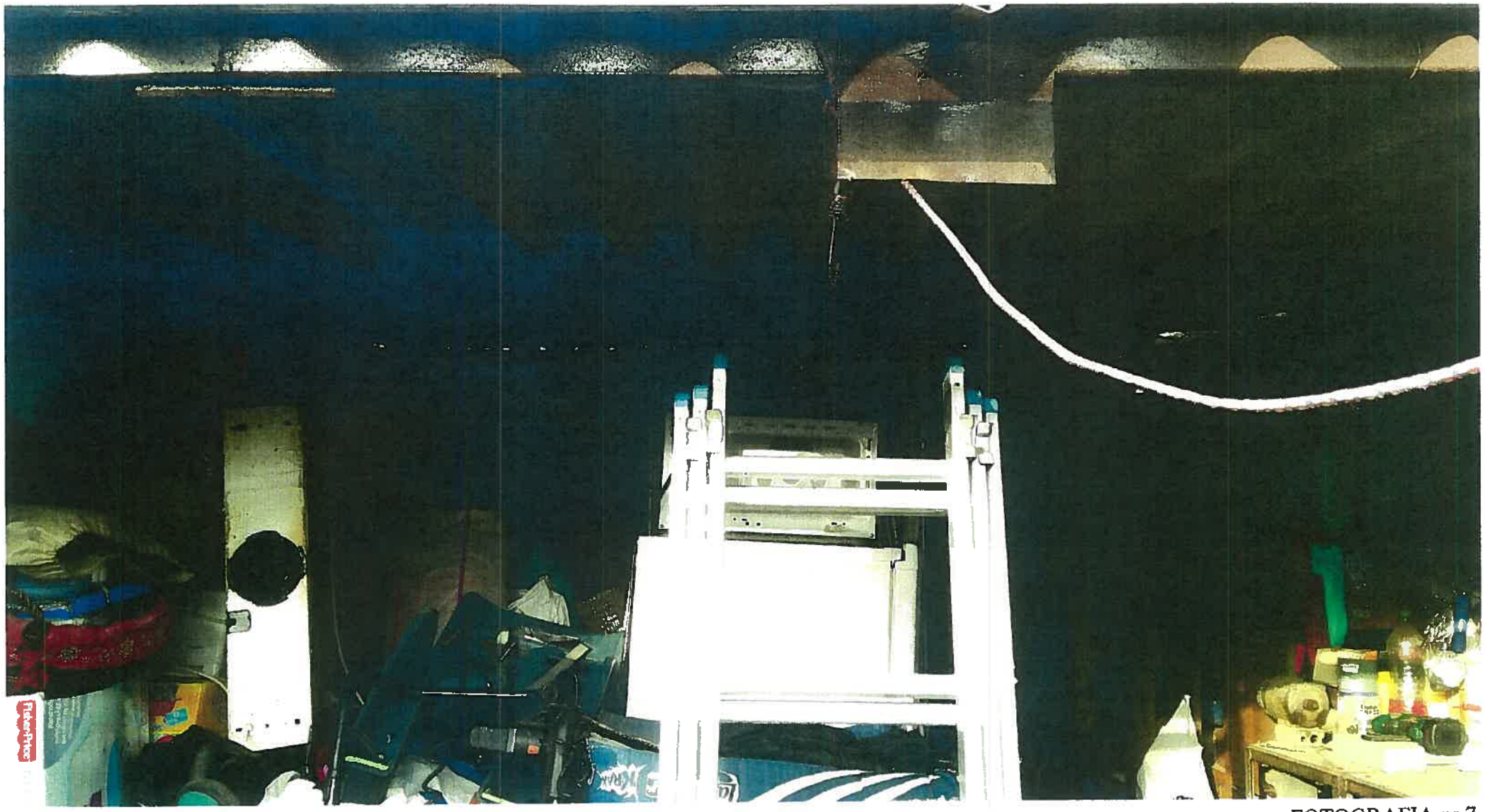
FOTOGRAFIA nr.4

NR 5

FOTOGRAFIA nr.5

NC 6

FOTOGRAFIA nr.6



FOTOGRAFIA nr.7

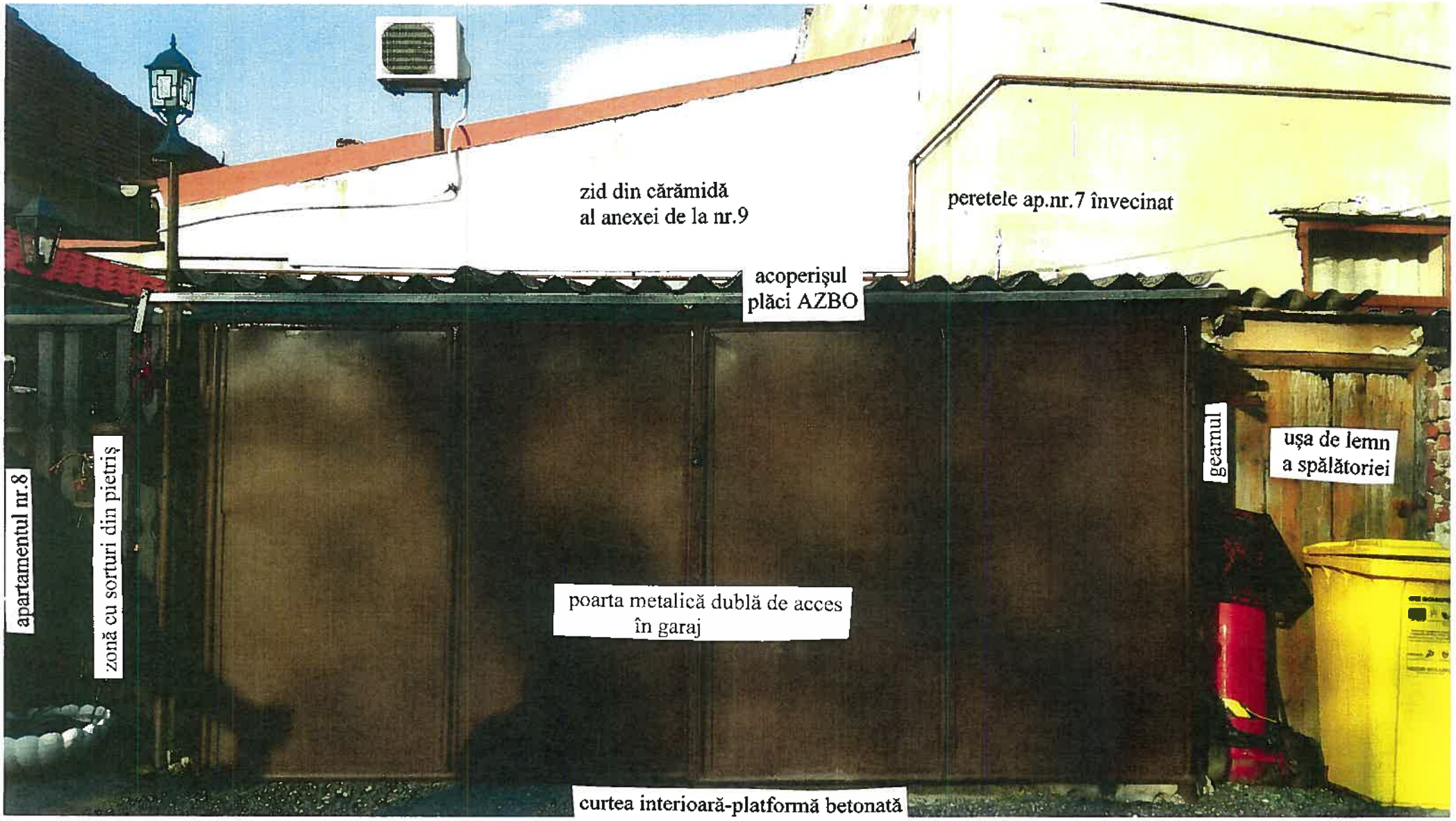
FOTOGRAFIA nr.8

NR. 9

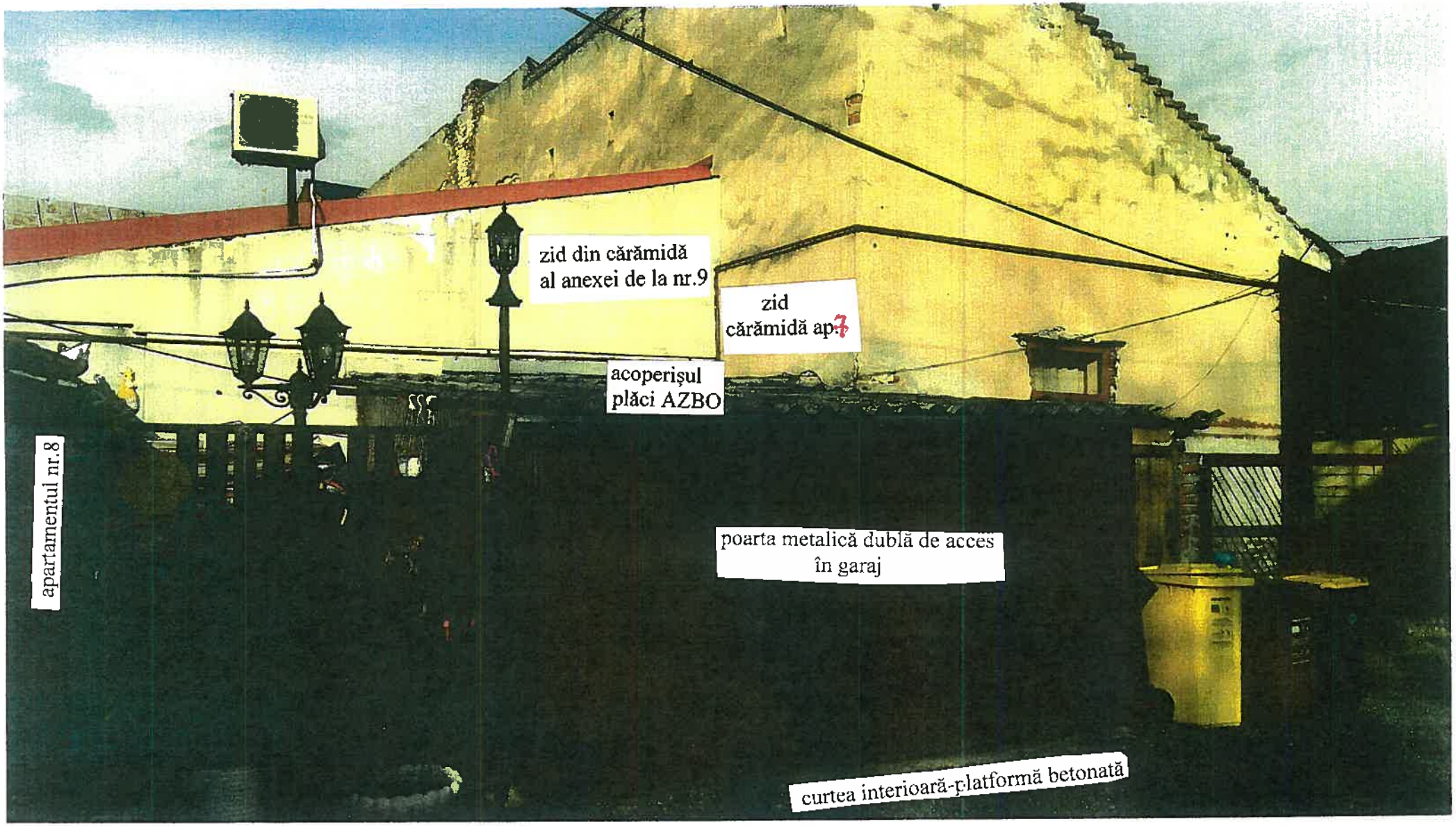
FOTOGRAFIA nr.9

FOTOGRAFII

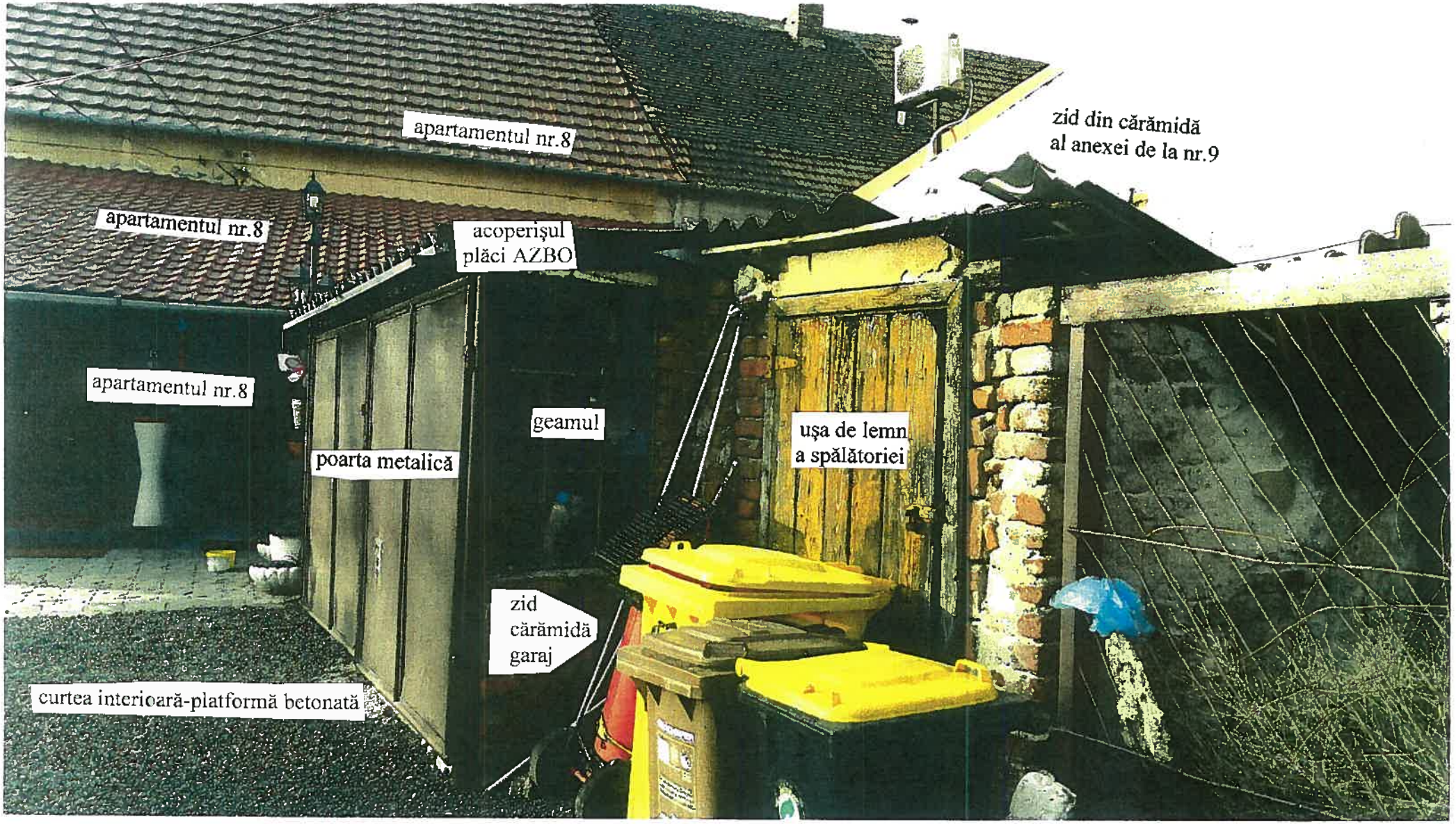
CU EXPLICITAREA CONSTRUCȚIEI GARAJULUI



FOTOGRAFIA nr.1



FOTOGRAFIA nr.2

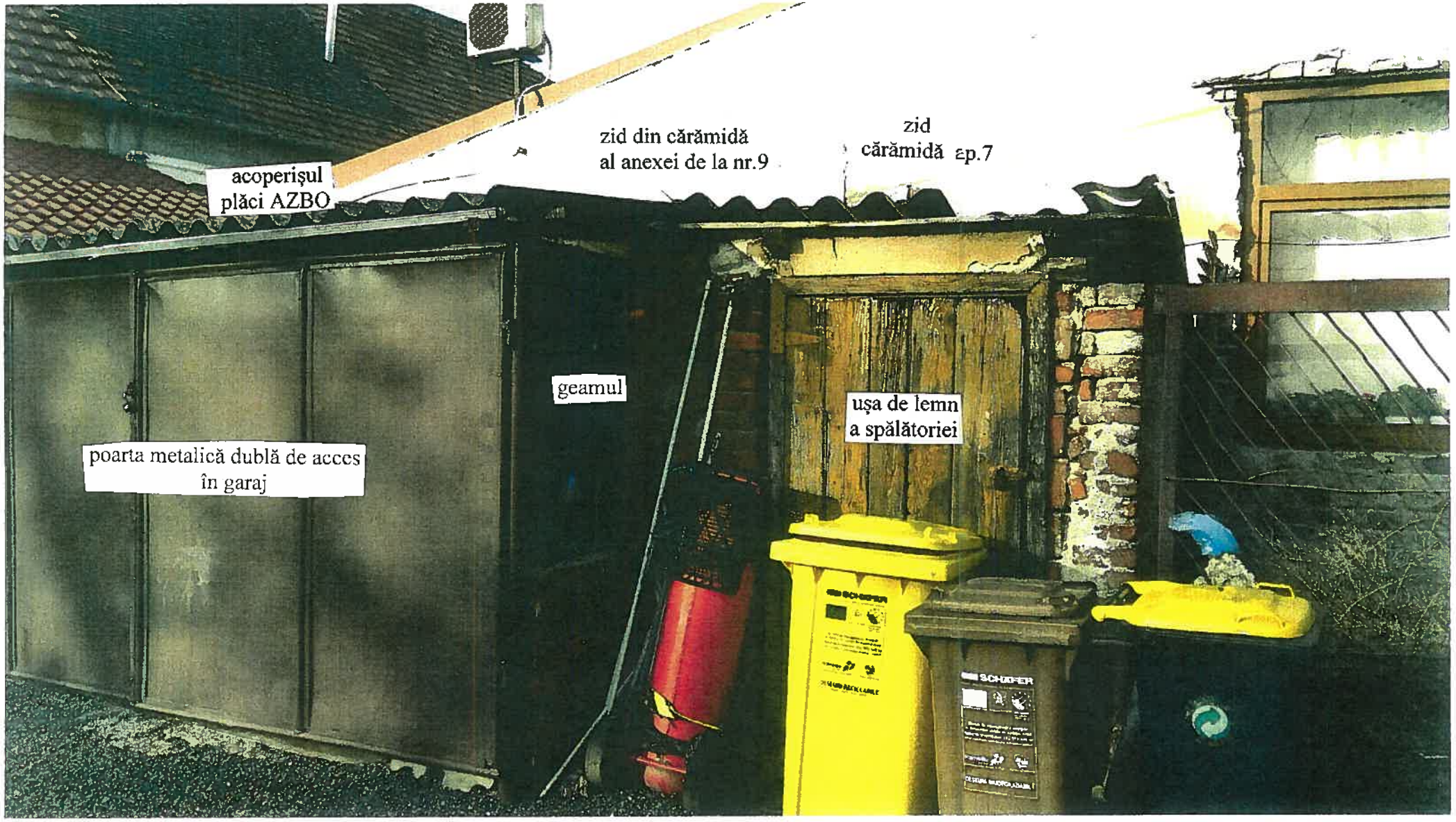


FOTOGRAFIA nr.3

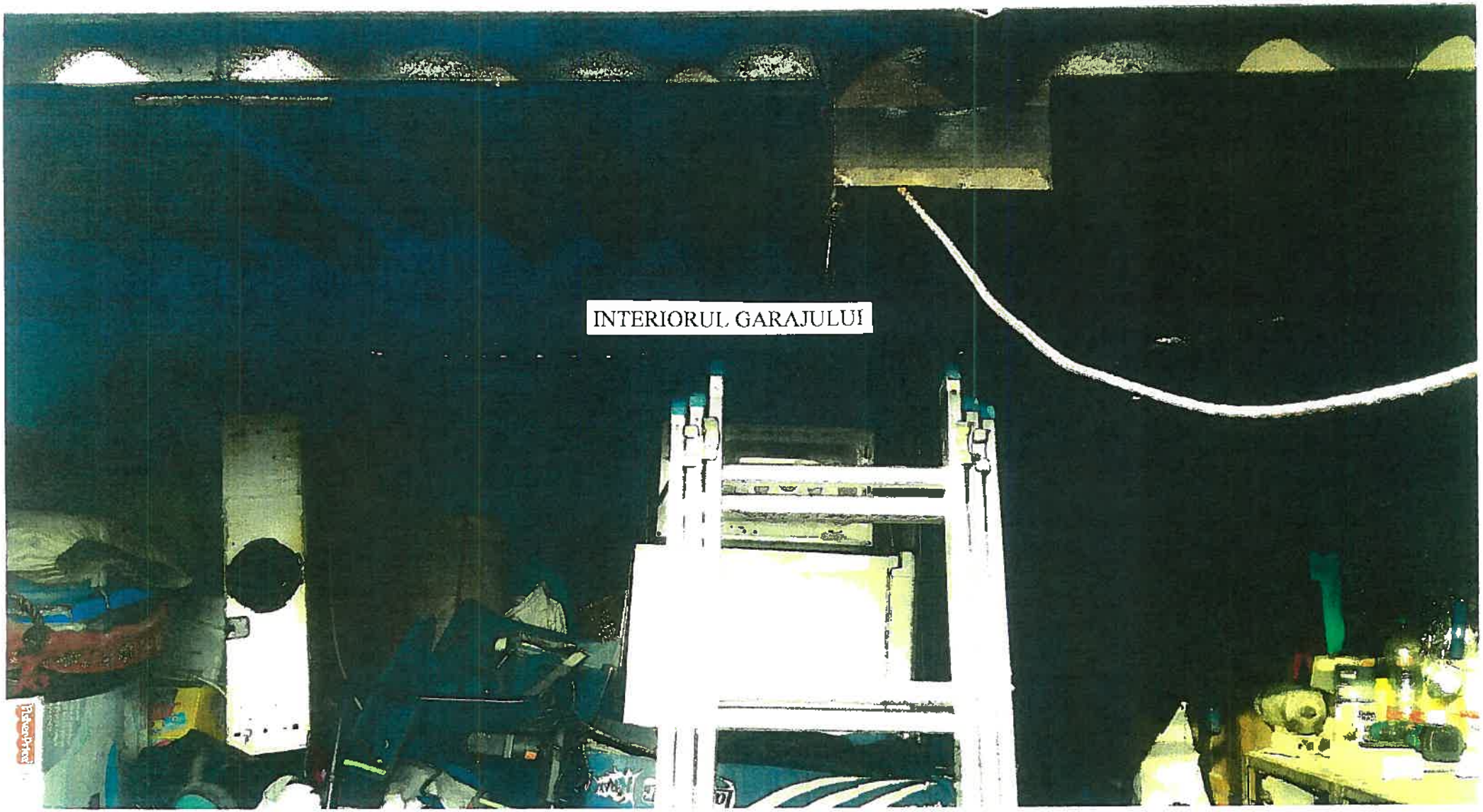
FOTOGRAFIA nr.4

FOTOGRAFIA nr.5

NL 6

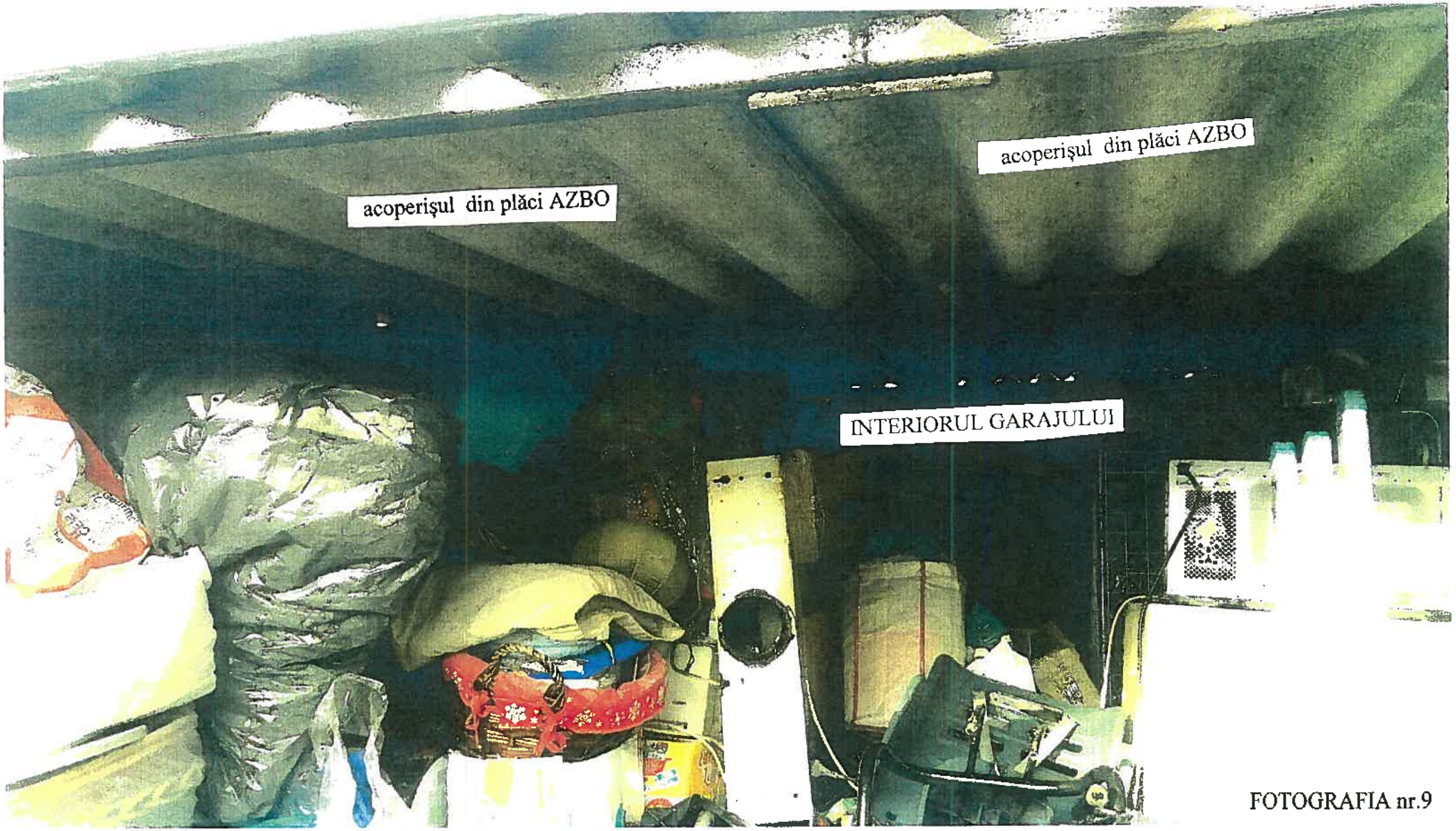


FOTOGRAFIA nr.6



FOTOGRAFIA nr.7

FOTOGRAFIA nr.8



FOTOGRAFIA nr.9

RAPORT DE VERIFICARE A VALORII DE PIAȚĂ 6.1/04.09.2020

Verificare cu Obiectiv Extins (VOE)

Verificare RAPORT DE EVALUARE Garaj, str. Bela Bartok, nr. 7, ap. 10 la 05.04.2019

VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L.
C. I. F. RO 9586710
ARAD - ROMÂNIA

Autor Raport evaluare verificat	**PFA Latiu Viorel "Topo-Cad"**
prin Evaluator VE EPI / legitimație	**LATIU VIOREL (EPI, EI) / 13609**
Clientul raportului verificat	**NOAGHI MIRON VASILE**
Utilizator desemnat al evaluării	**Municipiul Arad**
Clientul verificării	**Municipiul Arad**
Utilizator desemnat al verificării	**Direcția patrimoniu Municipiul Arad Serviciul Evidență și Administrare Domeniu Privat**
Data evaluării	**05.04.2019**
Data raportului de evaluare verificat	**05.04.2019**
Data de referință a VOE	**04.09.2020**
Data raportului de verificare	**04.09.2020**
Verificator	**VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L.**
prin Evaluator VE EPI / legitimație	**MANAȚE DANIEL / 13.804**

ANEXA NR. 2

Termenii de referinta ai verificării

Identificarea evaluatorului verificator

Denumire	VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L.	* Adresa	Arad, str. Ştefan Cicio Pop, nr. 20	*
CUI	20303980	* Autorizatie membru corporativ / Legitimatie ANEVAR	0115	*
prin evaluator verificator autorizat / Legitimatie ANEVAR				
	MANAŢE DANIEL / 13.804			*

Identificarea evaluatorului autor al raportului de evaluare verificat

Denumire	PFA Latiu Viorel "Topo-Cad"	* Adresa	Chişineu Criş, jud. Arad	*
CUI	35922267	* Autorizatie membru corporativ / Legitimatie ANEVAR	- / 13609	*
prin evaluator autorizat / Legitimatie ANEVAR				
	LATIU VIOREL (EPI, EI) / 13609			*

Raportul de evaluare supus verificării	Dreptul de proprietate evaluat
RAPORT DE EVALUARE Garaj, str. Bela Bartok, nr. 7, ap. 10	Dreptul de proprietate asupra asupra garajului înscris în CF309176-C1-U11 Arad

Clientul raportului verificat

Client	NOAGHI MIRON VASILE	* Tip	Persoana Fizica	
CI	-	* Calitatea	Titular contract de închiriere garaj de la Primăria Arad	*

Utilizator desemnat al evaluării		Adresa				
Municipiul Arad, Direcţia patrimoniu Serviciul Evidenţă şi Administrare Domeniu Privat		Arad, Bd. Revoluţiei nr. 75	*	Judet	Arad	*
Clientul verificării	Cod fiscal	Adresa				
Municipiul Arad	3519925	Arad, Bd. Revoluţiei nr. 75	*	Judet	Arad	*
Utilizator desemnat al verificării		Adresa				
Direcţia patrimoniu Municipiul Arad Serviciul Evidenţă şi Administrare Domeniu Privat		Arad	*	Judet	Arad	*

Scopul verificării

Prezentul raport de verificare cu obiectiv extins (RVOE) este intocmit la cererea utilizatorului desemnat al evaluării in scopul prezentării de către verificator a propriei opinii asupra valorii de piaţă a bunului evaluat în raportul de evaluare supus verificării pentru luarea unor decizii manageriale de către client şi destinatar în privinţa vânzării imobilului. Opinia verificatorului asupra valorii de piaţă va fi la data evaluării cu obiectiv extins, respectiv 04.09.2020. Este interzisa utilizarea raportului de verificare, integral sau in parte, pentru orice alt scop. In consecinta, in mod expres, este interzisa utilizarea valorii de piaţă rezultate in urma verificării în scopul impozitării, garantarii imprumutului sau oricărui alt scop cu excepţia vânzării bunului de catre Autoritatea Locală.

Obiectivul verificării: Verificare cu obiectiv extins (VOE)								
Date relevante ale bunului evaluat în raportul de evaluare verificat (REvV), preluate din raport:								
Adresă	*Denumire*	*Acd (mp)*	*Utilizare*	*Stare*	*Utilități*	*Valoare de piață*		Elemente cheie din Raportul de evaluare verificat / Neconformități
str. Bela Bartok, nr. 7, ap. 10	Garaj	21	Garaj / Magazie	S	-	1,600 €	7,600 lei	Data evaluării: 05.04.2019; Scop evaluare: Vânzare-Cumpărare; Standarde de evaluare: SEV 2018; Amplasament: central; Acd = 21 mp; Data PIF: 1968; Stare structură: S; Finisaje: inferioare; Structură: metalică, cu învelitoare din azbociment; Utilități: -
Data evaluării în raportul verificat	*Abordări / Reconciliere*	*Data PIF*	*Scop evaluare*	*Finisaje / Instalații*	*Regim înălțime*	*Valoare de piață unitară (Preț/mp)*		
05.04.2019	Cost	1968	Estimare valoare de piață pentru vânzare - cumpărare	Inferioare / -	P	76.2 €	361.9 lei	În Fișa de cost, asimilarea structurii cu baraca metalică trebuia făcută la dimensiunea cea mai mică din Catalog (210 mp) și nu la cea mai mare (350 mp); corecțiile pereților care lipsesc trebuiau făcute în fișa de cost înainte de aplicarea deprecierii nu după, ceea ce a diminuat artificial costul estimat; deprecierea funcțională nu este explicitată / calculată în mod absolut.

Tipul valorii estimate

"***Valoarea de piață*** *este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.*" si reprezinta rezultatul evaluarii în baza prevederilor Standardelor de evaluare a bunurilor relevante pentru evaluare.
Valoarea de piață nu reprezinta valoarea impozabilă, valoarea sinergiei, valoarea de investiție sau orice alt tip de valoare definit in Standardele de evaluare a bunurilor, standardele contabile nationale sau alte referentiale profesionale.

Documentația minim necesară pentru efectuarea evaluării și a VOE

Raportul de evaluare supus verificării (REvV), cu toate anexele sale. După caz, date, informații și documente suplimentare din Dosarul de lucru al evaluatorului autor al raportului de evaluare verificat.

Descrierea garajului: amplasament, caracteristici fizice, stare imobil, informații relevante din piața specifică
Extrasul de carte funciară a imobilului; Fișa de calcul chirie; Contract închiriere garaj
Orice ale elemente relevante în evaluare, după caz

Comunicarea cu evaluatorul

Comunicarea cu evaluatorul s-a făcut prin e-mail, prin adresa 48/02.09.2020, anexată RVOE utilizând-se datele de pe pagina web a ANEVAR, secțiunea Caută evaluator, respectiv latiuv@yahoo.com.
Comunicarea cu evaluatorul s-a realizat și telefonic, la numărul de telefon 0744 796 854.
Evaluatorul a colaborat cu verificatorul, oferind informații suplimentare privind bunul evaluat.

Natura și sursele informațiilor utilizate pe care se bazează verificarea. Părți preluate din raportul de evaluare verificat. Documentarea verificării

Raportul de evaluare verificat (REvV). Părțile din REvV preluate de verificator sunt: 1. Rezumat 2. Partea introductivă 3. Premisele evaluării, inclusiv Termenii de referință, Descrierea imobilului, parțial Abordarea prin cost (dimensiuni garaj și dimensiuni ajustări). Concluziile abordării prin cost nu au fost însușite deoarece: asimilarea structurii cu baraca metalică trebuia făcută la dimensiunea cea mai mică din Catalog (210 mp) și nu la cea mai mare (350 mp); corecțiile pereților care lipsesc trebuiau făcute în fișa de cost înainte de aplicarea deprecierii nu după, ceea ce a diminuat artificial costul estimat; deprecierea funcțională nu este explicitată / calculată în mod absolut.

Date și informații publice privind piața imobiliară specifică: provideri profesionali de date imobiliare (ex. Argus Property Resource), diverse platforme de anunțuri (olx.ro), portaluri imobiliare (storia.ro), ziare de anunțuri (Vând și Cumpăr)

Propria cercetare a pieței specifice imobilului evaluat în Raportul de evaluare verificat: comparabile adecvate identificate folosind sursele de mai sus ofertate la vânzare sau tranzacționate, respectiv ofertate la închiriere.

Metodologia de evaluare a proprietăților imobiliare - ANEVAR, Manual EPI ANEVAR 2019

Data evaluării în raportul verificat	Data de referință la care se raportează rezultatul verificării cu obiectiv extins	Curs de schimb RON/ EUR rezultat din Raport	Data raportului de evaluare verificat	Data raportului de verificare	Curs de schimb RON/ EUR la data relevantă pentru verificare (04.09.2020)
05.04.2019	04.09.2020	4.7508	05.04.2019	04.09.2020	4.8492

Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Este interzisă distribuția și reproducerea raportului de verificare, iar utilizarea raportului de verificare este restricționată la părțile care dețin din punct de vedere legal acest drept.

Declararea conformitatii cu SEV

			Tip verificare	
pentru	Raportul de evaluare verificat	Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2018	Cu inspecție	Inspecția a fost realizată în prezența doamnei Linda Ocenic, Șef Serviciu Evidență și Administrare Domeniul Privat
pentru	Raportul de verificare	Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2020		

Verificarea raportului de evaluare

Verificarea evaluarii poate fi realizata in conformitate cu prevederile SEV 400 "Verificarea evaluarii", numai de către evaluatori autorizați avand ca specializare Verificarea Evaluarii ("VE"), dovedita cu parafa de verificator (în specializarea corespunzătoare raportului de evaluare supus verificării - în cazul analizat, specializarea necesară este EPI) sau de către evaluatori autorizați persoane juridice care semnează declarația privind verificarea împreună cu evaluatorii persoane fizice care dețin specializarea VE și care au participat la elaborarea acestuia.

Evaluatorii autorizați care dețin specializarea Verificarea evaluării (VE) pot efectua rapoarte de verificare numai dacă la data realizării raportului de evaluare care urmează a fi verificat desfășurau activitate de evaluare în specializarea evaluării verificate sau în specializarea deținută de evaluatorul care a realizat raportul de evaluare, dacă una dintre specializările prevăzute de OG 24/2011 nu exista la data realizării raportului de evaluare.

Ipoteze VOE

Verificarea are la bază Raportul de evaluare supus verificării, cu anexele sale, astfel cum acestea au fost puse la dispoziție de către clientul verificării. Existența unei alte versiuni a raportului verificat cu anexele sale poate invalida concluziile prezentului raport de verificare dacă se adresează versiunii care nu a fost pusă la dispoziția verificatorului

Obiectivul extins al verificării are la bază informațiile publice de piață disponibile pe portaluri web de anunțuri, portaluri web ale unor agenții imobiliare și ale unor publicații ce conțin anunțuri imobiliare, pe datele de piață furnizate de provideri de informații imobiliare, pe baza de date a evaluatorului, disponibile la data raportului VOE.

Informațiile primite de la terți sau colectate de la instituții publice ori de la alți furnizori publici sau privați de informații (ex. Argus Property Resource, portaluri internet de informații inclusiv imobiliare – olx.ro, imobiliare.ro, tocmai.ro etc.) sunt considerate corecte, fără însă să putem garanta acuratețea lor

Obiectivul extins al verificării se bazează pe date și informați disponibile public și legal în piață precum și pe date, informații sau documente din baza de date a evaluatorului verificator, cu referințe posibile pentru persoanele îndreptățite în dosarul de lucru al verificatorului.

Rezultatele verificării cu obiectiv extins se bazează pe opinia personală a verificatorului, care este argumentată în mod adecvat în raportul de verificare.

Ipoteze speciale utilizate în VOE

S-a presupus valorificarea imobilului evaluat prin închiriere, în condițiile pieței specifice (piața garajelor vechi ușoare, din structură metalică, amplasate în curți comune cu acces auto din stradă prin curte), la chiria pieței.

Restricții de utilizare, difuzare, publicare sau verificare a Raportului de verificare cu obiectiv extins (RVOE)

Intrarea în posesia unei copii a RVOE nu implică dreptul de publicare a acestuia.

Verificatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la raportul de evaluare supus verificării, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.

Nici RVOE realizat, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la obiectivul extins sau identitatea verificatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al verificatorului. RVOE sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al verificatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară.

Verificarea cu obiectiv extins s-a bazat doar pe informații disponibile public și legal în piață. Nu au fost considerate informații alternative conținute de documente care nu sunt publice sau care sunt protejate de secretul profesional sau de serviciu și la care evaluatorul verificator nu a putut avea acces legal. Cadrul legal actual din România nu permite accesul unui evaluator autorizat la astfel de documente, cu excepția unor situații – rare și specifice, în care aceste deține și calitatea de expert judiciar numit într-o anumită cauză pentru care astfel de informații sunt relevante și necesare iar instanța se pronunță în acest sens. În concluzie, afirmăm direct și fără echivoc că eventuala utilizare a oricărui document care nu putea fi accesat legal de evaluatorul verificator de către un evaluator autorizat în calitate de verificator al prezentului raport de verificare cu obiectiv extins va reprezenta clar și fără echivoc o încălcare indubitabilă a prevederilor SEV 400 și a Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat.

RVOE este destinat numai scopului, clientului și destinatarului precizați mai sus.

RVOE este confidențial atât pentru evaluator, cât și pentru client / destinatar, denumite în continuare "părțile", cât și pentru orice alt terț care intră, accidental sau intențional, în posesia prezentului raport:

- Părțile colectează și prelucrează datele cu caracter personal înscrise în prezentul raport în conformitate cu legislația în vigoare, în modalități care asigură confidențialitatea și securitatea adecvată a acestor date, în vederea asigurării protecției împotriva prelucrării neautorizate sau ilegale și împotriva pierderii, a distrugerii
- În procesul de prelucrarea a datelor cu caracter personal, părțile aplică prevederile Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (regulamentul general privind protecția datelor) și ale legislației naționale;
- Datele cu caracter personal colectate și prelucrate în vederea executării misiunii de evaluare sunt următoarele: (de ex.: nume și prenume, adresă, serie și număr carte de identitate, cod numeric personal, număr de telefon/fax, adresă de poștă electronică, cont bancar)
- Datele personale, comunicate în cadrul prezentului raport, pot fi comunicate instituțiilor publice, în conformitate cu prevederile legale in vigoare;
- În situația în care este necesară prelucrarea datelor personale în alte scopuri decât cele prevăzute în prezentul raport, partea care realizează prelucrarea va informa cealaltă parte și îi va solicita acordul scris cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

Prezentul raport de verificare cu obiectiv extins nu poate fi utilizat de client și destinatar precum și de orice altă persoană îndreptățită decât împreună cu versiunea de raport de evaluare supus verificării cu anexele sale puse la dispoziția verificatorului

Verificatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană decât clientul în nici o circumstanță. Responsabilitatea se limitează strict la prevederile contractuale dintre părți.

Declarația privind verificarea

•Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.
•Analizele, opiniile și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele specifice prezentate în raport și reprezintă opinia mea imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate.
•Nu am niciun interes referitor la bunul care face obiectul evaluării supuse verificării și nu am niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate.
•Nu sunt influențat de nicio constrângere legată de bunul evaluat în raportul supus verificării sau de părțile implicate în această activitate de verificare.
•Implicarea mea în această activitate de verificare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predeterminate.
•Onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor, opiniilor și concluziilor prezentului raport.
•Analizele, opiniile și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat.
•Pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane nesemnatare ale declarației privind verificarea.

Cuprins

Semnatura
Stampila

ANEVAR
MANATE DANIEL
VE-EI VE-EIF VE-EPI
Legitimație nr. 13004
Valabil 2020

Tip verificare **Cu inspecție**

Inspecția a fost realizată în prezența doamnei Linda Ocenic, Șef Serviciu Evidență și Administrare Domeniul Privat.

Fotografii realizate la inspecție:

Rezultatele verificării

Verificare cu Obiectiv Extins (VOE)
Clientul verificării a solicitat VOE.
În concluzie, se realizează Verificarea cu Obiectiv Extins la data relevantă a evaluării (04.09.2020)

Denumire Imobil evaluat	Utilizare	Localitate	Adresa	Valoare de piață* estimată în urma VOE
Garaj	Garaj / Magazie	Arad	str. Bela Bartok, nr. 7, ap. 10	2,160 €
			Echivalent Lei la 04.09.2020	10,474 lei
			din care se alocă clădirii Garaj	***4,931 lei***

*valoarea de piață estimată include și *contribuția terenului*

Semnatura
Stampila

ANEVAR MANATE DANIEL VE-EI VE-EIF Legitimație nr. 23604 Valabil 2020

RECOGNISED EUROPEAN VALUER Manaje Daniel REV-RO/ANEVAR/2014/29 REV TEGoVA

Verificarea cu obiectiv extins

În procesul de emitere a propriei concluzii privind valoarea de piață, am respectat cerințele standardelor de evaluare, precizate în termenii de referință ai verificării, respectiv SEV 2020 ANEVAR, intrate în vigoare începând cu data de 01.09.2020. Potrivit *SEV 400 Verificarea evaluării*, pct. 12, litera g, părțile din raportul supus verificării, pe care verificatorul le consideră concludente, pot fi preluate de către verificator în procesul propriu de estimare a valorii.

Informații preluate din raportul supus verificării

- ✓ În procesul de evaluare am preluat următoarele părți din raportul de evaluare supus verificării: *1. Rezumat 2. Partea introductivă 3. Premisele evaluării, inclusiv Termenii de referință, Descrierea imobilului*, parțial *Abordarea prin cost (dimensiuni garaj și dimensiuni ajustări)*.
  Concluziile abordării prin cost nu au fost însușite deoarece: asimilarea structurii cu baraca metalică trebuia făcută la dimensiunea cea mai mică din Catalog (210 mp) și nu la cea mai mare (350 mp); corecțiile pereților care lipsesc trebuiau făcute în fișa de cost înainte de aplicarea deprecierii nu după, ceea ce a diminuat artificial costul estimat; deprecierea funcțională nu este explicitată / calculată în mod absolut. .
- ✓ În procesul de evaluare am realizat propria cercetare de piață privind terenurile comparabile cu subiectul, având în vedere efectele măsurilor luate de autorități asupra economiei și pieței imobiliare în contextul pandemiei covid-19.
- ✓ Comparația directă este cea mai adecvată metodă de evaluare a terenului, având în vedere existența unor comparabile relevante, astfel încât celelalte 5 metode de evaluare a terenului recunoscute de standardele de evaluare relevante (extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare și analiza parcelării și dezvoltării) nu au fost aplicate.

Declararea conformității cu SEV

Raportul de verificare solicitat de client ia în considerare **Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2020 ANEVAR (SEV 2020 ANEVAR), Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat**, precum și prevederile legale aflate în vigoare la data verificării.

Având în vedere că se realizează verificarea cu obiectiv extins, exprimarea concluziei verificatorului privind valoarea de piață a imobilului evaluat în raportul supus verificării are în vedere:

Standarde generale

- ⇒ SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general)
- ⇒ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- ⇒ SEV 102 – Documentare și conformare (IVS 102)
- ⇒ SEV 103 – Raportare (IVS 103)
- ⇒ SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104)
- ⇒ SEV 105 – Abordări și metode de evaluare

Standarde pentru active

- ⇒ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- ⇒ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Standarde pentru utilizări specifice

- ⇒ SEV 400 – Verificarea evaluării

Verificarea cu obiectiv extins

Formatul raportului

Formatul raportului de verificare este cel prezent, conținând aspectele relevante cerute de standardele de evaluare a bunurilor. Alte informații relevante în verificare sunt disponibile în dosarul verificării.

Abordările în evaluare. Metodele de 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.

Datele de intrare pentru evaluare se referă la date și informații care se utilizează în oricare dintre abordările în evaluare. Aceste date de intrare pot fi date reale sau date ipotetice. În mod normal, o valoare va avea un grad de certitudine mai ridicat atunci când există multe date de intrare pentru evaluare.

În continuare prezentăm abordările aplicate, respectiv motivația pentru care nu s-au aplicat anumite abordări.

Abordarea prin piață

Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale căror prețuri se cunosc. Prima etapă a acestei abordări este obținerea prețurilor activelor identice sau similare care au fost tranzacționate recent pe piață sau prețurile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare.

Poate fi necesar ca prețul altor tranzacții să fie ajustat pentru a reflecta orice diferențe între tranzacția reală și tipul valorii și orice ipoteze care urmează să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează. Pot exista și diferențe între caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzacții față de cele ale activului evaluat.

Piața vânzărilor de garaje nu este însă foarte activă în Arad, existând puține oferte de vânzare și mai multe oferte de închiriere. O altă caracteristică este dată de faptul că sunt disponibile unele informații despre vânzările de pe piață, însă activele comparabile diferă în mod semnificativ față de activul subiect, necesitând probabil ajustări subiective. Din acest motiv, abordarea prin piață nu este abordarea principală în evaluare.

Abordarea prin venit

Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxului de numerar viitor într-o singură valoare curentă. Conform abordării prin venit, valoarea unui activ este determinată prin estimarea mărimii venitului, a fluxurilor de numerar sau a economiilor de costuri generate de acel activ.

Deoarece capacitatea activului subiect de a genera venit reprezintă cel mai important element care influențează valoarea, din perspectiva unui participant pe piață, abordarea prin venit este abordarea principală în evaluare.

Verificarea cu obiectiv extins

În abordarea prin venit valoarea se bazează pe un venit realizat sau pe unul estimat, care fie este generat, fie ar putea fi generat de titularul dreptului. În cazul unei investiții imobiliare, acel venit ar putea fi sub formă de chirie.

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. Comparabilele privind prețurile de vânzare sau ofertă ale unor garaje, respectiv chiriile solicitate sunt prezentate în *Anexa Comparabile*.

Metoda capitalizării directe convertește venitul anual așteptat într-o indicație a valorii proprietății; această conversie se realizează fie prin împărțirea venitului estimat cu o rată adecvată venitului respectiv, fie prin *multiplicarea venitului cu un factor adecvat acelui tip de venit (multiplicator al venitului)*.

Capitalizarea directă se utilizează pe scară largă în cazul în care proprietățile sunt exploatate pe baze stabile în piața lor specifică și când există date ample despre proprietăți comparabile având același nivel de riscuri, de venituri, de cheltuieli de exploatare, cu aceleași caracteristici fizice și de localizare și cu aceleași așteptări investiționale. Vom folosi o variantă a capitalizării directe bazată pe chiria obtenabilă în piață – *Multiplicatorul chiriei brute* (MCB).

Calculele sunt prezentate în continuare:

Proprietate	ARED	Voluntarilor Bloc Kaufland	Zona INTIM	Ilarie Chendi
Preț cerut de vânzare	10,000 €	10,000 €	5,000 €	5,000 €
Tip tranzacție	Ofertă	Tranzacție	Ofertă	Tranzacție
Marja de negociere	20%		20%	
Preț probabil de vânzare	8,000 €	-	4,000 €	-
Preț de vânzare		10,000 €		5,000 €
Chirie lunară solicitată	60 €	100 €	80 €	80 €
Marja de negociere	10%	10%	10%	10%
Chirie probabilă lunară	54 €	90 €	72 €	72 €
MCB	148	111	56	69
MCB mediu				96
Chiria brută lunară solicitată	25 €			
Marja de negociere	10%			
Chiria bută lunară obtenabilă Garaj Bela Bartok	22.5 €			
Valoare de piață Garaj	2,160 €	10,474 lei		

Valoare de piață Ap. 7 Garaj = 2.160 euro, echivalent **10.474 lei**

Verificarea cu obiectiv extins

Abordarea prin cost

Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire, cu excepția situației când se interpun factori precum momente inoportune, inconveniențe, riscuri sau alți factori.

Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin calcularea costului curent de înlocuire sau de reconstruire al unui activ și aplicarea unor deduceri pentru deprecierea fizică a acestuia și pentru alte forme relevante de depreciere. Abordarea prin cost s-a folosit pentru alocarea valorii de piață a garajului între teren și clădire.

Metoda utilizată în cadrul abordării este **metoda costului de înlocuire**: metodă care indică valoarea prin calcularea costului unui activ similar care oferă o utilitate echivalentă. În prima etapă se determină costul curent de înlocuire al activului, după care se scad orice forme relevante de depreciere.

Etapele principale ale metodei costului de înlocuire sunt:

⇒ calcularea tuturor costurilor suportate de un *participant* tipic de pe piață care urmărește să creeze sau să obțină un *activ* care îi oferă o utilitate echivalentă,

⇒ determinarea oricăror forme de depreciere, respectiv, fizică, funcțională sau externă ale *activului* subiect și

⇒ scăderea deprecierii totale din costul total pentru a obține o *valoare* a activului subiect.

În mod uzual, ajustările pentru depreciere se aplică pentru următoarele tipuri de depreciere, care pot fi la rândul lor împărțite în mai multe subcategorii când se aplică ajustările:

⇒ Deprecierea fizică: Orice pierdere a utilității din cauza deteriorării fizice a activului sau a componentelor sale, ca urmare a vechimii sau a utilizării sale.

⇒ Deprecierea funcțională: Orice pierdere a utilității rezultată din lipsa de eficiență a activului subiect în comparație cu înlocuitorul său, cum ar fi designul, specificațiile sau tehnologia învechite.

⇒ Deprecierea externă sau economică: Orice pierdere a utilității cauzată de factori economici sau de localizare, independenți de activ. Acest tip de depreciere poate fi temporară sau permanentă.

Determinarea deprecierii s-a făcut prin metoda vârsta efectivă și durata economică de viață, ceea ce presupune aprecierea duratei de viață economică a construcțiilor evaluate. 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.

Durata de viață economică este influențată de o serie de factori precum:

1) Calitatea construcției exprimată prin aprecierea duratei de viață fizică a componentelor clădirii, mediul normal sau agresiv în care este utilizată și gradul de întreținere;
2) Circulația interioară, designul clădirii, conservarea și eficiența termică a clădirii, materialele moderne folosite;
3) Vecinătățile, factorii cerere - ofertă.

Vârsta efectivă este determinată ținând cont de utilitatea clădirii și starea sa tehnică. A fost consultată și metodologia de estimare a deprecierii fizice cuprinse în GEV500, care are ca punct de plecare normativul P135. Deprecierea totală, estimată în moneda curentă a evaluării, rezultă din înmulțirea costului brut de înlocuire cu raportul dintre vârsta efectivă și durata de viață economică.

$$Deprecierea = \frac{Vârsta\ efectivă}{Durata\ de\ viață\ economică} \times Cost\ brut$$

Pentru estimarea costului de înlocuire (nou sau brut) a fost utilizată Sursa publică de cost: *Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire*, respectiv cataloagele pentru toate tipurile de clădiri și construcții speciale, editura IROVAL București, edițiile 2016, autor C. Șchiopu, cu indicii de actualizare aferenți, valorificată prin Programul informatic Kost Plus[1], actualizat la zi. A rezultat un cost de înlocuire net de 4.931 lei estimată ca și contribuție a clădirii garaj la valoarea de piață a garajului. Prezentăm în continuare, sintetic, rezultatul estimării. Fișa completă de Kost este anexată.

RAPORT DE EVALUARE nr. 1

EVALUARE CONSTRUCTII - ABORDAREA PRIN COST

1	Garaj metalic	1980	1 215	5	52	16	21		24 625	5 084	80	0	0	4 931	1 017	100,00		0
	TOTAL CONSTRUCTII							21	24 625	5 084				4 931	1 017			0
Note	- valorile din tabel nu conțin TVA																	

[1] Autor Kocsis Mihaela, http://kosturi.ro/ , https://magazin.iroval.ro/

RAPORT DE EVALUARE nr. 1

Beneficiar raport: Primarie Arad Destinatar: Primaria Arad
Proprietate Evaluata: Nerezidențială
ARAD, ARAD, str. Bela Bartok, nr. 7

Data evaluarii: 04.09.2020 / Curs la data evaluarii: 4,849 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. (GEV 500, Anexa 2)	Starea Fizica	Varsta Cronologica (ani)	Varsta Cronologica Ponderata (ani)	Suprafata construită desfasurata (mp)	Cost de nou constructie (lei)	Cost de nou constructie (EUR)	Depr. (uzura) fizica (%)	Depreciere functionala (lei)	Depr. Externa (%)	Cost net constructie (lei)	Cost net constructie (EUR)	Grad de realizare (%)	Cost lucrari ramase de executat (lei)
1		Garaj metalic	1968	1.3.1.5	S	52	18	21	24.655	5.084	80	0	0	4.931	1.017	100,00	0
		TOTAL CONSTRUCTII						**21**	**24.655**	**5.084**				**4.931**	**1.017**		**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 deprecierile.

RAPORT DE EVALUARE nr. 1

Beneficiar raport: Primarie Arad Destinatar: Primaria Arad
Proprietate Evaluata: Nerezidențială
ARAD, ARAD, str. Bela Bartok, nr. 7

Data evaluarii: 04.09.2020 / Curs la data evaluarii: 4,849 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 - Garaj metalic

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	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**
1	SP/ITOVOP	X - Invelitori din tabla ondulata neagra vopsita (cuprinde: montare tabla ondulata, prindere de pane, vopsitorii la tabla, transport)	se scade acoperișul din tablă	mp	S	-21	185,93	-3.904,53	100,00	-3.905	0	4	29
2	SP/IAZB	X - Invelitori din placi azbociment ondulat pe pane metalice (cuprinde: montare placi azbociment, prindere de pane)	se înlocuiește cu învelitoare azbociment pe aria acoperișului cu pantă	mp	S	22,5	59,34	1.335,15	100,00	1.335	0	4	29

3	A/PTC	X - Pereti din tabla neagra cutata vopsita de 0,75 mm grosime fixati pe profile laminate L x h (cuprinde: profile laminate fixate pe stalpi metalici, tabla neagra cutata grunduita fixata prin suruburi autofiletante+grund+2 straturi vopsea ulei, transport)	se scad pereții care lipsesc	mp	S	-18,5	131,66	-2.435,71	100,00	-2.436	0	4	25
4	P/P1	X - Pardoseala din PVC pe suport textil (cuprinde: sapa M110 3 cm grosime, covor PVC pe suport textil lipit cu prenadez, pervaz perimetral, transport)		mp	S	21	87,32	1.833,72	100,00	1.834	0	4	60
5	BMVOP210	Baraca metalica din tabla neagra vopsita cutata/ondulata cu suprafata de 210 mp	asimilată	mp Ad	S	21	1.325,07	27.826,47	100,00	27.826	0	2	90
		TOTAL FISA						**24.655**		**24.655**	**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

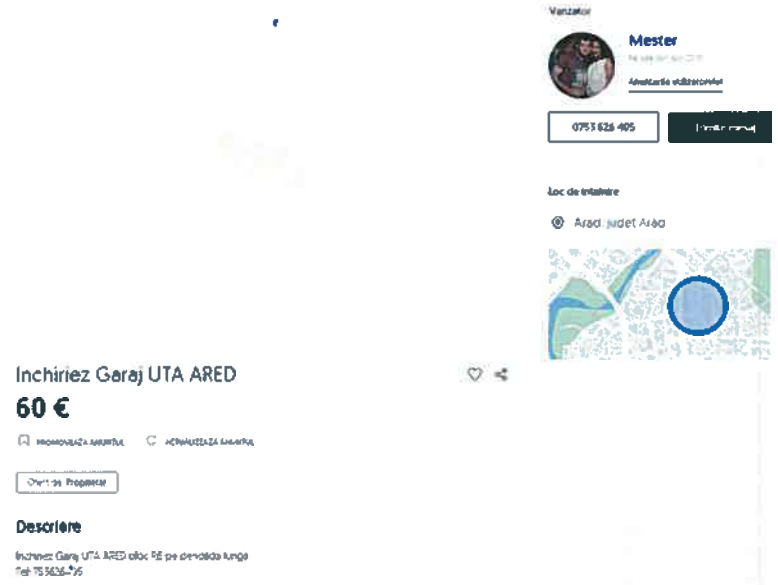
- Sursa informatiei: 1 = "CI-CR C.rezidentiale"; 2 = "CI-CR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MiTek si constructii speciale";4 - "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5 - "CONSTRUCTII – sisteme și subsisteme constructive" – Editura IROVAL, 6 - "Centrale eoliene" autor Schiopu C.

- Creat cu aplicatia **Kost Plus** (indici 2020-2021) - **www.kosturi.ro** - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator

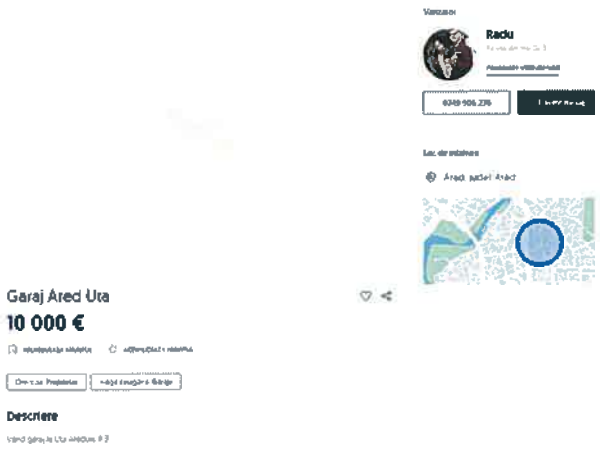
ANEXA Comparabile

Comparabile inchiriere - vânzare

https://www.olx.ro/oferta/inchiriez-garaj-uta-ared-IDe0cTn.html#6bc292fd06



https://www.olx.ro/oferta/garaj-ared-uta-IDe08Zt.html#6bc292fd06



Comparabile inchiriere – Argus Property Resource

Comparabila 1

ID # 4240914

Micalaca, Arad (AR)

35 €
Preț total

Descriere

garaj in zona micalaca 500 m spate la scoala 22 pretul este de 35 de euro pe luna garajul se poate vede sunati pentru mai multe mesaje si lasati un mesaj pentru a va suna daca sunteti interesati

Localizare HARTA

Micalaca, Arad (AR)

Date proprietate

Tranzacție	Inchiriere
Tip proprietate	Spațiu comercial

Sursa

https://www.olx.ro/oferta/garaj-de-inchiriat-ro...

Contacte (1)

Proprietar
+40 749 554 797

Adaugă la contacte

Comparabila 2

ID # 3601582

Ultracentral, Arad (AR)

60 €

Descriere

inchiriere garaj din beton, arad ultracentral, accesul in curtea unde se afla garajul se face din bulevardul revolutiei nr 92, (langa universitatea v goldis)

Localizare HARTA

Ultracentral, Arad (AR)

Date proprietate

Tranzacție	Inchiriere
Tip proprietate	Spațiu comercial

Sursa

http://olx.ro/oferta/garaj-inchiriere-garaj-din-be

Contacte (1)

Proprietar
+40 743 420 093

Adaugă la contacte

Comparabila 3

ID # 2638547

Centrala, Arad (AR)

697 ZILE PE PIAȚĂ · 20/03/2015

40 €
Preț inițial

Descriere

Inchiriez garaj caramida, dublu, zona centrala, 22mp pe grigore alexandrescu, ideal chiar si pentru spatiu de depozitare. tel 0745257721

Localizare

Centrala, Arad (AR)

Date proprietate

Tranzacție	Inchiriere
Tip proprietate	Spațiu comercial
S utila:	22 m²

Sursă

http://www.romimo.ro/imobiliare/Comerciale/

Contacte (1)

Proprietar
+40 745 257 721

Adaugă la contacte

Toate anunțurile (3)

Comparabile închiriere – Vând și Cumpăr

Comparabila 4

https://www.vandsicumpar.com/anunt/437317

VÂND ȘI CUMPĂR

ALEGETI DIN CATEGORIILE
613 de anunturi in 30 categorii

01 Imobile 389 anunturi
02 Terenuri, Locuri De Casa 62 anunturi
03 Spatii Comerciale 21 anunturi

Garaje · Inchiriere · Inapoi

Citeste anunt · Info anunt · 6@4

Inchiriez garaj acoperit, 23 mp, zona kaufland banu maracine. bloc ared r. 17, pret 50 euro. telefon 0756319023, 0770691257.

50 euro

Comparabile închiriere – Storia.ro

Comparabila 5

https://www.storia.ro/oferta/spatiu-pentru-depozitare-garaj-de-inchiriat-zona-aurel-vlaicu-IDjO5y.html

storia

Spatiu pentru Depozitare/ Garaj de inchiriat- Zona Aurel Vlaicu

60 € /luna

Arad, judeti, Arad

Ionita Ionela
0727 534 307

Prezentare generala

Suprafata construita (m²): 20 m² Suprafata utila (m²): 20 Tip proprietate: Industrial
Stare: nou

Descriere anunt

ROYAL IMOBILIARE vă propune spre închiriere depozit / garaj situat în Zona Aurel Vlaicu

Suprafata garajelor este de 20 mp utile.

Amenajari: depozitul este din panouri sandwich, usi cu telecomanda, platforma betonata.

Utilitati: lumina cu senzor de mișcare interior și exterior.

Accesul în incinta se face doar cu telecomanda.

Spațiul dispune de supraveghere video.

Se percepe o garanție de 60 Euro la încheierea contractului, plata chiriei se face în avans odata la 2 luni.

PRET: 60 euro / lună Fix

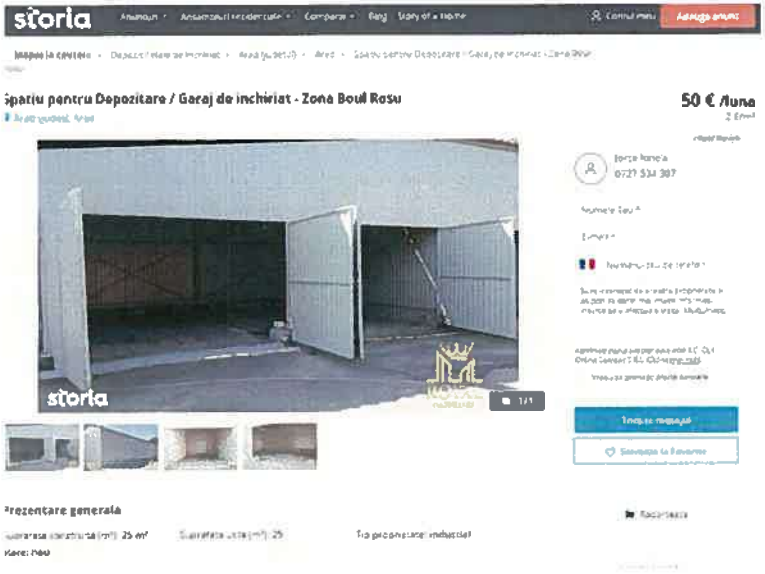
Telefon: 0727534307

În cazul în care oferta noastră corespunde intereselor dumneavoastră pentru orice informații vă stăm la dispoziție zilnic, în intervalul orar 8,00-18,00, la numărul de telefon 0727534307 precum și la sediul Agenției ROYAL IMOBILIARE, din mun. Arad, str. Vasile Goldiș, nr. 1-3, ap.32, în intervalul orar 8.00-18.00, de luni pânā sâmbātā.

Va mulțumim ca ne-ati vizitat!

Comparabila 6

https://www.storia.ro/oferta/spatiu-pentru-depozitare-garaj-de-inchiriat-zona-boul-rosu-IDjO4o.html



ROYAL IMOBILIARE vă propune spre închiriere depozit / garaj situat în Zona Boul Rosu

Spaţiul este situat într-o zonă industrială, având o suprafaţa utilă de 24 mp, 6 metri lungime/ 4 metri lăţime.

Referinte: o incapere.

Amenajari: depozitul este din tabla.

Pretabil pentru pentru depozitare.

PRET: 50 euro / luna

Telefon: 0727534307

În cazul în care oferta noastră corespunde intereselor dumneavoastră pentru orice informaţii vă stăm la dispoziţie zilnic, în intervalul orar 09:00-18:00, la numărul de telefon 0727534307 precum şi la sediul Agenţiei ROYAL IMOBILIARE, din mun. Arad, str. Vasile Goldiş, nr.1-3, sc. A, ap.32, în intervalul orar 09:00-18:00, de luni până sâmbătă.

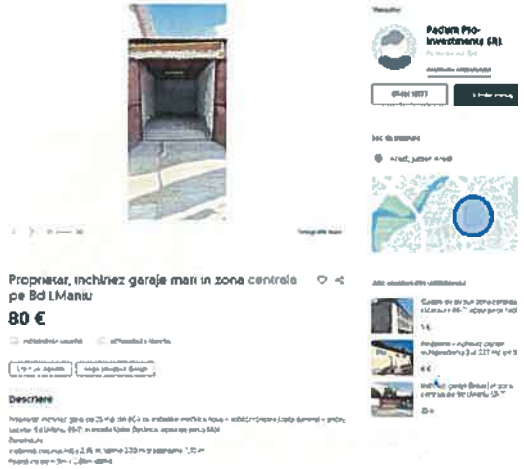
Va mulţumim ca ne-ati vizitat!

Id Anunt: 3

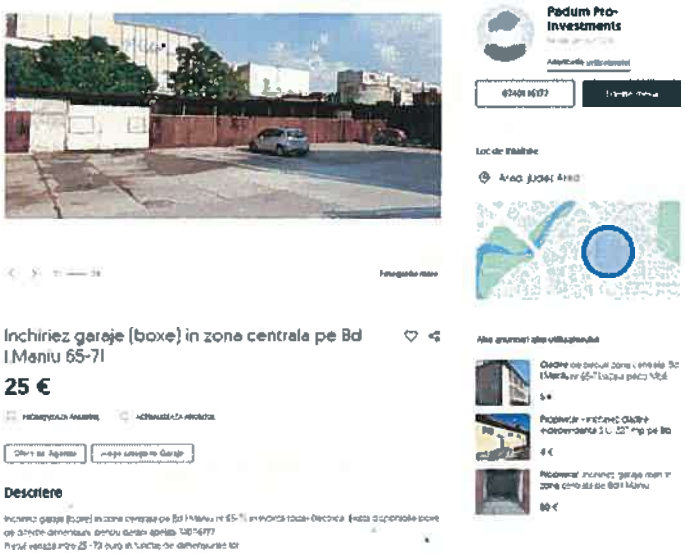
Comparabile Închiriere – olx.ro

Comparabile 7 – 8 (chirie în funcție de suprafață)

https://www.olx.ro/oferta/proprietar-inchiriez-garaje-mari-in-zona-centrala-pe-bd-i-maniu-IDdZCAs.html#6bc292fd06

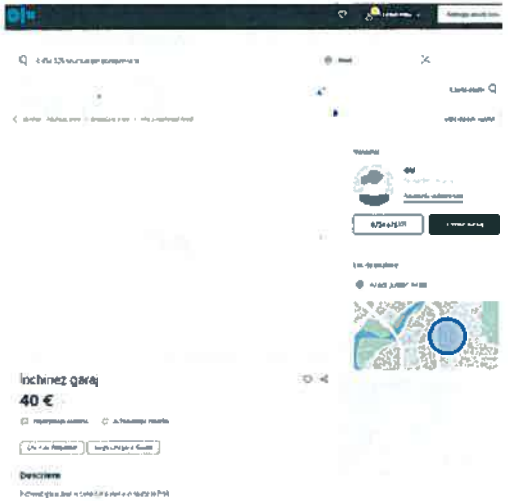


https://www.olx.ro/oferta/inchiriez-garaje-boxe-in-zona-centrala-pe-bd-i-maniu-65-71-IDd1K0i.html#0784cdc075



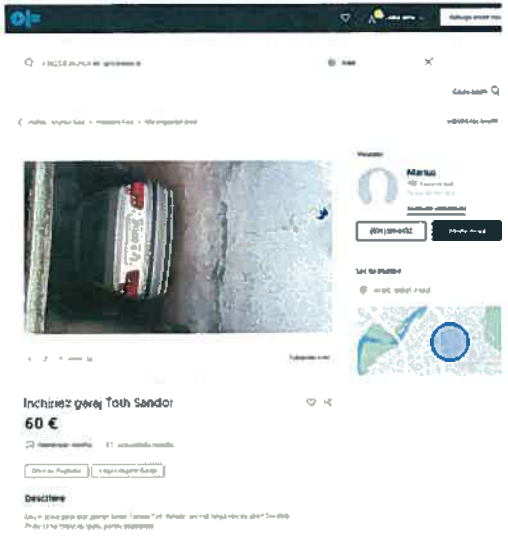
Comparabila 9

https://www.olx.ro/oferta/inchiriez-garaj-IDdY1W8.html#0784cdc075



Comparabila 10

https://www.olx.ro/oferta/inchiriez-garaj-toth-sandor-IDcXBah.html#0784cdc075



Comparabile vânzări – tranzacții (baza de date a evaluatorului)

Comparabila 1

Vânzare (2020) garaj zidărie vechi, ultracentral, str. Ilarie Chendi, cu acces direct din stradă, preț probabil 5.000 euro. Un alt garaj a fost vândut în aceeași locație cu cca 5.000 în urmă cu câțiva ani.

Comparabila 2

Vânzare (2020) parcare subterană în bloc nou, ultracentral, str. Voluntarilor Bloc R1 (zona Kaufland), acces cu telecomandă, 10.000 euro

Comparabila 3 – ultracentral, Zona Intim

https://www.olx.ro/oferta/vand-garaj-IDdGpuv.html#6bc292fd06

Vânzător

Tav

Loc de întâlnire

Arad, județ Arad

Vând garaj

5 000 €

Descriere

Comparabila 5 – garaj metalic demontabil

https://www.olx.ro/oferta/ofertagaraj-metalic-pentru-doua-masini-de-6m-x-5m-cu-porti-culisante-IDzOo9.html#6bc292fd06

OFERTĂ-Garaj metalic pentru două mașini, de 6m x 5m,cu porți culisante

9 360 lei

Descriere

Date tehnice

Lățime: 6m
Adâncime: 5m
Înălțime la streașină: 2.7m
Înălțime la coama acoperișului: 3.1m
Înălțime etaj: 1.85m
Acoperiș: Geam cu acoperișul cu partea dublă
Poartă access: culisantă
Table lancate (profil trapezoidal tip T7, acoperiș 7°)

Caracteristici generale

Garajul metalic pentru două mașini are o structură de rezistență de 6m x 5m, este confecționat din profile de oțel tip U și țevi și O pentru acoperiș, totul cu grad ridicat de rezistență. Pereții laterali este din table cutate cu profil trapezoidal, sunt fixate pe structura de rezistență cu șuruburi autofiletante pentru etanșare. Este dotat cu ferestre cu suruburi. Modelul de bază are porți de acces culisante, schițate cu inscripționare cu ornamente. Garajul este nou, perfect. Se poate achiziționa imediat, fără plata unui avans, se achită integral la recepție. Transportul și montarea garajului sunt gratuite.
Producătorul oferă garanție de la 2m x 2m, la 3m x 3m, cu pasul de 0.5m.

Garajul se livrează pagina montarea este bonificată unde vă puteți configura garajul preferat.

Umezeșeala este o parte care avem locul disponibilă de montat este prezentată pentru a preîntâmpina lucrărilor

VALUE MANAGEMENT CONSULT

S.C. VALUE MANAGEMENT CONSULT SRL
310086 Arad, Str. Cicio Pop nr. 20, ap. 20 b
Tel: 0728 876 498
value@valuemanagement.ro

48/02.09.2020

Către

PFA Latiu Viorel "Topo-Cad"

Evaluator autorizat **Latiu Viorel**, leg. ANEVAR 13609

E-mail: latiuv@yahoo.com, tel. 0744 796 854[1]

Societatea VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L., membru corporativ ANEVAR cu Autorizația de membru corporativ ANEVAR Nr. 0115 / 2020, vă informează că a primit misiunea de verificare cu obiectiv extins a *Raportului de evaluare a garajului înscris în CF309176-C1-U11* având data evaluării *05.04.2019* întocmit cu scopul de a "*stabili valoarea de piață a proprietății imobiliare*" formate din garaj și teren aferent în suprafață de 21 mp - proprietar Statul Român, întocmit prin intermediul evaluatorului autorizat **Latiu Viorel**.

Conform cerințelor Standardelor de Evaluare a Bunurilor, ediția 2020, ANEVAR, SEV 400 – Verificarea evaluării, în cazul obiectivului extins *se solicită exprimarea concluziei verificatorului privind valoarea bunului evaluat în raportul supus verificării.* În acest caz vom avea în vedere următoarele aspecte:

- ⇒ dacă nu a identificat neconformități care să fi influențat rezultatul evaluării supuse verificării, verificatorul își *asumă ca opinie proprie rezultatul evaluării verificate*;
- ⇒ dacă a identificat neconformități care ar fi putut influența rezultatul evaluării, verificatorul *se angajează în demersul propriu de estimare a valorii*;

[1] Date de contact preluate de pe pagina web ANEVAR la adresa: http://site2.anevar.ro/cautare-evaluator?nume=latiu%20viorel&legitimatii=&judet=All&ei=All&epi=All&ebm=All&eif=All&acreditare_ei=All&acreditare_epi=All

⇒ *concluzia* verificării cu obiectiv extins o reprezintă opinia verificatorului privind concluziile raportului verificat și nu constă în aprecieri privind existența în raport a unor neconformități care ar fi putut influența aceasta concluzie.

Legat de abordările în evaluare aplicate vă rugăm să precizați motivația pentru care a fost folosită doar abordarea prin cost și nu au fost folosite și *abordările prin piață sau venit*.

Vă rugăm să ne transmiteți precizările solicitate în format electronic la adresa value@valuemanagement.ro sau, să ne contactați la nr. de tel. 0728 876 498 pentru a stabili o altă modalitate de transmitere.

VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L.
C. I. F. RO 9586710
ARAD - ROMÂNIA

Cu stimă,
Administrator
Daniel Manațe, REV, MAAEI, MRICS
Verificator autorizat ANEVAR EPI, EI, EIF

ANEVAR
MANAȚE DANIEL
VE-EI VE-EPI
VE-EIF

Anexa Extrase relevante din Raportul verificat

Evaluator ANEVAR ing. LATIU VIOREL
PFA LATIU VIOREL "TOPO-CAD" CUI 20303980 J02/376/2003

STR. BELA BARTOK NR. 7 ap 10
=GARAJ=

RAPORT DE EVALUARE

a garajului înscris in CF 309176-C1-U11, Arad, (CF vechi 5901, Arad)
sub nr. top 577/b;578/b/X in suprafața de 21 mp

EVALUATOR AUTORIZAT
MEMBRU TITULAR ANEVAR

ING. LATIU VIOREL
Legitimatie nr. 13609

EVALUATOR ANEVAR
Ing.LAȚIU VIOREL
Legitimație nr. 13609

RAPORT DE EVALUARE

a garajului și a terenului aferent înscris în CF nr.309176-C1-U11 Arad (nr.CF vechi 5901 Arad) sub nr.top.577/b;578/b/X în suprafață de 21 mp

1. Rezumat

1. Evaluarea a fost solicitată de NOAGHI MIRON-VASILE, domiciliat în Arad, str.Bela Bartok, nr.7, ap.6
2. Expertul evaluator este ing.Lațiu Viorel, EVALUATOR ANEVAR, legitimație nr.13609.
3. Lucrarea este destinată numai scopului și utilizatorului menționat direct, orice distribuție către terți sau publicare fiind restricționate și condiționate de acordul scris al expertului.
4. Obiectul evaluării este: Evaluarea garajului și a terenului aferent în suprafață de 21 mp, situat în Arad, str.Bela Bartok, nr.7, ap.10, înscris în CF nr.309176-C1-U11 Arad (nr.CF vechi 5901 Arad) sub nr.top.577/b;578/b/X cu următoarele cote părți de sub A.1:
   - 21/908 cote părți comune și
   - 52/2134 cote teren, iar ca proprietar tabular sub B.1.1 STATUL ROMÂN, garaj închiriat de Noaghi Miron Vasile în calitate de locatar în baza contractului de închiriere nr.82236/5.11.2018 de la locatorul Consiliului Local al Municipiului Arad reprezentat de Primar.
5. Pentru prezenta lucrare se consideră că activul evaluat nu este în combinație cu alte active. Evaluatorul a realizat o inspecție personală a proprietății.
6. Valoarea propusă este valoarea de piață. Acest tip de valoare este în concordanță cu scopul evaluării. Nu au fost utilizate ipoteze speciale.
7. Data evaluării este 12.03.2019, fiind data la care se aplică opinia asupra valorii.
8. Pricipalele informații despre activ au fost preluate. Evaluatorul a utilizat date de piață provenite din surse publice, private și/sau studii proprii.
9. Estimez că valoarea de piață a garajului (construcția) este de 2600 lei sau 546 Euro. Cursul valutar considerat a fost de 4,76 lei/Euro, comunicat de BNR la data de 5.04.2019.
10. Estimez că valoarea de piață a terenului este de 5000 lei sau 1050 Euro. Cursul valutar considerat a fost de 4,76 lei/Euro, comunicat de BNR la data de 5.04.2019.
11. Valoarea totală (teren + garaj) este de 7600 lei.
12. Valoarea propusă este o opinie asupra celui mai probabil preț care ar fi plătit pentru activ în cadrul unui schimb, respectiv asupra beneficiilor economice rezultate din deținerea activului.

2. Partea introductivă

2.1. Obiectul raportului de evaluare: Evaluarea garajului și a terenului aferent în suprafață de 21mp, ap.10, înscris în CF nr.309176-C1-U11 Arad (nr.CF vechi 5901 Arad) sub nr.top.577/b;578/b/X cu următoarele cote părți de sub A.1:
- 21/908 cote părți comune și
- 52/2134 cote teren, iar ca proprietar tabular sub B.1 STATUL ROMÂN.

2.2. Beneficiarul evaluării: NOAGHI MIRON-VASILE, domiciliat în Arad, str.Bela Bartok, nr.7, ap.6

2.3. Data inspecției: 12.03.2019

2.4. [illegible] evaluării: 5.04.2019

2.5. Moneda raportului: Euro/lei

CERTIFICAREA VALORII

În conformitate cu standardele ANEVAR, declar:
- expunerile faptelor din acest raport sunt corecte şi adevărate;
- analizele, opiniile şi concluziile raportate se limitează doar la ipotezele şi condiţiile limitative prezentate şi reprezintă analizele, opiniile şi concluziile mele profesionale şi imparţiale;
- nu există nici un interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport şi nici un interes personal legat de părţile implicate
- nu am nici o părtinire legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legată de părţile implicate în această evaluare;
- angajarea mea în această evaluare şi onorariul pentru această lucrare nu depind de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă clientului;
- acest raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obţinerii unei valori minime ori maxime, solicitare venită din partea beneficiarului sau a altor persoane care au interese legate de beneficiar sau de aprobarea unui împrumut;
- în deplină cunoştinţă de cauză, analizele, opiniile şi concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerinţele Standardelor ANEVAR (Asociaţia Naţională a Evaluatorilor din România);
- deţin cunoştinţele şi experienţa necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- subsemnatul am inspectat personal proprietatea în cauză la 12.03.2019
- certific faptul că utilizarea raportului de evaluare intocmit poate fi insoţit de verificarea lui în conformitate cu Standardul de verificare de rapoarte de evaluare, adoptat de ANEVAR.

PREMISELE EVALUĂRII

SCOPUL EVALUARII

Prezentul raport are ca scop stabilirea valorii de piata a proprietăţii imobiliare: „Evaluarea garajului şi a terenului aferent în suprafaţă de 21 mp, ap.10, înscris în CF nr.309176-C1-U11 Arad (nr.CF vechi 5901 Arad) sub nr.top.577/b;578/b/X, aşa cum este definită în Standardele internaţionale de Evaluare ediţia 2018, adoptate de către ANEVAR.

Definiţii

Evaluarea realizată conform prezentului raport reprezintă o estimare a valorii de piaţă a proprietăţii, aceasta fiind recomandată de către Standardele Internaţionale de Evaluare, ediţia 2018 adoptate de ANEVAR (au caracter obligatoriu pentru membrii ANEVAR) ca fiind criteriul riguros de evaluare. Standardele sunt aplicabile valorii de piaţă a unei proprietăţi. Conform standardului, definiţia valorii de piaţă este următoarea:
Valoarea de piaţă, conform Standardelor Internationale de Evaluare este definită astfel: Valoarea de piaţă este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât si un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepartinitoare, după un marketing adecvat si în care părţile au acţionat în cunostinţă de cauză, prudent si fără constrângere.

IPOTEZE GENERALE SI CONDITII LIMITATIVE

- datele și informațiile conținute în raport sunt confidențiale. Publicarea, prezentarea în mass-media sau utilizarea în alt scop decât cel stipulat în contract, a oricăror informații din raport trebuie să aibă aprobarea scrisă prealabilă a evaluatorului;
- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu va fi solicitat să ofere consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță în legătură cu proprietatea în chestiune decât dacă au fost făcute inițial aranjamente în această privință, în scris și în prealabil;
- previziunile, proiecțiile sau estimările conținute în raport se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ofertei anticipate pe termen scurt și sunt influențate de inexistența (încă) a unei economii stabile. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare;
- proprietatea este evaluată în ipoteza ca fiind liberă de ocupare si de orice alte sarcini, dacă nu se specifică altfel;
- se considera ca accesul la proprietate, prin proprietățile publice, comune sau private este asigurat;
- raportul de evaluare este valabil atât timp cât piața imobiliară nu suferă schimbări esențiale față de situația existentă la data evaluării. În situatia în care evoluțiile pieței imobiliare prezintă schimbări importante și/sau apar elemente semnificative noi se impune o reevaluare;
- prețul unei posibile viitoare tranzacții va putea fi diferit fată de valoarea exprimată în funcție de particularitățile concrete ale tranzacției și de caracteristicile pieței la data tranzacției
- concluziile sunt valabile doar la data evaluării;
- valoarea finala este exprimată în moneda natională, respectiv LEI (RON), dar și în valută (EURO) la data evaluării;
- metoda costurilor (pentru construcție) și metoda comparațiilor de piață (pentru teren) au fost aplicate luând în considerare informațiile disponibile pentru construcția garaj și informațiile privind tranzacții cu proprietăți comparabile care au avut loc în ultima perioadă în judetul Arad.
- documentele care atestă proprietatea au fost prezentate evaluatorului în copie la raportul de expertiză depus.

ISTORIC, INCLUZAND VÂNZARILE ANTERIOARE SI OFERTELE SAU COTAȚIILE CURENTE

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact cu scopul de efectua tranzacții imobiliare

La proprietățile imobiliare, mai întotdeauna există un decalaj între cerere și ofertă, de aceea, piața imobiliară, este destul de greu de previzionat.

O analiză de piață trebuie să fie adaptată tipului și caracteristicilor de bază ale proprietății imobiliare, locației și poziției acesteia pe piață (Evaluarea proprietății imobiliare, București, IROVAL, 2018).

Piața imobiliară se definește pe baza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chiriașilor tipici. Piața imobiliară este influențată de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor și are caracteristici diferite de cele ale piețelor eficiente (este foarte sensibilă la situația pieței de muncă și stabilitatea veniturilor, deciziile de cumpărare sunt influențate de tipul de finanțare, durata rambursării și rata dobânzii, este o piață care nu se autoreglează, ci este afectată de multe reglementări

Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, la un anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

În prezent, oferta de vânzare este ceva mai mare decât cea de cumpărare datorită puterii scăzute de cumpărare a populației. Piața este aproape de echilibru, dar problemele care afectează echilibrul pieței sunt condițiile de finanțare și rata dobânzii.

Pe piața de proprietăți imobiliare, echilibrul dintre cerere și ofertă este considerat momentan stabil. În medie, timpul de vânzare a unei astfel de proprietăți este de 1-12 luni de la punerea în vânzare.

Sursele de informații care au stat la baza prezentului raport sunt:

- actele de publicitate imobiliară,
- proprietari ai unor proprietăți oferite spre vânzare, vecini ai proprietății analizate;
- datele referitoare la imobilele învecinate,
- datele de la NOTARII PUBLICI privind tranzacțiile efectuate în zonă,
- internet (www.multecase.ro, office@real-investments.ro, Vând și cumpăr)
- fișa de calcul a chiriei
- adresa Primăriei Municipiului Arad –Direcția Patrimoniu – Serviciul Evidența și Administrare Domeniu Privat nr.86996/MI/12.12/.2018
- fișa de calcul a chiriei
- Standardele ANEVAR, suportul de curs pentru Evaluarea proprietăților imobiliare.

DESCRIEREA IMOBILULUI

Pe teren, în data de 12.03.2019 am identificat și măsurat imobilul care face obiectul cauzei, constatând următoarele:

Regimul juridic:

- garajul, construcție cu altă destinație decât cea de locuință, este înscris în CF nr.309176-C1-U11 Arad (nr.CF vechi 5901 Arad) sub nr.top.577/b;578/b/X cu următoarele cote părți de sub A.1:
  - 21/908 cote părți comune și
  - 52/2134 cote teren, iar ca proprietar tabular sub
  - B.1 STATUL ROMÂN, întăbulare, drept de proprietate, naționalizare, înch.nr.2590/1968, dobândit prin Lege, act nr.73 din 01.01.2000 emis de Primăria Arad, cota actuală 1/1, înch.nr.2735/6.03.2000, iar sub
  - C.1.1 întăbulare, drept de uzufruct viager, înch.nr.3831/1940, cota actuală 1/1 în favoarea numitei văduva lui Sida Lazăr născută Bayer Barbara.

Starea tehnică a garajului:

- este o construcție provizorie edificată în anul 1968, amplasată între pereții a două apartamente învecinate, intrarea la spălătorie, cu un singur perete din lambriuri din material plastic în partea vestică și o ușă metalică dublă de acces în partea sudică, cu un geam în partea estică, limitrof cu coborârea la spălătorie
- acoperișul este într-o singură apă și este din plăci ondulate de azbo-ciment, în stare tehnică satisfăcătoare;
- toate aceste elemente sunt fixate pe un schelet metalic (jevi);
- pardoseala este din balast cu granulație mare (pietriș) peste care este pus un covor din linoleum;
- actuala folosință faptică este de magazie.

Pentru a susține cele arătate mai sus anexez 9 (nouă) fotografii, respectiv:

- fotografia nr.1 unde se observă poarta dublă metalică de acces și lateral dreapta peretele apartamentului învecinat și ușa din lemn a spălătoriei;
- fotografia nr.2 este o vedere generală a garajului, văzut din curte, cu acoperișul, ușa dublă de acces, o parte din peretele lateral și pereții celor două apartamente învecinate;
- fotografia nr.3- vedere din curte cu poarta de acces, geamul, ușa din lemn a spălătoriei și o parte din acoperiș;
- fotografia nr.4 relevă peretele vestic din lambriuri din material plastic;
- fotografia nr.5 – vedere mai detaliată a peretelui vestic din lambriuri din material plastic;
- fotografia nr.6 - se observă ușa metalică dublă de acces, geamul, peretele din cărămidă, ușa din lemn a spălătoriei și o parte din peretele apartamentului situat la est,
- fotografiile nr.7,8 și 9 vizualizează materialele depozitate în garaj.

Vecinătățile imobilului sunt:

- la est zidul din cărămidă al ap.nr.7,
- la sud curtea interioară și poarta de acces,
- la vest spațiu cu sorturi din pietriș și apartamentul nr.8, iar
- la nord zidul anexei de pe str. Bela Bartok, nr.9.

ABORDAREA PRIN COST

Costul de înlocuire net poate fi abordarea cea mai utilizată când nu există informații suficiente despre vânzările de proprietăți comparabile nu are la dispoziție un deviz analitic detaliat (nu poate estima costul de reconstruire), dar există informații suficiente referitoare la costuri și la deprecierea cumulată (deprecierea fizică, deprecierea funcțională și deprecierea economică). În acest caz, mai degrabă, poate estima costul de înlocuire prin metoda comparației unitare sau metoda costurilor segregate.

Metoda costurilor

Conform lucrării Evaluarea proprietății imobiliare – ANEVAR, IROVAL, București 2017, prin abordarea prin cost se realizează „o defalcare teoretică a proprietății imobiliare pe componentele sale: teren și construcții. Această defalcare este pur teoretică… și este importantă deoarece permite rezolvarea mai multor probleme, care nu ar putea fi rezolvate prin aplicarea celorlalte abordări în care terenul nu poate fi separat de construcție". De exemplu, alocarea deprecierii externe este o problemă rezolvabilă prin abordarea prin cost.
Abordarea prin cost, ca și abordarea prin piață și abordarea prin venit, se bazează pe comparația datelor de piață.
Ca procedură, evaluatorul estimează costul realizării unui substitut al construcției existente, apoi va scădea din acest cost (cost de reconstrucție/înlocuire al construcției) estimat la data evaluării, toate deprecierile acesteia.
Costul de reconstruire este costul estimat pentru a construi la prețurile curente, la data evaluării, o copie a construcției evaluate, utilizând aceleași materiale și tehnici, aceleași standarde și normative de execuție.
Costul de înlocuire este costul estimat pentru a construi la prețurile curente, la data evaluării, o construcție similară care oferă o utilitate echivalentă cu cea a construcției evaluate, utilizând materiale și tehnici moderne, normative, proiecte și planuri actuale.
Atunci când construcțiile sunt mai vechi sau nu reprezintă cea mai bună utilizare a amplasamentului considerat liber, este mult mai dificil de estimat deprecierea fizică, funcțională sau externă a acestora.
În abordarea prin cost, după inspectarea împrejurimilor, a amplasamentului și a construcțiilor aferente proprietății subiect și după culegerea tuturor informațiilor necesare în evaluare, evaluatorul parcurge o serie de etape pentru a formula o concluzie asupra valorii proprietății imobiliare:

1. Estimarea valorii de piață a terenului în ipoteza că este liber și disponibil pentru dezvoltare la cea mai bună utilizare a sa.
2. Stabilirea tipului de cost adecvat, respectiv costul de înlocuire sau costul de reconstruire. Alegerea tipului de cost adecvat trebuie să aibă în vedere vechimea sau unicitatea construcțiilor sau diferența dintre utilizarea pentru care a fost proiectată și cea mai bună utilizare curentă.
3. Estimarea costurilor directe și indirecte ale clădirilor și respectiv, ale construcțiilor speciale la data evaluării.
4. Estimarea profitului.
5. Însumarea costurilor rezultate pentru a obține costul nou al construcțiilor.
6. Estimarea deprecierii cumulate: depreciere fizică, funcțională și externă.
7. Scăderea deprecierii cumulate din costul nou al clădirilor, respectiv al construcțiilor speciale, pentru a obține o estimare a costului net de reconstrucție/înlocuire al construcției

Estimarea deprecierii cumulate

Deprecierea este o pierdere de utilitate a unui activ cauzată de deteriorări fizice, de modificări tehnologice care se concretizează într-o pierdere de valoare.
Deprecierea pe care o suferă o construcţie este rezultatul a trei cauze majore care por acţiona separat sau împreună:
Deprecierea fizică – o pierdere de utilitate cauzată de deteriorările fizice ale activului sau ale componentelor sale, ca efect al vechimii sale... care se concretizează într-o pierdere de valoare. Reprezintă uzura generată de folosirea regulată a construcţiei şi de impactul factorilor astmosferici asupra acesteia.
Deprecierea funcţională – o pierdere de utilitate cauzată de ineficienţa activului subiect în comparaţie cu substitutul său, care se concretizează într-o pierdere de valoare.
Deprecierea externă (economică) – o pierdere de utilitate cauzată de factori din exteriorul activului. Poate fi rezultatul condiţiilor de piaţă nefavorabile.
Suma acestor componente reprezintă deprecierea totală a construcţiei.
Deprecierea fizică poate fi recuperabilă sau nerecuperabilă.
Deprecierea fizică recuperabilă se referă la elementele de întreţinere defectuoasă, adică la reparaţiile neefectuate la timp. Acest element de depreciere este măsurat prin costul de aducere a elementelor de construcţie depreciate la condiţia de nou sau ca nou, adică costul reabilitării/reparării lor.
Deprecierea fizică nerecuperabilă se referă la elementele deteriorate care nu pot fi reparate la data evaluării din motive practice sau economice.
Elementele care prezintă o depreciere fizică nerecuperabilă se împart în elemente cu durată de viaţă lungă (structura de rezistenţă) şi elemente cu durată de viaţă scurtă (învelitoare, pardoseli din scândură, centrală, aparate electrice precum prize, întrerupătoare, comutatoare).
Utilizarea costului de înlocuire elimină automat necesitatea estimării anumitor forme de depreciere funcţională, dar trebuie totuşi cuantificate celelalte tipuri de depreciere funcţională, precum şi deprecierea fizică şi cea din cauze externe.
S-a ales soluţia constructivă cea mai apropiată construcţiei evaluate.

SIMBOL	Denumire articol	UM	Stare fizică	Cantitate	Cost unitar catalog actualizat inclusiv TVA(lei)	Cost unitar catalog actualizat inclusiv TVA-Euro	Cost de înloc.brut total inclusiv TVA(lei)	Cost de înloc.brut total inclusiv TVA-Euro	Cost de înlocuire brut total fărăTVA -lei	Uzura fizică	Depreciere func	CIB lucrări executate minus uzura fizică (lei)
BMZN350	Baracă metalică din tablă zincată, cutată/ ondulată	mp	S	21	734,5	154,30	15424	3240	12493	70%	10%	3373
TOTAL												3373

Datorită faptului că lipsesc 2 (doi) pereţi (fiind folosiţi pereţii actualelor construcţii în suprafaţă de 21,58 mp x 34,97 lei/mp = 754 lei), estimez valoarea garajului la suma de:
3373 lei – 754 lei = 2619 lei.
Calculul s-a făcut conform Catalog Costuri de reconstrucţie – costuri de înlocuire – Clădiri rezidenţiale, industriale, comerciale şi agricole, construcţii speciale, construcţii cu structuri pe cadre, Autor Corneliu Şchiopu, Editura IROVAL 2018 - actualizare 2018-2019.

CALCULUL VALORII GARAJULUI - conform MATRIX ROM CATALOG 2, fişa nr.12 - şopron
Schelet metalic: 280 lei/mp.
21 mp x 280 lei/mp = 5880 lei
Coeficient de actualizare = 2,3407325
Preţ actual = 5880 lei x 2,3407325 = 13763 lei (RON)
Lipsă pereţi = 21,58 mp x 82,01 lei/mp = 1769,77 lei
Coeficient de actualizare = 2,3407325
Preţ actual =1770 lei x 2,3407325 = 4143 lei (RON)

13763 lei - 4143 lei = 9620 lei
Uzura fizică 70%: 9620 lei x 0,30 = 2886 lei
Depreciere funcţională 10%: 2886 lei x 0,90 = 2597lei.
Estimez valoarea garajului la suma de 2600 lei.

CALCULUL VALORII TERENULUI PRIN METODA COMPARAŢIEI DIRECTE

Metoda comparaţiei directe utilizează procesul de lucru în care estimarea valorii de piaţă se face prin analizarea pieţei pentru a găsi proprietăţi similare şi comparând apoi aceste proprietăţi cu cea de evaluat.

Analiza comparativă se axează pe asemănările şi diferenţele între proprietăţi şi tranzacţii, care influenţează valoarea. Acestea ar putea cuprinde diferenţele în drepturile de proprietate evaluate, motivaţia cumpărătorilor şi a vânzătorilor, condiţiile de finanţare, situaţia pieţei la momentul vânzării, dimensiunile, locaţia, caracteristicile fizice şi caracteristicile economice, dacă proprietăţile produc venituri. Criteriile de comparaţie sunt testate faţă de datele pieţei pentru a determina care elemente sunt sensibile la schimbare şi cum afectează ele valoarea.

Oferta şi cererea pieţei sunt constituite de vânzători şi cumpărători, iar dacă cererea pentru o proprietate este mare, preţurile tind să crească.

Identificarea comparabilelor

Toate proprietăţile comparabile sunt reale (identificabile).

În cadrul inspecţiei am folosit pe lângă harta de CF şi cadastru şi un GPS – cea mai sigură şi mai complexă metodă de identificare a proprietăţii şi de introducere a conturului parcelei în baza de evidenţă electronică a OCPI Arad.

În zonă s-au făcut puţine tranzacţii cu imobile similare cu cel evaluat în cursul ultimilor 10 ani.

Am căutat să obţin cât mai multe comparabile din zonă sau limitrofe, cu caracteristici asemănătoare şi informaţii de piaţă care să-mi asigure o corectă identificare a caracteristicilor pieţii.

Metoda comparaţiilor directe

Comp. A- vând loc de casă în Pârneava, stradă circulată, în suprafaţă de 1700 mp, apă, curent electric, gaz, canalizare în faţa terenului, front stradal 16 ml, preţul 120000 Euro, negociabil, tel.0727818439 (Vând şi cumpăr, nr.1, 12.01.2019 – 18.01.2019)

Comp. B- vând teren intravilan în zonă foarte circulată din Pârneava, în suprafaţă de 1200 mp, front stradal 50 m, cu toate utilităţile în faţa terenului, preţul 80000 Euro, negociabil, tel.0744546579 (Vând şi cumpăr, nr.1, 12.01.2019 – 18.01.2019)

Comp. C- vând urgent teren intravilan cu casă slabă, dar cu toate utilităţile introduse, în suprafaţă de 1000 mp, în Pârneava, front stradal 14 ml, preţul 68000 Euro, negociabil, tel. 0744546579 (Vând şi cumpăr, nr.1, 12.01.2019 – 18.01.2019)

	Elemente de comparaţie	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Observaţii
	Identificare	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan	
	Data	Prezent	Ian.2019	Ian.2019	Ian.2019	
	Suprafaţa-(mp)	21	1700	1200	1000	
	Preţ vânzare-Euro		120000	80000	68000	
	Preţul de vânzare (Euro/mp) - criteriul de comparaţie		€ 70,58	€ 66,66	€ 68,00	
0	TIP COMPARABILĂ					
	Tip comparabila		Ofertă	Ofertă	Ofertă	
	Corecţie unitară sau procentuală		-10%	-10%	-10%	
	Corecţie totală		-€ 7,05	-€ 6,66	-€ 6,80	
	Preţ de vânzare corectat		€ 63,53	€ 60,00	€ 61,20	

1 DREPTUL DE PROPRIETATE					
Drepturi de proprietate transmise	Depline	Depline	Depline	Depline	
Corecţie unitară sau procentuală **Corecţie totală pentru drepturi de proprietate** **Preţ corectat (Euro/mp)**		0% € 0,00 € 63,53	0% € 0,00 € 60,00	0% **€ 0,00** **€ 61,20**	
2 RESTRICŢII LEGALE					
Restricţii legale-coeficienţi urbanistici	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	
Corecţie unitară sau procentuală Corecţie totală pentru restricţii legale Preţ corectat (Euro/mp)		0% € 0,00 € 63,53	0% € 0,00 € 60,00	0% € 0,00 € 61,20	
3 CONDIŢII DE FINANŢARE					
Condiţii de finanţare	Normale	Similare	Similare	Similare	
Corecţie unitară sau procentuală Corecţie totală pentru condiţii de finanţare Preţ corectat (Euro/mp)		0% € 0,00 € 63,53	0% € 0,00 € 60,00	0% € 0,00 € 61,20	
4 CONDIŢII DE VÂNZARE					
Condiţii de vânzare	Nepartinitoare	Similare	Similare	Similare	
Corecţie unitară sau procentuală **Corecţie totală pentru condiţii de vânzare** **Preţ de vânzare corectat (Euro/mp)**		0% € 0,00 € 63,53	0% € 0,00 € 60,00	**0%** **€ 0,00** **€ 61,20**	
5 CONDIŢII DE PIAŢĂ					
Condiţii ale pieţei	Prezent	Ian.2019	Ian.2019	Ian.2019	
Corecţie unitară sau procentuală Corecţie totală pentru condiţii ale pieţei Preţ corectat (Euro/mp)		0% € 0,00 € 63,53	0% € 0,00 € 60,00	0% € 0,00 € 61,20	
6 LOCALIZARE					
Localizare	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan	
Corecţie unitară sau procentuală Corecţie totală pentru localizare Preţ corectat (Euro/mp)		0% € 0,00 € 63,53	0% € 0,00 € 60,00	**0%** **€ 0,00** **€ 61,20**	
7 CARACTERISTICI FIZICE					
Mărime (dimensiune) şi formă	21	1700	1200	1000	
Corecţie unitară sau procentuală Corecţie totală pentru formă şi dimensiuni		-15% -€ 9,53	-10% € 6,00	-8% -€ 4,90	
Front stradal –deschidere la faţadă		16 ml	50ml	14ml	
Corecţia unitară sau procentuală Corecţie totală pentru front stradal		-4% -€ 2,54	-6% -€ 3,60	-4% -€ 2,45	
Topografie	Plan	Plan	Plan	Plan	
Corecţia unitară sau procentuală Corecţie totală pentru topografie-planeitate		0% € 0,00	0% € 0,00	0% € 0,00	
Preţ corectat (Euro/mp)		€ 51,46	€ 50,40	€ 53,85	
8 UTILITĂŢI DISPONIBILE					
Utilităţi (en.el./apa/canalizare/gaz metan/alte)	Apă, curent electric în apropiere	Apă,canal, gaz,curent el,cablu în faţa terenului	Toate utilităţile în faţa terenului	Apă,canal, curent electric,cablu	
Corecţia unitară sau procentuală Corecţie totală pentru utilităţi disponibile Preţ corectat (Euro/mp)		0% € 0,00 € 51,46	0% € 0,00 € 50,40	**0%** **€ 0,00** **€ 53,85**	
9 ZONAREA					
Zonarea-destinaţia legală permisă	Mixt	Similar	Similar	Similar	
Corecţia unitară sau procentuală Corecţie totală pentru zonare Preţ corectat (Euro/mp)		0% € 0,00 € 51,46	0% € 0,00 € 50,40	**0%** **€ 0,00** **€ 53,85**	
10 CEA MAI BUNĂ UTILIZARE					
Cea mai bună utilizare	Rezidenţial	Rezidenţial	Rezidenţial	Rezidenţial	

	Corecţie unitară sau procentuală Corecţie totală pentru cea mai bună utilizare Preţ corectat (Euro/mp)		0% € 0,00 € 51,46	0% € 0,00 € 50,40	0% € 0,00 € 53,85	
	Preţ corectat (Euro/mp)		€ 51,46	€ 50,40	€ 53,85	
	Corecţie totală netă	(absolut) (procentual)	-€ 19,12 -29%	-€ 16,26 -26%	-€ 14,15 -22%	
	Corecţie totală brută	(absolut) (procentual)	€ 19,12 29%	€ 16,26 26%	€ 14,15 22%	

Suprafaţa (mp)	21
Opinie €/mp	€ 50
Valoare estimată-euro	1050
Valoare estimată – LEI (RON)	4998
Curs valutar BNR – lei/euro	4,76
Data evaluării	5.04.2019

In urma analizei fiecăreia dintre comparabile se constată că proprietatea cea mai apropiată caracteristicilor imobilului evaluat este comparabila B.
Estimez că valoarea de piaţă a terenului este de 50 Euro/mp.
Valoarea terenului prin metoda comparaţiei directe este:

⇒ V teren = 21 mp x 50 Euro/mp = 1050 EURO = 4998 LEI

V teren = 4998 LEI = 1050 EURO

Valorile estimate sunt exclusiv TVA.
Valoarea a fost stabilită ţinând seama de:

- ipotezele şi condiţiile limitative exprimate în acest raport
- valoarea se referă la plata cash la data vânzării
- valoarea este subiectivă
- evaluarea este o opinie asupra unei valori
- valoarea nu conţine TVA

CONCLUZII

Ca rezultat al investigaţiilor şi analizelor făcute, estimez că valoarea de piaţă a garajului înscris în CF nr.309176-C1-U11 Arad (nr.CF vechi 5901 Arad) sub nr.top.577/b;578/b/X şi a terenului aferent în suprafaţă de 21 mp, din Arad, str.Bela Bartok, nr.7, ap.10, jud.Arad, este de:
5000 lei (terenul) + 2600 lei (construcţia) = 7600 lei.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii sunt:

- Valorile au fost exprimate ţinând seama exclusiv de ipotezele şi aprecierile exprimate în prezentul raport de evaluare, iar
- Evaluarea este o opinie exprimată asupra unei valori.

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în 3 (trei) exemplare din care:

- 2 exemplare la beneficiar şi
- 1 exemplar pentru executant

Anexe:

- Planul de amplasament şi delimitare a imobilului sc.1:500
- Planul de încadrare în zonă
- Extrasul de CF

EVALUATOR ANEVAR
Ing. LAŢIU VIOREL
Legitimaţie nr.13609

Anexa nr. 1 parte integrantă din contractul de închiriere
Înregistrat la nr. 81336 din 05.11.2018

FIŞĂ

DE CALCUL A CHIRIEI PENTRU SUPRAFAŢA LOCATIVĂ CU ALTĂ DESTINAŢIE DECÂT LOCUINŢĂ - GARAJ, SITUAT ÎN ARAD

STR. BELA BARTOK NR. 7, AP. 10 , DEŢINUT DE NOAGHI MIRON VASILE

Nr. Crt.	DESTINAŢIA	Suprafaţa mp.	Tarif lei/mp	Total lei Col.2 x col. 3
0	1	2	3	4
1.	Suprafaţa locativă principală (necesară) folosită pentru activitatea de birou	-	-	-
2.	Suprafaţa dependinţelor aferentă suprafeţei locative principale (necesare) folosită pentru birou	-	-	-
3.	Suprafaţa locativă excedentară folosită pentru birou	-	-	-
4.	Suprafaţa locativă folosită pentru activităţi social-culturale şi pentru cazarea unor specialişti	-	-	-
5.	Suprafaţa locativă folosită pentru ateliere de către artiştii plastici şi meseriaşii autorizaţi	-	-	-
6.	Suprafaţa locativă folosită pentru activităţi comerciale industriale şi prestări servicii, exclusiv supraf.depozitelor	-	-	-
7.	Suprafaţa locativă folosită pentru depozite	-	-	-
8.	Suprafaţa locativă a garajului	21.00	1,27	26,67
9.	Total (coeficient zonă) x 3,5	-		96,34
10.	Total General (1+2+3+4+5+6+7+8)			93,34

ŞEF SERVICIU,
C.J. RALUCA STANIŞ

ÎNTOCMIT,
CONSILIER MARIA FIŢIU

CHIRIAŞ,
Am primit un exemplar
Noaghi Miron Vasile

PMA-M4-F24

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

ANCPI

Nr. cerere	122364
Ziua	07
Luna	11
Anul	2018

Cod verificare
100061898870

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 309176-C1-U11 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi:5901

Adresa: Loc. Arad, Str Bela Bartok, Nr. 7, Ap. 10, Jud. Arad
Părți comune: teren, pasaj poarta, fatada, spalatorie, instalatii electrice, podul, urcare la pod, WC.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 577/b; 578/b/X	-	-	21/908	52/2134	în suprafata de 21 mp, compus din garaj teren af.ap -21/2134 dif de 31/2134-proprietate stat

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
2735 / 06/03/2000		
Act nr. 73, din 01/01/2000 emis de Primaria Arad;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEnationalizare inch nr.2590/1968, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **STATUL ROMAN**	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
2735 / 06/03/2000		
Act nr. -, din 01/01/2000 emis de -;		
C1	Intabulare, drept de UZUFRUCT VIAGERinch nr.3831/1940, cota actuala 1/1	A1
	1) **VADUVA LUI SIDA LAZAR NASCUTA BAYER BARBARA**	

Unitatea: MUNICIPIUL ARAD

Magazia: GARAJE mag. de mijloace fix

Lista de inventariere

Data: 31.12.2019

1

Nr. crt.	Denumirea bunurilor inventariate	Codul sau nr. de inv.	U.M.	Cantitati: Stocuri: Faptice	Cantitati: Stocuri: Scriptice	Cantitati: Diferente: Faptice	Cantitati: Diferente: Minus	Pret unitar	Valoarea contabila: Valoarea	Valoarea contabila: Diferente: Plus	Valoarea contabila: Diferente: Minus	Valoarea de inventar	Deprecierea: Valoarea	Deprecierea: Motivul (cod)
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
	Report								0,00			0,00		
1	ADY ENDRE, Nr.65	1072	-	1,00	1,00	0,00	0,00	4.698,97	4.698,97	0,00	0,00	4.698,97		
2	ADY ENDRE, Nr.87	1073	-	1,00	1,00	0,00	0,00	3.124,25	3.124,25	0,00	0,00	3.124,25		
3	ARON COTRU_, Nr.7	1071	-	1,00	1,00	0,00	0,00	5.866,12	5.866,12	0,00	0,00	5.866,12		
4	AVRIG, Nr.32	1076	-	1,00	1,00	0,00	0,00	6.541,01	6.541,01	0,00	0,00	6.541,01		
5	AVRIG, Nr.32	1075	-	1,00	1,00	0,00	0,00	5.996,41	5.996,41	0,00	0,00	5.996,41		
6	B-DUL REVOLU_IEI, Nr.31	1097	-	1,00	1,00	0,00	0,00	7.977,99	7.977,99	0,00	0,00	7.977,99		
7	B-DUL REVOLU_IEI, Nr.80	1096	-	1,00	1,00	0,00	0,00	14.929,63	14.929,63	0,00	0,00	14.929,63		
8	C-LEA TIMI_ORII, Nr.105	1082	-	1,00	1,00	0,00	0,00	7.909,05	7.909,05	0,00	0,00	7.909,05		
9	C-LEA TIMI_ORII, Nr.105	1081	-	1,00	1,00	0,00	0,00	7.909,05	7.909,05	0,00	0,00	7.909,05		
10	C-LEA TIMI_ORII, Nr.105	1080	-	1,00	1,00	0,00	0,00	7.909,05	7.909,05	0,00	0,00	7.909,05		
11	CONSTITU_IEI, Nr.10	1079	-	1,00	1,00	0,00	0,00	2.784,41	2.784,41	0,00	0,00	2.784,41		
12	CORNELIU COPOSU, Nr.3-4	1078	-	1,00	1,00	0,00	0,00	6.555,79	6.555,79	0,00	0,00	6.555,79		
13	CVARTAL PODGORIA, Nr.159	1095	-	1,00	1,00	0,00	0,00	8.387,86	8.387,86	0,00	0,00	8.387,86		
14	DORULUI, Nr.20	1083	-	1,00	1,00	0,00	0,00	2.490,62	2.490,62	0,00	0,00	2.490,62		
15	DORULUI, Nr.20	1084	-	1,00	1,00	0,00	0,00	2.490,62	2.490,62	0,00	0,00	2.490,62		
16	FLAC_RA, Nr.12	1086	-	1,00	1,00	0,00	0,00	3.759,28	3.759,28	0,00	0,00	3.759,28		
17	Garaj 1, Revolutiei 92/A	3600080	-	1,00	1,00	0,00	0,00	33.219,28	33.219,28	0,00	0,00	33.219,28		
18	Garaj 2, Revolutiei 92/A	3600081	-	1,00	1,00	0,00	0,00	33.219,28	33.219,28	0,00	0,00	33.219,28		
19	Garaj 3, Revolutiei 92/A	3600082	-	1,00	1,00	0,00	0,00	33.219,28	33.219,28	0,00	0,00	33.219,28		
20	Garaj Bela bartok nr 7 ap 10	260132003	-	1,00	1,00	0,00	0,00	4.927,44	4.927,44	0,00	0,00	4.927,44		
21	HA_EG, Nr.9	1087	-	1,00	1,00	0,00	0,00	3.508,15	3.508,15	0,00	0,00	3.508,15		
22	HUNEDOAREI, Nr.23	1088	-	1,00	1,00	0,00	0,00	2.941,97	2.941,97	0,00	0,00	2.941,97		
23	I.BR_TIANU, Nr.18	1089	-	1,00	1,00	0,00	0,00	8.905,12	8.905,12	0,00	0,00	8.905,12		
24	R_ZBOIENI, Nr.35/37	1098	-	1,00	1,00	0,00	0,00	2.547,99	2.547,99	0,00	0,00	2.547,99		
	De reportat								221.818,62			221.818,62		

Numele si prenumele	Comisia de inventariere						Gestionar	Contabilitate
	Raluca Stanis	Maria Fitiu	Eliza Diana Zomonita	Elisabeta Crisan	Monica Garzi	Margareta Puscas		Alina Trinc
Semnatura								