

This file has been cleaned of potential threats.

If you confirm that the file is coming from a trusted source, you can send the following SHA-256 hash value to your admin for the original file.

bbd0ddb3a11eda065ab0e20419fb6e03725c75187802655e29b5a7f94f53377e

To view the reconstructed contents, please SCROLL DOWN to next page.



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR. 16
din 21 ianuarie 2021

cu privire la însușirea raportului de reevaluare a locuințelor construite
prin Agenția Națională pentru Locuințe, situate în Municipiul Arad

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimat în referatul de aprobare înregistrat la Primăria Municipiului Arad cu nr. 1153/07.01.2021,

Analizând raportul Serviciului Fond Locativ din cadrul Direcției Patrimoniu a Primăriei Municipiului Arad, înregistrat cu nr. 1154/07.01.2021,

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

Conform art. 8 alin. (2) din Legea Contabilității nr. 82/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul art. 2² din Ordonanța Guvernului României nr. 81/2003 privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice, aprobată prin Legea nr. 493/2003, cu modificările și completările ulterioare,

Conform Hotărârii Guvernului României nr. 1553/2003 privind reevaluarea imobilizărilor corporale și stabilirea valorii de intrare a mijloacelor fixe,

Luând în considerare Ordinul ministrului economiei și finanțelor nr. 3471/2008 pentru aprobarea Normelor metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice, cu modificările și completările ulterioare,

În baza raportului elaborat de societatea Evalproof Proiect S.R.L, în calitate de evaluator pentru reevaluarea locuințelor construite prin Agenția Națională pentru Locuințe, situate în Municipiul Arad,

Luând în considerare contractul de servicii nr. 85922/27.11.2020, încheiat între Municipiul Arad și societatea Evalproof Proiect S.R.L,

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

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. d), alin. (7) lit. q), art. 139 alin. (1), alin. (3), lit. g), art. 196 alin. (1) lit. a), art. 357 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

adoptă prezenta

HOTĂRÂRE:

Art. 1. Se însușește raportul de reevaluare a locuințelor construite prin Agenția Națională pentru Locuințe, situate în municipiul Arad, elaborat de societatea Evalproof Proiect S.R.L, conform Anexei, care face parte din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se aprobă actualizarea valorilor de inventar ale activelor corporale, ca urmare a reevaluării acestora conform raportului de reevaluare elaborat de societatea Evalproof Proiect S.R.L.

Art. 3. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către Primăria Municipiului Arad și se comunică celor interesați prin grija Serviciului Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
NAAJI Antoanela-Luciana

Contrasemnează pentru legalitate
SECRETAR GENERAL
Lilioara STEPANESCU

Red./Dact. SML/SML Verif. S.F.

1 ex. Serviciul Fond Locativ

1 ex. Instituția Prefectului-Județul Arad

1 ex. Dosar ședință CLMA 21.01.2021

Cod PMA -S4-02

HOTĂRÂREA NR. _____
din _____ 2021
cu privire la însușirea raportului de reevaluare a locuințelor construite
prin Agenția Națională pentru Locuințe, situate în Municipiul Arad

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimat în referatul de aprobare înregistrat la Primăria Municipiului Arad cu nr. 1153/07.01.2021,

Analizând raportul Serviciului Fond Locativ din cadrul Direcției Patrimoniu a Primăriei Municipiului Arad, înregistrat cu nr. 1154/07.01.2021,

Analizând avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad,
Conform art. 8 alin. (2) din Legea Contabilității nr. 82/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul art. 2² din Ordonanța Guvernului României nr. 81/2003 privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice, aprobată prin Legea nr. 493/2003, cu modificările și completările ulterioare,

Conform Hotărârii Guvernului României nr. 1553/2003 privind reevaluarea imobilizărilor corporale și stabilirea valorii de intrare a mijloacelor fixe,

Luând în considerare Ordinul ministrului economiei și finanțelor nr. 3471/2008 pentru aprobarea Normelor metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice, cu modificările și completările ulterioare,

În baza raportului elaborat de societatea Evalproof Proiect S.R.L, în calitate de evaluator pentru reevaluarea locuințelor construite prin Agenția Națională pentru Locuințe, situate în Municipiul Arad,

Luând în considerare contractul de servicii nr. 85922/27.11.2020, încheiat între Municipiul Arad și societatea Evalproof Proiect S.R.L,

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. d), alin. (7) lit. q), art. 139 alin. (1), alin. (3), lit. g), art. 196 alin. (1) lit. a), art. 357 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

adoptă prezenta

HOTĂRÂRE:

Art. 1. Se însușește raportul de reevaluare a locuințelor construite prin Agenția Națională pentru Locuințe, situate în municipiul Arad, elaborat de societatea Evalproof Proiect S.R.L, conform Anexei, care face parte din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se aprobă actualizarea valorilor de inventar ale activelor corporale, ca urmare a reevaluării acestora conform raportului de reevaluare elaborat de societatea Evalproof Proiect S.R.L.

Art. 3. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către Primăria Municipiului Arad și se comunică celor interesați prin grija Serviciului Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

REFERAT DE APROBARE

Nr. 1153 din 07.01.2021

În temeiul prevederilor Ordonanței de Urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, propun aprobarea, de către Consiliul Local al Municipiului Arad, a proiectului de hotărâre cu următorul obiect: însușirea raportului de reevaluare a locuințelor construite prin Agenția Națională pentru Locuințe, situate în municipiul Arad conform anexei care face parte din prezenta hotărâre.

Având în vedere faptul că, potrivit legii, începând cu data de 1 ianuarie 2008, activele fixe corporale de natura construcțiilor și terenurilor aflate în patrimoniul instituțiilor publice vor fi reevaluate cel puțin o dată la 3 ani, rezultatele reevaluării urmând a fi înregistrate în contabilitate până la finele anului în care s-a efectuat reevaluarea, consider oportun aprobarea Raportului de reevaluare a acestor active fixe pentru înregistrarea lor în evidențele Primăriei Municipiului Arad.

Pentru motivele arătate mai sus,

Consider oportună adoptarea unei hotărâri privind însușirea raportului de reevaluare a locuințelor construite prin Agenția Națională pentru Locuințe, situate în municipiul Arad, conform anexei care face parte din prezenta hotărâre.

PRIMAR,
Călin Bibart

R A P O R T
al Serviciului Fond Locativ

Referitor la: referatul de aprobare înregistrat cu nr. 1153/07.01.2021, a domnului Călin Bibarț, Primarul Municipiului Arad,

Obiect: propunerea de adoptarea a unei hotărâri privind însușirea raportului de reevaluare a locuințelor construite prin Agenția Națională pentru Locuințe, situate în municipiul Arad, conform anexei care face parte din prezenta hotărâre.

Considerații de ordin general:

Având în vedere faptul că, potrivit legii, începând cu data de 1 ianuarie 2008, activele fixe corporale de natura construcțiilor și terenurilor aflate în patrimoniul instituțiilor publice vor fi reevaluate cel puțin o dată la 3 ani, rezultatele reevaluării urmând a fi înregistrate în contabilitate până la finele anului în care s-a efectuat reevaluarea, consider oportun aprobarea Raportului de reevaluare a acestor active fixe pentru înregistrarea lor în evidențele Primăriei Municipiului Arad.

Luând în considerare locuințele aflate în administrare, construite prin Agenția Națională pentru Locuințe, situate în municipiul Arad,

Contractul de servicii nr.85922/27.11.2020, încheiat între Municipiul Arad și societatea Evalproof Proiect S.R.L și raportului de reevaluare a locuințelor construite prin Agenția Națională pentru Locuințe, situate în municipiul Arad, elaborat de această societate,

P R O P U N E M:

Însușirea raportului de reevaluare a locuințelor construite prin Agenția Națională pentru Locuințe, situate în municipiul Arad, elaborat de societatea Evalproof Proiect S.R.L, conform Anexei nr.1 care face parte din prezenta hotărâre.

Actualizarea valorilor de inventar ale activelor corporale, ca urmare a reevaluării acestora conform raportului de reevaluare elaborat de societatea Evalproof Proiect S.R.L.

DIRECTOR EXECUTIV,
C.j. Ștefan Szuchanszki

ȘEF SERVICIU,
C.j. Raluca Staniș

Anexă la Hotărârea nr. _____ / _____
a Consiliului Local al Municipiului Arad

RAPORT DE EVALUARE

RUSU
DANIELA
-VIORICA

Digitally signed by RUSU
DANIELA-VIORICA
DN: c=RO, l=Brasov, sn=RUSU,
givenName=DANIELA-VIORICA,
serialNumber=200506245RDV2
, name=RUSU DANIELA-
VIORICA, cn=RUSU DANIELA-
VIORICA
Date: 2020.12.21 17:38:44
+02'00'

OBIECTUL EVALUARII:
Apartamente ANL cu 1 si 2 camere

Proprietar: **STATUL ROMAN**

Solicitant: **PRIMARIA ARAD**

Utilizator desemnat: **PRIMARIA ARAD**

Data inspectiei: **03.12.2020**

Data evaluarii: **03.12.2020**

Data intocmirii raportului de evaluare: **17.12.2020**

Acest raport de evaluare este confidential, atat pentru client, cat si pentru evaluator, si este valabil numai pentru scopul mentionat; nu se accepta nicio responsabilitate daca este transmis altei persoane, fie pentru un scop declarat, fie pentru oricare alt scop.

Catre:

PRIMARIA ARAD, in calitate de Client Si Utilizator desemnat

Stimate partener,

Ca urmare a solicitarii dumneavoastra, va transmitem Raportul de evaluare pentru imobilele din anexa caietului de sarcini.

Au fost supuse evaluarii drepturile de proprietate, asa cum acestea au fost inscrise in Cartea Funciara a imobilelor.

Conform contractului incheiat intre evaluator si client, precum si conventiei cu utilizatorul desemnat, am procedat la analiza documentelor, inspectarea bunului imobil, prelucrarea datelor, cercetarea de piata specifica si apoi la estimarea de valori si redactarea Raportului.

Concluziile Raportului au la baza *Standardele de Evaluare a Bunurilor 2020* si metodologia specifica, respectiv, ORDIN 3519/29.07.2020 pentru stabilirea valorii de inlocuire pe metru patrat pentru anul 2020, in vederea vanzarii locuintelor pentru tineri. Lucrarea nu trebuie interpretata ca opinie asupra corectitudinii unei tranzactii reale sau propuse sau asupra managementului proprietatii. In elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra proprietatii, nefiind omisa deliberat nicio informatie relevanta.

Valoarea estimata este valabila la data evaluarii. Raportul este elaborat conform conditiilor economice, fiscale, juridice si politice existente la data evaluarii.

Va multumim ca ati apelat la serviciile noastre de evaluare.

Cu stima,

RUSU DANIELA-VIORICA

Membru Titular ANEVAR



CUPRINS

Sinteza raportului de evaluare

CAPITOLUL I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

- a) Identificarea si competenta evaluatorului
- b) Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati
- c) Scopul evaluarii
- d) Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii
- e) Tipul valorii
- f) Data evaluarii
- g) Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii
- h) Natura si sursa informatiilor pe care se va baza evaluarea
- i) Ipoteze si ipoteze speciale
- j) Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare
- k) Declararea conformitatii evaluarii cu SEV
- l) Descrierea raportului

CAPITOLUL II. PREZENTAREA DATELOR

- II.1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica
- II.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate
- II.3. Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare
- II.4. Informatii despre amplasament
- II.5. Descrierea constructiilor
- II.6. Date privind impozitele si taxele
- II.7. Istoric, incluzand vanzarile anterioare si oferte sau cotationile curente

CAPITOLUL III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

- III.1. Piata specifica
- III.2. Oferta competitiva
- III.3. Analiza cererii
- III.4. Echilibrul pietei. Raportul cerere-oferta

CAPITOLUL IV. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

CAPITOLUL V. EVALUARE

Metodologia de evaluare

- V.1. Abordarea prin piata
- V.2. Abordarea prin venit
- V.3. Abordarea prin cost

VI. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

ANEXE RAPORT

- Fotografii
- Grile calcul
- Comparabile
- Documente

RAPORT DE EVALUARE Nr. 55/17.12.2020 CLIENT: PRIMARIA ARAD

EVALPROOF PROIECT SRL -MEMBRU CORPORATIV, NR. AUT. 0763/2020

CUI: 3712883

RUSU DANIELA-VIORICA -MEMBRU TITULAR

Nr. Leg. ANEVAR 15841/valabila 2020

Tel.0756805861

Brasov, str. Iuliu Maniu, nr. 47, et.2, cam.222, evaluariexpertbrasov@gmail.com

Nr. raport 55/17.12.2020

**SINTEZA EVALUARII
- Raport de evaluare cu inspectie -**

nr. crt	Adresa imobil	CF	Bl.	Sc	et	ap	Su	Supr. constr.	Valoare justa apartament
1	Str. Nicolae Titulescu	79780	1		P	1	60.05	101.62	212350
2	Str. Nicolae Titulescu	79781	1	-	P	2	47.00	79.54	166211
3	Str. Nicolae Titulescu	79782	1	-	P	3	47.00	79.54	166211
4	Str. Nicolae Titulescu	79783	1	-	P	4	60.02	101.62	212350
5	Str. Nicolae Titulescu	79785	1	-	1	6	63.87	108.09	225870
6	Str. Nicolae Titulescu	79786	1	-	1	7	63.87	108.09	225870
7	Str. Nicolae Titulescu	79787	1	-	1	8	63.87	108.09	225870
8	Str. Nicolae Titulescu	79788	1	-	2	9	63.87	108.09	225870
9	Str. Nicolae Titulescu	79789	1	-	2	10	63.87	108.09	225870
10	Str. Nicolae Titulescu	79790	1	-	2	11	63.87	108.09	225870
11	Str. Nicolae Titulescu	79791	1	-	3	13	63.87	108.09	225870
12	Str. Nicolae Titulescu	79792	1	-	3	14	63.87	108.09	225870
13	Subsol					17	61.81	104.6	152187
14	Str. Nicolae Titulescu	79857	2	-	P	1	60.05	101.62	212350
15	Str. Nicolae Titulescu	79858	2	-	P	2	47	79.54	166211
16	Str. Nicolae Titulescu	79859	2	-	P	3	47	79.54	166211
17	Str. Nicolae Titulescu	79863	2	-	1	7	63.87	108.09	225870
18	Str. Nicolae Titulescu	79864	2	-	1	8	63.87	108.09	225870
19	Str. Nicolae Titulescu	79865	2	-	2	9	63.87	108.09	225870
20	Str. Nicolae Titulescu	79867	2	-	2	11	63.87	108.09	225870
21	Str. Nicolae Titulescu	79868	2	-	2	12	63.87	108.09	225870
22	Str. Nicolae Titulescu	79869	2	-	3	13	63.87	108.09	225870
23	Str. Nicolae Titulescu	79870	2	-	3	14	63.87	108.09	225870
24	Str. Nicolae Titulescu	79871	2	-	3	15	63.87	108.09	225870
25	Str. Nicolae Titulescu	79872	2	-	3	16	63.87	108.09	225870
26	Subsol					17	61.81	104.6	152187
27	Str. Nicolae Titulescu	79839	3	-	P	3	47	79.54	166211
28	Str. Nicolae Titulescu	79840	3	-	P	4	60.05	101.62	212350
29	Str. Nicolae Titulescu	79841	3	-	1	5	63.87	108.09	225870
30	Str. Nicolae Titulescu	79842	3	-	1	6	63.87	108.09	225870
31	Str. Nicolae Titulescu	79843	3	-	1	7	63.87	108.09	225870
32	Str. Nicolae Titulescu	79844	3	-	1	8	63.87	108.09	225870
33	Str. Nicolae Titulescu	79845	3	-	2	9	63.87	108.09	225870

RAPORT DE EVALUARE Nr. 55/17.12.2020 CLIENT: PRIMARIA ARAD

34	Str. Nicolae Titulescu	79847	3	-	2	11	63.87	108.09	225870
35	Str. Nicolae Titulescu	79848	3	-	2	12	63.87	108.09	225870
36	Str. Nicolae Titulescu	79849	3	-	3	13	63.87	108.09	225870
37	Str. Nicolae Titulescu	79850	3	-	3	14	63.87	108.09	225870
38	Str. Nicolae Titulescu	79851	3	-	3	15	63.87	108.09	225870
39	Str. Nicolae Titulescu	79852	3	-	3	16	63.87	108.09	225870
40	Subsol		3			17	61.81	104.6	152187
41	str. Gheorghe Ciuhandru	79896	1	-	P	2	47	79.54	166211
42	str. Gheorghe Ciuhandru	79897	1	-	P	3	47	79.54	166211
43	str. Gheorghe Ciuhandru	79898	1	-	P	4	60.05	101.62	212350
44	str. Gheorghe Ciuhandru	79899	1	-	1	5	63.87	108.09	225870
45	str. Gheorghe Ciuhandru	79900	1	-	1	6	63.87	108.09	225870
46	str. Gheorghe Ciuhandru	79901	1	-	1	7	63.87	108.09	225870
47	str. Gheorghe Ciuhandru	79902	1	-	1	8	63.87	108.09	225870
48	str. Gheorghe Ciuhandru	79903	1	-	2	9	63.87	108.09	225870
49	str. Gheorghe Ciuhandru	79904	1	-	2	10	63.87	108.09	225870
50	str. Gheorghe Ciuhandru	79905	1	-	2	11	63.87	108.09	225870
51	str. Gheorghe Ciuhandru	79906	1	-	2	12	63.87	108.09	225870
52	str. Gheorghe Ciuhandru	79907	1	-	3	13	63.87	108.09	225870
53	str. Gheorghe Ciuhandru	79908	1	-	3	14	63.87	108.09	225870
54	str. Gheorghe Ciuhandru	79909	1	-	3	15	63.87	108.09	225870
55	subsol str. Gh. Ciuhandru		1	-	-	17	61.81	104.6	152187
56	str. Gheorghe Ciuhandru	79819	2	-	P	1	60.05	101.62	212350
57	str. Gheorghe Ciuhandru	79820	2	-	P	2	47	79.54	166211
58	str. Gheorghe Ciuhandru	79822	2	-	P	4	60.05	101.62	212350
59	str. Gheorghe Ciuhandru	79825	2	-	1	7	63.87	108.09	225870
60	str. Gheorghe Ciuhandru	79826	2	-	2	9	63.87	108.09	225870
61	str. Gheorghe Ciuhandru	79828	2	-	2	10	63.87	108.09	225870
62	str. Gheorghe Ciuhandru	79829	2	-	2	11	63.87	108.09	225870

RAPORT DE EVALUARE Nr. 55/17.12.2020 CLIENT: PRIMARIA ARAD

63	str. Gheorghe Ciuhandru	79830	2	-	2	12	63.87	108.09	225870
64	str. Gheorghe Ciuhandru	79831	2	-	3	13	63.87	108.09	225870
65	str. Gheorghe Ciuhandru	79832	2	-	3	14	63.87	108.09	225870
66	str. Gheorghe Ciuhandru	79833	2	-	3	15	63.87	108.09	225870
67	str. Gheorghe Ciuhandru	79834	2	-	3	16	63.87	108.09	225870
68	Subsol str. Gh. Ciuhandru		2	-	-	17	61.81	104.6	152187
69	str. Gheorghe Ciuhandru	79801	3	-	P	1	60.05	101.62	212350
70	str. Gheorghe Ciuhandru	79804	3	-	P	4	60.05	101.62	212350
71	str. Gheorghe Ciuhandru	79805	3	-	1	5	63.87	108.09	225870
72	str. Gheorghe Ciuhandru	79806	3	-	1	7	63.87	108.09	225870
73	str. Gheorghe Ciuhandru	79808	3	-	1	8	63.87	108.09	225870
74	str. Gheorghe Ciuhandru	79809	3	-	2	9	63.87	108.09	225870
75	str. Gheorghe Ciuhandru	79810	3	-	2	10	63.87	108.09	225870
76	str. Gheorghe Ciuhandru	79811	3	-	2	11	63.87	108.09	225870
77	str. Gheorghe Ciuhandru	79812	3	-	2	12	63.87	108.09	225870
78	str. Gheorghe Ciuhandru	79813	3	-	3	13	63.87	108.09	225870
79	str. Gheorghe Ciuhandru	79814	3	-	3	14	63.87	108.09	225870
80	Subsol-str. Gh. Ciuhandru		3	-		17	61.81	104.6	152187
81	str. Gheorghe Ciuhandru	313197-C1-U1	4	-	P	1	59.86	97.44	203615
82	str. Gheorghe Ciuhandru	313197-C1-U2	4	-	P	2	47.07	76.63	160130
83	str. Gheorghe Ciuhandru	313197-C1-U3	4	-	P	3	47.16	76.77	160422
84	str. Gheorghe Ciuhandru	313197-C1-U4	4	-	P	4	59.9	97.54	203824
85	str. Gheorghe Ciuhandru	313197-C1-U5	4	-	1	5	65.86	107.23	224073
86	str. Gheorghe Ciuhandru	313197-C1-U6	4	-	1	6	65.86	107.23	224073
87	str. Gheorghe Ciuhandru	313197-C1-U7	4	-	1	7	65.86	107.23	224073
88	str. Gheorghe Ciuhandru	313197-C1-U8	4	-	1	8	65.86	107.23	224073

RAPORT DE EVALUARE Nr. 55/17.12.2020 CLIENT: PRIMARIA ARAD

89	str. Gheorghe Ciuhandru	313197-C1-U9	4	-	2	9	65.86	107.23	224073
90	str. Gheorghe Ciuhandru	313197-C1-U12	4	-	2	12	65.86	107.23	224073
91	str. Gheorghe Ciuhandru	313197-C1-U13	4	-	3	13	65.86	107.23	224073
92	str. Gheorghe Ciuhandru	313197-C1-U14	4	-	3	14	65.86	107.23	224073
93	str. Gheorghe Ciuhandru	313197-C1-U15	4	-	3	15	65.86	107.23	224073
94	str. Gheorghe Ciuhandru	313197-C1-U16	4	-	3	16	65.86	107.23	224073
95	Subsol-str. Gh. Ciuhandru		4	-	-	17	60.67	98.25	142948
96	str. Gheorghe Ciuhandru	313201-C1-U1	5	-	P	1	59.86	97.44	203615
97	str. Gheorghe Ciuhandru	313201-C1-U2	5	-	P	2	47.07	76.63	160130
98	str. Gheorghe Ciuhandru	313201-C1-U3	5	-	P	3	47.16	76.77	160422
99	str. Gheorghe Ciuhandru	313201-C1-U4	5	-	P	4	59.9	97.64	204033
100	str. Gheorghe Ciuhandru	313201-C1-U5	5	-	1	5	65.86	107.23	224073
101	str. Gheorghe Ciuhandru	313201-C1-U6	5	-	1	6	65.86	107.23	224073
102	str. Gheorghe Ciuhandru	313201-C1-U7	5	-	1	7	65.86	107.23	224073
103	str. Gheorghe Ciuhandru	313201-C1-U8	5	-	1	8	65.86	107.23	224073
104	str. Gheorghe Ciuhandru	313201-C1-U9	5	-	2	9	65.86	107.23	224073
105	str. Gheorghe Ciuhandru	313201-C1-U11	5	-	2	11	65.86	107.23	224073
106	str. Gheorghe Ciuhandru	313201-C1-U12	5	-	2	12	65.86	107.23	224073
107	str. Gheorghe Ciuhandru	313201-C1-U13	5	-	3	13	65.86	107.23	224073
108	str. Gheorghe Ciuhandru	313201-C1-U14	5	-	3	14	65.86	107.23	224073
109	str. Gheorghe Ciuhandru	313201-C1-U15	5	-	3	15	65.86	107.23	224073
110	str. Gheorghe Ciuhandru	313201-C1-U16	5	-	3	16	65.86	107.23	224073
111	Subsol str. Gh. Ciuhandru		5	-	-	17	60.67	98.25	142948
112	str. Gheorghe Ciuhandru	313297-C1-U1	6	-	P	1	59.8	97.44	203615
113	str. Gheorghe Ciuhandru	313297-C1-U2	6	-	P	2	47.07	76.63	160130
114	str. Gheorghe Ciuhandru	313297-C1-U3	6	-	P	3	47.16	76.77	160422

RAPORT DE EVALUARE Nr. 55/17.12.2020 CLIENT: PRIMARIA ARAD

115	str. Gheorghe Ciuhandru	313297-C1-U5	6	-	1	5	65.86	107.23	224073
116	str. Gheorghe Ciuhandru	313297-C1-U6	6	-	1	6	65.86	107.23	224073
117	str. Gheorghe Ciuhandru	313297-C1-U7	6	-	1	7	65.86	107.23	224073
118	str. Gheorghe Ciuhandru	313297-C1-U8	6	-	1	8	65.86	107.23	224073
119	str. Gheorghe Ciuhandru	313297-C1-U9	6	-	2	9	65.86	107.23	224073
120	str. Gheorghe Ciuhandru	313297-C1-U10	6	-	2	10	65.86	107.23	224073
121	str. Gheorghe Ciuhandru	313297-C1-U11	6	-	2	11	65.86	107.23	224073
122	str. Gheorghe Ciuhandru	313297-C1-U12	6	-	2	12	65.86	107.23	224073
123	str. Gheorghe Ciuhandru	313297-C1-U13	6	-	3	13	65.86	107.23	224073
124	str. Gheorghe Ciuhandru	313297-C1-U14	6	-	3	14	65.86	107.23	224073
125	str. Gheorghe Ciuhandru	313297-C1-U15	6	-	3	15	65.86	107.23	224073
126	str. Gheorghe Ciuhandru	313297-C1-U16	6	-	3	16	65.86	107.23	224073
127	Subsol str. Gh.Ciuhandru		6	-		17	60.67	98.25	142948
128	str. Voinicilor	342040-C1-U1	1A	-	P	1	47.45	76	158813
129	str. Voinicilor	342040-C1-U2	1A	-	P	2	60.81	98	204785
130	str. Voinicilor	342040-C1-U3	1A	-	P	3	60.81	98	204785
131	str. Voinicilor	342040-C1-U4	1A	-	P	4	47.45	76	158813
132	str. Voinicilor	342040-C1-U5	1A	-	1	5	60.81	105	219413
133	str. Voinicilor	342040-C1-U6	1A	-	1	6	60.81	105	219413
134	str. Voinicilor	342040-C1-U7	1A	-	1	7	60.81	105	219413
135	str. Voinicilor	342040-C1-U8	1A	-	1	8	60.81	105	219413
136	str. Voinicilor	342040-C1-U9	1A	-	2	9	60.81	105	219413
137	str. Voinicilor	342040-C1-U10	1A	-	2	10	60.81	105	219413
138	str. Voinicilor	342040-C1-U11	1A	-	2	11	60.81	105	219413
139	str. Voinicilor	342040-C1-U12	1A	-	2	12	60.81	105	219413
140	str. Voinicilor	342040-C1-U13	1A	-	3	13	60.81	105	219413

RAPORT DE EVALUARE Nr. 55/17.12.2020 CLIENT: PRIMARIA ARAD

141	str. Voinicilor	342040-C1-U14	1A	-	3	14	60.81	105	219413
142	str. Voinicilor	342040-C1-U15	1A	-	3	15	60.81	105	219413
143	str. Voinicilor	342040-C1-U16	1A	-	3	16	60.81	105	219413
144	str. Voinicilor	342040-C1-U17	1A	-	M	17	45.88	72	150455
145	str. Voinicilor	342040-C1-U18	1A	-	M	18	45.88	72	150455
146	str. Voinicilor	342040-C1-U19	1A	-	M	19	45.88	72	150455
147	str. Voinicilor	342040-C1-U20	1A	-	M	20	45.88	72	150455
148	Adapost aparare civila		1A	-	-	21	58	93	135310
149	str. Voinicilor	342037-C1-U1	1B	-	P	1	47.45	76	158813
150	str. Voinicilor	342037-C1-U2	1B	-	P	2	60.81	98	204785
151	str. Voinicilor	342037-C1-U3	1B	-	P	3	60.81	98	204785
152	str. Voinicilor	342037-C1-U4	1B	-	P	4	47.45	76	158813
153	str. Voinicilor	342037-C1-U5	1B	-	1	5	60.81	105	219413
154	str. Voinicilor	342037-C1-U6	1B	-	1	6	60.81	105	219413
155	str. Voinicilor	342037-C1-U7	1B	-	1	7	60.81	105	219413
156	str. Voinicilor	342037-C1-U8	1B	-	1	8	60.81	105	219413
157	str. Voinicilor	342037-C1-U9	1B	-	2	9	60.81	105	219413
158	str. Voinicilor	342037-C1-U10	1B	-	2	10	60.81	105	219413
159	str. Voinicilor	342037-C1-U11	1B	-	2	11	60.81	105	219413
160	str. Voinicilor	342037-C1-U13	1B	-	3	13	60.81	105	219413
161	str. Voinicilor	342037-C1-U14	1B	-	3	14	60.81	105	219413
162	str. Voinicilor	342037-C1-U15	1B	-	3	15	60.81	105	219413
163	str. Voinicilor	342037-C1-U16	1B	-	3	16	60.81	105	219413
164	str. Voinicilor	342037-C1-U17	1B	-	M	17	45.88	72	150455
165	str. Voinicilor	342037-C1-U18	1B	-	M	18	45.88	72	150455
166	str. Voinicilor	342037-C1-U19	1B	-	M	19	45.88	72	150455

RAPORT DE EVALUARE Nr. 55/17.12.2020 CLIENT: PRIMARIA ARAD

167	str. Voinicilor	342037-C1-U20	1B	-	M	20	45.88	72	150455
168	Adapost aparare civila		1B	-	-	21	58	93	135310
169	str. Voinicilor	342036-C1-U1	1C	-	P	1	47.45	76	158813
170	str. Voinicilor	342036-C1-U2	1C	-	P	2	60.81	98	204785
171	str. Voinicilor	342036-C1-U3	1C	-	P	3	60.81	98	204785
172	str. Voinicilor	342036-C1-U4	1C	-	P	4	47.45	76	158813
173	str. Voinicilor	342036-C1-U5	1C	-	1	5	60.81	105	219413
174	str. Voinicilor	342036-C1-U6	1C	-	1	6	60.81	105	219413
175	str. Voinicilor	342036-C1-U7	1C	-	1	7	60.81	105	219413
176	str. Voinicilor	342036-C1-U8	1C	-	1	8	60.81	105	219413
177	str. Voinicilor	342036-C1-U9	1C	-	2	9	60.81	105	219413
178	str. Voinicilor	342036-C1-U10	1C	-	2	10	60.81	105	219413
179	str. Voinicilor	342036-C1-U11	1C	-	2	11	60.81	105	219413
180	str. Voinicilor	342036-C1-U13	1C	-	3	13	60.81	105	219413
181	str. Voinicilor	342036-C1-U14	1C	-	3	14	60.81	105	219413
182	str. Voinicilor	342036-C1-U15	1C	-	3	15	60.81	105	219413
183	str. Voinicilor	342036-C1-U16	1C	-	3	16	60.81	105	219413
184	str. Voinicilor	342036-C1-U17	1C	-	M	17	45.88	72	150455
185	str. Voinicilor	342036-C1-U18	1C	-	M	18	45.88	72	150455
186	str. Voinicilor	342036-C1-U19	1C	-	M	19	45.88	72	150455
187	str. Voinicilor	342036-C1-U20	1C	-	M	20	45.88	72	150455
188	Adapost aparare civila		1C	-		21	58	93	135310
189	str. Voinicilor	342035-C1-U1	3AB	A	P	1	47.45	77	160903
190	str. Voinicilor	342035-C1-U2	3AB	A	P	2	60.81	97	202696
191	str. Voinicilor	342035-C1-U3	3AB	A	P	3	62.5	99	206875
192	str. Voinicilor	342035-C1-U4	3AB	A	P	4	49.18	78	162992

RAPORT DE EVALUARE Nr. 55/17.12.2020 CLIENT: PRIMARIA ARAD

193	str. Voinicilor	342035-C1-U5	3AB	A	1	5	62.5	107	223592
194	str. Voinicilor	342035-C1-U6	3AB	A	1	6	62.5	107	223592
195	str. Voinicilor	342035-C1-U7	3AB	A	1	7	60.81	104	217323
196	str. Voinicilor	342035-C1-U8	3AB	A	1	8	60.81	104	217323
197	str. Voinicilor	342035-C1-U9	3AB	A	2	9	62.5	107	223592
198	str. Voinicilor	342035-C1-U10	3AB	A	2	10	62.5	107	223592
199	str. Voinicilor	342035-C1-U11	3AB	A	2	11	60.81	104	217323
200	str. Voinicilor	342035-C1-U12	3AB	A	2	12	60.81	104	217323
201	str. Voinicilor	342035-C1-U13	3AB	A	3	13	62.5	107	223592
###	str. Voinicilor	342035-C1-U14	3AB	A	3	14	62.5	107	223592
203	str. Voinicilor	342035-C1-U15	3AB	A	3	15	60.81	104	217323
204	str. Voinicilor	342035-C1-U16	3AB	A	3	16	60.81	104	217323
205	str. Voinicilor	342035-C1-U17	3AB	A	M	17	62.5	100	208965
206	str. Voinicilor	342035-C1-U18	3AB	A	M	18	62.5	100	208965
207	str. Voinicilor	342035-C1-U19	3AB	A	M	19	45.88	77	160903
208	str. Voinicilor	342035-C1-U20	3AB	A	M	20	45.88	77	160903
209	Adapost aparare civila		3AB	A	-	21	58	94	136764
210	str. Voinicilor	345197-C1-U1	3AB	B	P	1	49.18	78	162992
211	str. Voinicilor	345197-C1-U2	3AB	B	P	2	62.5	99	206875
212	str. Voinicilor	345197-C1-U3	3AB	B	P	3	60.81	97	202696
213	str. Voinicilor	345197-C1-U4	3AB	B	P	4	47.45	77	160903
214	str. Voinicilor	345197-C1-U5	3AB	B	1	5	60.81	104	217323
215	str. Voinicilor	345197-C1-U6	3AB	B	1	6	60.81	104	217323
216	str. Voinicilor	345197-C1-U7	3AB	B	1	7	62.5	107	223592
217	str. Voinicilor	345197-C1-U8	3AB	B	1	8	62.5	107	223592
218	str. Voinicilor	345197-C1-U9	3AB	B	2	9	60.81	104	217323

RAPORT DE EVALUARE Nr. 55/17.12.2020 CLIENT: PRIMARIA ARAD

219	str. Voinicilor	345197-C1-U10	3AB	B	2	10	60.81	104	217323
220	str. Voinicilor	345197-C1-U11	3AB	B	2	11	62.5	107	223592
221	str. Voinicilor	345197-C1-U12	3AB	B	2	12	62.5	107	223592
222	str. Voinicilor	345197-C1-U13	3AB	B	3	13	60.81	104	217323
223	str. Voinicilor	345197-C1-U14	3AB	B	3	14	60.81	104	217323
224	str. Voinicilor	345197-C1-U15	3AB	B	3	15	62.5	107	223592
225	str. Voinicilor	345197-C1-U16	3AB	B	3	16	62.5	107	223592
226	str. Voinicilor	345197-C1-U17	3AB	B	M	17	45.88	77	160903
227	str. Voinicilor	345197-C1-U18	3AB	B	M	18	45.88	77	160903
228	str. Voinicilor	345197-C1-U19	3AB	B	M	19	62.5	100	208965
229	str. Voinicilor	345197-C1-U20	3AB	B	M	20	62.5	100	208965
230	Adapost aparare civila		3AB	B	-	21	58	94	136764
231	str. Voinicilor	342042-C1-U1	5AB	A	P	1	47.45	79	165082
232	str. Voinicilor	342042-C1-U2	5AB	A	P	2	60.81	102	213144
233	str. Voinicilor	342042-C1-U3	5AB	A	P	3	62.5	102	213144
234	str. Voinicilor	342042-C1-U4	5AB	A	P	4	49.18	81	169261
235	str. Voinicilor	342042-C1-U5	5AB	A	1	5	62.5	110	229861
236	str. Voinicilor	342042-C1-U6	5AB	A	1	6	62.5	110	229861
237	str. Voinicilor	342042-C1-U7	5AB	A	1	7	60.81	108	225682
238	str. Voinicilor	342042-C1-U8	5AB	A	1	8	60.81	108	225682
239	str. Voinicilor	342042-C1-U9	5AB	A	2	9	62.5	110	229861
240	str. Voinicilor	342042-C1-U10	5AB	A	2	10	62.5	110	229861
241	str. Voinicilor	342042-C1-U11	5AB	A	2	11	60.81	108	225682
242	str. Voinicilor	342042-C1-U12	5AB	A	2	12	60.81	108	225682
243	str. Voinicilor	342042-C1-U13	5AB	A	M	13	62.5	102	213144
244	str. Voinicilor	342042-C1-U14	5AB	A	M	14	62.5	102	213144

RAPORT DE EVALUARE Nr. 55/17.12.2020 CLIENT: PRIMARIA ARAD

245	Adapost aparare civila		5AB	A		17	59	98	142584
246	str. Voinicilor	342041-C1-U1	5AB	B	P	1	49.18	81	169261
247	str. Voinicilor	342041-C1-U2	5AB	B	P	2	62.5	102	213144
248	str. Voinicilor	342041-C1-U3	5AB	B	P	3	60.81	102	213144
249	str. Voinicilor	342041-C1-U4	5AB	B	P	4	47.45	79	165082
250	str. Voinicilor	342041-C1-U5	5AB	B	1	5	60.81	108	225682
251	str. Voinicilor	342041-C1-U6	5AB	B	1	6	60.81	108	225682
252	str. Voinicilor	342041-C1-U7	5AB	B	1	7	62.5	110	229861
253	str. Voinicilor	342041-C1-U8	5AB	B	1	8	62.5	110	229861
254	str. Voinicilor	342041-C1-U9	5AB	B	2	9	60.81	108	225682
255	str. Voinicilor	342041-C1-U11	5AB	B	2	11	62.5	110	229861
256	str. Voinicilor	342041-C1-U12	5AB	B	2	12	62.5	110	229861
257	str. Voinicilor	342041-C1-U15	5AB	B	M	15	62.5	102	213144
258	str. Voinicilor	342041-C1-U16	5AB	B	M	16	62.5	102	213144
259	Adapost aparare civila		5AB	B	-	17	59	98	142584

**EXPERT EVALUATOR,
RUSU DANIELA-VIORICA**

Membru ANEVAR



CAPITOLUL I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

a). Identificarea si competenta evaluatorului:

Evaluatorul: S.C. EVALPROOF PROIECT S.R.L.

Evaluarea se realizeaza prin intermediul evaluatorului autorizat ANEVAR – RUSU DANIELA-VIORICA, in calitate de administrator si evaluator autorizat, nr. Legitimatie 15841.

DECLARATIE DE CONFORMITATE:

Evaluatorul respecta cerintele etice si profesionale continute in Codul de Etica al profesiei de evaluator autorizat, aferent indeplinirii misiunii.

Raportul de evaluare este intocmit in conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor 2020 si ORDIN 3519/29.07.2020 pentru stabilirea valorii de inlocuire pe metru patrat pentru anul 2020, in vederea vanzarii locuintelor pentru tineri.

CERTIFICARE:

Subsemnata, certific in cunostinta de cauza si cu buna credinta ca:

1. Afirmatiile declarate de catre mine si cuprinse in prezentul raport sunt adevarate si corecte. Estimările si concluziile se bazeaza pe informatii si date considerate de catre evaluator ca fiind adevarate si corecte, precum si pe concluziile inspectiei asupra proprietatii.
2. Analizele, opiniile si concluziile sunt limitate doar de ipotezele mentionate si sunt analizele, opiniile si concluziile mele profesionale personale, impartiale si nepartinitoare.
3. Nu am interese in privinta proprietatii imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare si nu am niciun interes personal privind partile implicate in prezenta misiune, exceptie facand rolul mentionat aici.
4. Implicarea noastra in aceasta misiune nu este conditionata de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de marimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluarii si legat de producerea unui eveniment care favorizeaza cauza clientului in functie de opinia mea.
5. Analizele, opiniile si concluziile au fost formulate, la fel ca si intocmirea acestui raport, in concordanta cu Standardele de Evaluare relevante.
6. Posed cunostintele si experienta necesara indeplinirii misiunii in mod competent: RUSU DANIELA-VIORICA, LEGITIMATIE 15841, evaluator autorizat, membru titular al ANEVAR, specializarea: BM, EPI.

DECLARATIE PRIVIND CONFLICTUL DE INTERESE:

Subsemnata, RUSU DANIELA-VIORICA in calitate de evaluator, („Evaluatorul”), administrator al societatii de evaluare S.C. EVALPROOF PROIECT S.R.L. („Prestatorul”), referitor la imobilele evaluate la care este anexata prezenta declaratie („Imobilul”), proprietatea Statului Roman nominalizata in actele de proprietate anexate raportului de evaluare („Proprietarul”), pentru care Solicitantul* nume client /Beneficiarul a cerut efectuarea unui raport de evaluare.

*Nota: referirile de mai jos la Solicitant sunt valabile doar in cazul in care solicitarea de evaluare a fost efectuata de catre un client/potential client al Beneficiarului

Declar pe propria raspundere:

- a. ca raportul de evaluare privind Imobilele a fost intocmit de catre mine personal cu respectarea Standardelor de Evaluare a Bunurilor, in vigoare la data elaborarii raportului de evaluare, a Codului de Etica al evaluatorului autorizat, emise de ANEVAR.

RAPORT DE EVALUARE Nr. 55/17.12.2020 CLIENT: PRIMARIA ARAD

b. ca, din informatiile pe care le detin, Proprietarul/Solicitantul/administratorul sau reprezentantul Proprietarului/ Solicitantului/ Beneficiarului nu este (i) sot/sotie sau concubin/concubina, (ii) ruda pana la gradul iv inclusiv si nici (iii) afin pana la gradul iv inclusiv cu vreunul dintre reprezentantii legali/ alti angajati ai Prestatorului.

c. ca Prestatorul, precum si subsemnatul, sotul/sotia sau ruda pana la gradul iv inclusiv si nici un afin pana la gradul iv (i) nu sunt implicati in activitati de monitorizare de proiect, consultanta, tranzactii si/ sau administrare de proprietati in legatura cu Imobilul evaluat (ii) nu avem nici un interes direct/indirect de orice natura in legatura cu Imobilul evaluat/Solicitantul/Proprietarul/ reprezentantul Proprietarului/Solicitantului (iii) nu suntem in relatii contractuale/de afaceri cu acestia, cu exceptia contractului de evaluare cu Solicitantul pentru Imobilul evaluat al carui pret nu este influentat de rezultatul evaluarii, (iv) nu suntem influentati direct sau indirect de solvabilitatea Proprietarului/Solicitantului.

d. Ca subsemnatul, sotul/sotia sau ruda pana la gradul iv inclusiv si nici un afin pana la gradul iv nu suntem implicati si nu avem nici un interes in legatura cu analiza, aprobarea si acordarea creditului Solicitantului.

e. Am luat cunostinta ca orice posibil conflict trebuie evidentiata in scris si comunicat de indata Beneficiarului inainte de acceptarea instructiunilor Solicitantului, precum si ca orice astfel de conflicte descoperite ulterior, trebuie sa fie imediat de asemenea comunicate imediat Beneficiarului.

EVALUATOR AUTORIZAT

RUSU DANIELA-VIORICA



(b) Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati:

Client: **PRIMARIA ARAD**

Utilizator desemnat: **PRIMARIA ARAD**

(c) Scopul evaluarii:

Evaluarea este realizata pentru **determinarea valorii juste.**

Prezenta evaluare nu va fi utilizata in afara contextului sau pentru alte scopuri decat cel declarat.

(d) Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii:

nr. crt	Adresa imobil	CF	Bloc	Sc	et	ap	nr. cam
1	Str. Nicolae Titulescu	79780	1		P	1	2
2	Str. Nicolae Titulescu	79781	1	-	P	2	1
3	Str. Nicolae Titulescu	79782	1	-	P	3	1
4	Str. Nicolae Titulescu	79783	1	-	P	4	2
5	Str. Nicolae Titulescu	79785	1	-	1	6	2
6	Str. Nicolae Titulescu	79786	1	-	1	7	2
7	Str. Nicolae Titulescu	79787	1	-	1	8	2
8	Str. Nicolae Titulescu	79788	1	-	2	9	2
9	Str. Nicolae Titulescu	79789	1	-	2	10	2
10	Str. Nicolae Titulescu	79790	1	-	2	11	2
11	Str. Nicolae Titulescu	79791	1	-	3	13	2

RAPORT DE EVALUARE Nr. 55/17.12.2020 CLIENT: PRIMARIA ARAD

12	Str. Nicolae Titulescu	79792	1	-	3	14	2
13	Subsol					17	
14	Str. Nicolae Titulescu	79857	2	-	P	1	2
15	Str. Nicolae Titulescu	79858	2	-	P	2	1
16	Str. Nicolae Titulescu	79859	2	-	P	3	1
17	Str. Nicolae Titulescu	79863	2	-	1	7	2
18	Str. Nicolae Titulescu	79864	2	-	1	8	2
19	Str. Nicolae Titulescu	79865	2	-	2	9	2
20	Str. Nicolae Titulescu	79867	2	-	2	11	2
21	Str. Nicolae Titulescu	79868	2	-	2	12	2
22	Str. Nicolae Titulescu	79869	2	-	3	13	2
23	Str. Nicolae Titulescu	79870	2	-	3	14	2
24	Str. Nicolae Titulescu	79871	2	-	3	15	2
25	Str. Nicolae Titulescu	79872	2	-	3	16	2
26	Subsol					17	
27	Str. Nicolae Titulescu	79839	3	-	P	3	1
28	Str. Nicolae Titulescu	79840	3	-	P	4	2
29	Str. Nicolae Titulescu	79841	3	-	1	5	2
30	Str. Nicolae Titulescu	79842	3	-	1	6	2
31	Str. Nicolae Titulescu	79843	3	-	1	7	2
32	Str. Nicolae Titulescu	79844	3	-	1	8	2
33	Str. Nicolae Titulescu	79845	3	-	2	9	2
34	Str. Nicolae Titulescu	79847	3	-	2	11	2
35	Str. Nicolae Titulescu	79848	3	-	2	12	2
36	Str. Nicolae Titulescu	79849	3	-	3	13	2
37	Str. Nicolae Titulescu	79850	3	-	3	14	2
38	Str. Nicolae Titulescu	79851	3	-	3	15	2
39	Str. Nicolae Titulescu	79852	3	-	3	16	2
40	Subsol		3			17	
41	str. Gheorghe Ciuhandru	79896	1	-	P	2	1
42	str. Gheorghe Ciuhandru	79897	1	-	P	3	1
43	str. Gheorghe Ciuhandru	79898	1	-	P	4	2
44	str. Gheorghe Ciuhandru	79899	1	-	1	5	2
45	str. Gheorghe Ciuhandru	79900	1	-	1	6	2
46	str. Gheorghe Ciuhandru	79901	1	-	1	7	2
47	str. Gheorghe Ciuhandru	79902	1	-	1	8	2
48	str. Gheorghe Ciuhandru	79903	1	-	2	9	2
49	str. Gheorghe Ciuhandru	79904	1	-	2	10	2

RAPORT DE EVALUARE Nr. 55/17.12.2020 CLIENT: PRIMARIA ARAD

50	str. Gheorghe Ciuhandru	79905	1	-	2	11	2
51	str. Gheorghe Ciuhandru	79906	1	-	2	12	2
52	str. Gheorghe Ciuhandru	79907	1	-	3	13	2
53	str. Gheorghe Ciuhandru	79908	1	-	3	14	2
54	str. Gheorghe Ciuhandru	79909	1	-	3	15	2
55	subsol str. Gh. Ciuhandru		1	-	-	17	
56	str. Gheorghe Ciuhandru	79819	2	-	P	1	2
57	str. Gheorghe Ciuhandru	79820	2	-	P	2	1
58	str. Gheorghe Ciuhandru	79822	2	-	P	4	2
59	str. Gheorghe Ciuhandru	79825	2	-	1	7	2
60	str. Gheorghe Ciuhandru	79826	2	-	2	9	2
61	str. Gheorghe Ciuhandru	79828	2	-	2	10	2
62	str. Gheorghe Ciuhandru	79829	2	-	2	11	2
63	str. Gheorghe Ciuhandru	79830	2	-	2	12	2
64	str. Gheorghe Ciuhandru	79831	2	-	3	13	2
65	str. Gheorghe Ciuhandru	79832	2	-	3	14	2
66	str. Gheorghe Ciuhandru	79833	2	-	3	15	2
67	str. Gheorghe Ciuhandru	79834	2	-	3	16	2
68	Subsol str. Gh. Ciuhandru		2	-	-	17	
69	str. Gheorghe Ciuhandru	79801	3	-	P	1	2
70	str. Gheorghe Ciuhandru	79804	3	-	P	4	2
71	str. Gheorghe Ciuhandru	79805	3	-	1	5	2
72	str. Gheorghe Ciuhandru	79806	3	-	1	7	2
73	str. Gheorghe Ciuhandru	79808	3	-	1	8	2
74	str. Gheorghe Ciuhandru	79809	3	-	2	9	2
75	str. Gheorghe Ciuhandru	79810	3	-	2	10	2

RAPORT DE EVALUARE Nr. 55/17.12.2020 CLIENT: PRIMARIA ARAD

76	str. Gheorghe Ciuhandru	79811	3	-	2	11	2
77	str. Gheorghe Ciuhandru	79812	3	-	2	12	2
78	str. Gheorghe Ciuhandru	79813	3	-	3	13	2
79	str. Gheorghe Ciuhandru	79814	3	-	3	14	2
80	Subsol-str. Gh. Ciuhandru		3	-		17	
81	str. Gheorghe Ciuhandru	313197-C1-U1	4	-	P	1	2
82	str. Gheorghe Ciuhandru	313197-C1-U2	4	-	P	2	1
83	str. Gheorghe Ciuhandru	313197-C1-U3	4	-	P	3	1
84	str. Gheorghe Ciuhandru	313197-C1-U4	4	-	P	4	2
85	str. Gheorghe Ciuhandru	313197-C1-U5	4	-	1	5	2
86	str. Gheorghe Ciuhandru	313197-C1-U6	4	-	1	6	2
87	str. Gheorghe Ciuhandru	313197-C1-U7	4	-	1	7	2
88	str. Gheorghe Ciuhandru	313197-C1-U8	4	-	1	8	2
89	str. Gheorghe Ciuhandru	313197-C1-U9	4	-	2	9	2
90	str. Gheorghe Ciuhandru	313197-C1-U12	4	-	2	12	2
91	str. Gheorghe Ciuhandru	313197-C1-U13	4	-	3	13	2
92	str. Gheorghe Ciuhandru	313197-C1-U14	4	-	3	14	2
93	str. Gheorghe Ciuhandru	313197-C1-U15	4	-	3	15	2
94	str. Gheorghe Ciuhandru	313197-C1-U16	4	-	3	16	2
95	Subsol-str. Gh. Ciuhandru		4	-	-	17	
96	str. Gheorghe Ciuhandru	313201-C1-U1	5	-	P	1	2
97	str. Gheorghe Ciuhandru	313201-C1-U2	5	-	P	2	1
98	str. Gheorghe Ciuhandru	313201-C1-U3	5	-	P	3	1
99	str. Gheorghe Ciuhandru	313201-C1-U4	5	-	P	4	2
100	str. Gheorghe Ciuhandru	313201-C1-U5	5	-	1	5	2
101	str. Gheorghe Ciuhandru	313201-C1-U6	5	-	1	6	2

RAPORT DE EVALUARE Nr. 55/17.12.2020 CLIENT: PRIMARIA ARAD

102	str. Gheorghe Ciuhandru	313201-C1-U7	5	-	1	7	2
103	str. Gheorghe Ciuhandru	313201-C1-U8	5	-	1	8	2
104	str. Gheorghe Ciuhandru	313201-C1-U9	5	-	2	9	2
105	str. Gheorghe Ciuhandru	313201-C1-U11	5	-	2	11	2
106	str. Gheorghe Ciuhandru	313201-C1-U12	5	-	2	12	2
107	str. Gheorghe Ciuhandru	313201-C1-U13	5	-	3	13	2
108	str. Gheorghe Ciuhandru	313201-C1-U14	5	-	3	14	2
109	str. Gheorghe Ciuhandru	313201-C1-U15	5	-	3	15	2
110	str. Gheorghe Ciuhandru	313201-C1-U16	5	-	3	16	2
111	Subsol str. Gh.Ciuhandru		5	-	-	17	
112	str. Gheorghe Ciuhandru	313297-C1-U1	6	-	P	1	2
113	str. Gheorghe Ciuhandru	313297-C1-U2	6	-	P	2	1
114	str. Gheorghe Ciuhandru	313297-C1-U3	6	-	P	3	1
115	str. Gheorghe Ciuhandru	313297-C1-U5	6	-	1	5	2
116	str. Gheorghe Ciuhandru	313297-C1-U6	6	-	1	6	2
117	str. Gheorghe Ciuhandru	313297-C1-U7	6	-	1	7	2
118	str. Gheorghe Ciuhandru	313297-C1-U8	6	-	1	8	2
119	str. Gheorghe Ciuhandru	313297-C1-U9	6	-	2	9	2
120	str. Gheorghe Ciuhandru	313297-C1-U10	6	-	2	10	2
121	str. Gheorghe Ciuhandru	313297-C1-U11	6	-	2	11	2
122	str. Gheorghe Ciuhandru	313297-C1-U12	6	-	2	12	2
123	str. Gheorghe Ciuhandru	313297-C1-U13	6	-	3	13	2
124	str. Gheorghe Ciuhandru	313297-C1-U14	6	-	3	14	2
125	str. Gheorghe Ciuhandru	313297-C1-U15	6	-	3	15	2
126	str. Gheorghe Ciuhandru	313297-C1-U16	6	-	3	16	2
127	Subsol str. Gh.Ciuhandru		6	-		17	

RAPORT DE EVALUARE Nr. 55/17.12.2020 CLIENT: PRIMARIA ARAD

128	str. Voinicilor	342040-C1-U1	1A	-	P	1	1
129	str. Voinicilor	342040-C1-U2	1A	-	P	2	2
130	str. Voinicilor	342040-C1-U3	1A	-	P	3	2
131	str. Voinicilor	342040-C1-U4	1A	-	P	4	1
132	str. Voinicilor	342040-C1-U5	1A	-	1	5	2
133	str. Voinicilor	342040-C1-U6	1A	-	1	6	2
134	str. Voinicilor	342040-C1-U7	1A	-	1	7	2
135	str. Voinicilor	342040-C1-U8	1A	-	1	8	2
136	str. Voinicilor	342040-C1-U9	1A	-	2	9	2
137	str. Voinicilor	342040-C1-U10	1A	-	2	10	2
138	str. Voinicilor	342040-C1-U11	1A	-	2	11	2
139	str. Voinicilor	342040-C1-U12	1A	-	2	12	2
140	str. Voinicilor	342040-C1-U13	1A	-	3	13	2
141	str. Voinicilor	342040-C1-U14	1A	-	3	14	2
142	str. Voinicilor	342040-C1-U15	1A	-	3	15	2
143	str. Voinicilor	342040-C1-U16	1A	-	3	16	2
144	str. Voinicilor	342040-C1-U17	1A	-	M	17	1
145	str. Voinicilor	342040-C1-U18	1A	-	M	18	1
146	str. Voinicilor	342040-C1-U19	1A	-	M	19	1
147	str. Voinicilor	342040-C1-U20	1A	-	M	20	1
148	Adapost aparare civila		1A	-	-	21	
149	str. Voinicilor	342037-C1-U1	1B	-	P	1	1
150	str. Voinicilor	342037-C1-U2	1B	-	P	2	2
151	str. Voinicilor	342037-C1-U3	1B	-	P	3	2
152	str. Voinicilor	342037-C1-U4	1B	-	P	4	1
153	str. Voinicilor	342037-C1-U5	1B	-	1	5	2

RAPORT DE EVALUARE Nr. 55/17.12.2020 CLIENT: PRIMARIA ARAD

154	str. Voinicilor	342037-C1-U6	1B	-	1	6	2
155	str. Voinicilor	342037-C1-U7	1B	-	1	7	2
156	str. Voinicilor	342037-C1-U8	1B	-	1	8	2
157	str. Voinicilor	342037-C1-U9	1B	-	2	9	2
158	str. Voinicilor	342037-C1-U10	1B	-	2	10	2
159	str. Voinicilor	342037-C1-U11	1B	-	2	11	2
160	str. Voinicilor	342037-C1-U13	1B	-	3	13	2
161	str. Voinicilor	342037-C1-U14	1B	-	3	14	2
162	str. Voinicilor	342037-C1-U15	1B	-	3	15	2
163	str. Voinicilor	342037-C1-U16	1B	-	3	16	2
164	str. Voinicilor	342037-C1-U17	1B	-	M	17	1
165	str. Voinicilor	342037-C1-U18	1B	-	M	18	1
166	str. Voinicilor	342037-C1-U19	1B	-	M	19	1
167	str. Voinicilor	342037-C1-U20	1B	-	M	20	1
168	Adapost aparare civila		1B	-	-	21	
169	str. Voinicilor	342036-C1-U1	1C	-	P	1	1
170	str. Voinicilor	342036-C1-U2	1C	-	P	2	2
171	str. Voinicilor	342036-C1-U3	1C	-	P	3	2
172	str. Voinicilor	342036-C1-U4	1C	-	P	4	1
173	str. Voinicilor	342036-C1-U5	1C	-	1	5	2
174	str. Voinicilor	342036-C1-U6	1C	-	1	6	2
175	str. Voinicilor	342036-C1-U7	1C	-	1	7	2
176	str. Voinicilor	342036-C1-U8	1C	-	1	8	2
177	str. Voinicilor	342036-C1-U9	1C	-	2	9	2
178	str. Voinicilor	342036-C1-U10	1C	-	2	10	2
179	str. Voinicilor	342036-C1-U11	1C	-	2	11	2

RAPORT DE EVALUARE Nr. 55/17.12.2020 CLIENT: PRIMARIA ARAD

180	str. Voinicilor	342036-C1-U13	1C	-	3	13	2
181	str. Voinicilor	342036-C1-U14	1C	-	3	14	2
182	str. Voinicilor	342036-C1-U15	1C	-	3	15	2
183	str. Voinicilor	342036-C1-U16	1C	-	3	16	2
184	str. Voinicilor	342036-C1-U17	1C	-	M	17	1
185	str. Voinicilor	342036-C1-U18	1C	-	M	18	1
186	str. Voinicilor	342036-C1-U19	1C	-	M	19	1
187	str. Voinicilor	342036-C1-U20	1C	-	M	20	1
188	Adapost aparare civila		1C	-		21	
189	str. Voinicilor	342035-C1-U1	3AB	A	P	1	1
190	str. Voinicilor	342035-C1-U2	3AB	A	P	2	2
191	str. Voinicilor	342035-C1-U3	3AB	A	P	3	2
192	str. Voinicilor	342035-C1-U4	3AB	A	P	4	1
193	str. Voinicilor	342035-C1-U5	3AB	A	1	5	2
194	str. Voinicilor	342035-C1-U6	3AB	A	1	6	2
195	str. Voinicilor	342035-C1-U7	3AB	A	1	7	2
196	str. Voinicilor	342035-C1-U8	3AB	A	1	8	2
197	str. Voinicilor	342035-C1-U9	3AB	A	2	9	2
198	str. Voinicilor	342035-C1-U10	3AB	A	2	10	2
199	str. Voinicilor	342035-C1-U11	3AB	A	2	11	2
200	str. Voinicilor	342035-C1-U12	3AB	A	2	12	2
201	str. Voinicilor	342035-C1-U13	3AB	A	3	13	2
2012	str. Voinicilor	342035-C1-U14	3AB	A	3	14	2
203	str. Voinicilor	342035-C1-U15	3AB	A	3	15	2
204	str. Voinicilor	342035-C1-U16	3AB	A	3	16	2
205	str. Voinicilor	342035-C1-U17	3AB	A	M	17	2

RAPORT DE EVALUARE Nr. 55/17.12.2020 CLIENT: PRIMARIA ARAD

206	str. Voinicilor	342035-C1-U18	3AB	A	M	18	2
207	str. Voinicilor	342035-C1-U19	3AB	A	M	19	1
208	str. Voinicilor	342035-C1-U20	3AB	A	M	20	1
209	Adapost aparare civila		3AB	A	-	21	
210	str. Voinicilor	345197-C1-U1	3AB	B	P	1	1
211	str. Voinicilor	345197-C1-U2	3AB	B	P	2	2
212	str. Voinicilor	345197-C1-U3	3AB	B	P	3	2
213	str. Voinicilor	345197-C1-U4	3AB	B	P	4	1
214	str. Voinicilor	345197-C1-U5	3AB	B	1	5	2
215	str. Voinicilor	345197-C1-U6	3AB	B	1	6	2
216	str. Voinicilor	345197-C1-U7	3AB	B	1	7	2
217	str. Voinicilor	345197-C1-U8	3AB	B	1	8	2
218	str. Voinicilor	345197-C1-U9	3AB	B	2	9	2
219	str. Voinicilor	345197-C1-U10	3AB	B	2	10	2
220	str. Voinicilor	345197-C1-U11	3AB	B	2	11	2
221	str. Voinicilor	345197-C1-U12	3AB	B	2	12	2
222	str. Voinicilor	345197-C1-U13	3AB	B	3	13	2
223	str. Voinicilor	345197-C1-U14	3AB	B	3	14	2
224	str. Voinicilor	345197-C1-U15	3AB	B	3	15	2
225	str. Voinicilor	345197-C1-U16	3AB	B	3	16	2
226	str. Voinicilor	345197-C1-U17	3AB	B	M	17	1
227	str. Voinicilor	345197-C1-U18	3AB	B	M	18	1
228	str. Voinicilor	345197-C1-U19	3AB	B	M	19	2
229	str. Voinicilor	345197-C1-U20	3AB	B	M	20	2
230	Adapost aparare civila		3AB	B	-	21	
231	str. Voinicilor	342042-C1-U1	5AB	A	P	1	1

RAPORT DE EVALUARE Nr. 55/17.12.2020 CLIENT: PRIMARIA ARAD

232	str. Voinicilor	342042-C1-U2	5AB	A	P	2	2
233	str. Voinicilor	342042-C1-U3	5AB	A	P	3	2
234	str. Voinicilor	342042-C1-U4	5AB	A	P	4	1
235	str. Voinicilor	342042-C1-U5	5AB	A	1	5	2
236	str. Voinicilor	342042-C1-U6	5AB	A	1	6	2
237	str. Voinicilor	342042-C1-U7	5AB	A	1	7	2
238	str. Voinicilor	342042-C1-U8	5AB	A	1	8	2
239	str. Voinicilor	342042-C1-U9	5AB	A	2	9	2
240	str. Voinicilor	342042-C1-U10	5AB	A	2	10	2
241	str. Voinicilor	342042-C1-U11	5AB	A	2	11	2
242	str. Voinicilor	342042-C1-U12	5AB	A	2	12	2
243	str. Voinicilor	342042-C1-U13	5AB	A	M	13	2
244	str. Voinicilor	342042-C1-U14	5AB	A	M	14	2
245	Adapost aparare civila		5AB	A		17	
246	str. Voinicilor	342041-C1-U1	5AB	B	P	1	1
247	str. Voinicilor	342041-C1-U2	5AB	B	P	2	2
248	str. Voinicilor	342041-C1-U3	5AB	B	P	3	2
249	str. Voinicilor	342041-C1-U4	5AB	B	P	4	
250	str. Voinicilor	342041-C1-U5	5AB	B	1	5	1
251	str. Voinicilor	342041-C1-U6	5AB	B	1	6	2
252	str. Voinicilor	342041-C1-U7	5AB	B	1	7	2
253	str. Voinicilor	342041-C1-U8	5AB	B	1	8	2
254	str. Voinicilor	342041-C1-U9	5AB	B	2	9	2
255	str. Voinicilor	342041-C1-U11	5AB	B	2	11	2
256	str. Voinicilor	342041-C1-U12	5AB	B	2	12	2
257	str. Voinicilor	342041-C1-U15	5AB	B	M	15	2

RAPORT DE EVALUARE Nr. 55/17.12.2020 CLIENT: PRIMARIA ARAD

258	str. Voinicilor	342041-C1-U16	5AB	B	M	16	2
259	Adapost aparare civila		5AB	B	-	17	

Proprietar: STATUL ROMAN

(e) Tipul valorii:

Valoarea justă este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți. IFRS 13 definește valoarea justă ca prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării.

(f) Data evaluării:

Data inspecției: 03.12.2020

Inspectia s-a realizat de evaluator autorizat Rusu Daniela-Viorica in prezenta reprezentantului Directiei de Fond Locativ Arad.

Data evaluării: 03.12.2020

Data întocmirii raportului: 17.12.2020

(g) Documentarea necesara pentru efectuarea evaluării:

Evaluarea se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către banca și proprietarul reperului analizat, împreună cu informații culese la inspecția vizuală, fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.

Cu excepția aspectelor reliefate în raport la capitolul *Ipoteze speciale*, nu au existat limitări sau restricții referitoare la inspecția, documentarea și analizele necesare pentru scopul declarat al evaluării.

Conform observațiilor la inspecție, s-a constatat că imobilul subiect este utilizat pentru scopul în care a fost autorizat și construit - locuința, valoarea fiind estimată în această ipoteză.

(h) Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea:

La baza evaluării au stat în principal următoarele documente și elemente informative:

- a) Materiale metodologice ale Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR)
- b) Standarde de Evaluare a Bunurilor - ediția 2020
 - o Definiții SEV;
 - o Standarde generale: SEV 100 – Cadrul general; SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării; SEV 102 – Documentare și conformare ; SEV 103 – Raportare ; SEV 104 Tipuri de valori SEV 105 – Abordări și metode de evaluare
 - o Standarde pentru active: SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare; GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile;
 - o Standarde pentru utilizări specifice: SEV 400 - Verificarea evaluării;
- c) Legislația în domeniu:
 - Ordonanța Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor
 - Legea 99 /14.04.2013 pentru aprobarea OUG 24/ 30.08.2011 – privind unele măsuri în evaluarea bunurilor. Legea a fost promulgată prin Decretul Președintelui României nr. 373/11.04.2013 și publicată în Monitorul Oficial nr 213/15.04.2013, partea I, cu intrare în vigoare în 19.04.2013.

ORDIN 3519/29.07.2020 pentru stabilirea valorii de înlocuire pe metru pătrat pentru anul 2020, în vederea vânzării locuințelor pentru tineri

- d) documentele de proprietate

Alte informații consultate:

- Metodologia de evaluare a bunurilor - ANEVAR;
- Cursul de referință al monedei naționale.

RAPORT DE EVALUARE Nr. 55/17.12.2020 CLIENT: PRIMARIA ARAD

Pentru datele care au impact asupra valorii, evaluatorul a apelat la următoarele surse de informare:

- Internet - linkuri privind Valorile de ofertare/tranzacționare ale comparabilelor
- Proprietarul imobilului - pentru informațiile legate de proprietatea evaluată: (situație juridică, istoric), care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- Informații privind piața imobiliară specifică (preturi, nivel chirii etc.);
- Agenții imobiliare.

(i) Ipoteze și ipoteze speciale:

Ipoteze:

1) Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport;

2) Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare;

3) Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă;

4) Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată;

5) Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (masuratori de cadastru, expertize), acestea vor avea prioritate;

6) Evaluatorul nu are cunoștința asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezenta substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor;

7) Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care evaluatorul le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate de terțe părți;

8) Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvalui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de *Standardele de Evaluare* și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat;

9) Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințată de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.

Ipoteze speciale: Raportul de evaluare a fost întocmit pentru determinarea valorii juste a apartamentelor ANL, utilizând valoarea de înlocuire stabilită în ORDIN 3519/29.07.2020 pentru stabilirea valorii de înlocuire pe metru pătrat pentru anul 2020, în vederea vânzării locuințelor

pentru tineri, respectiv 2996 lei/metru patrat cu TVA inclus.

(j) Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare:

Prezentul raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului si al destinatarului.

Raportul de evaluare sau oricare alta referire la acesta nu poate fi publicat(a), nici inclus(a) intr-un document destinat publicitatii fara acordul scris si prealabil al evaluatorului, cu specificarea formei si contextului in care urmeaza sa apara. Publicarea, partiala sau integrala, precum si utilizarea lui de catre alte persoane decat cele mentionate in prezentul raport, atrage dupa sine incetarea obligatiilor contractuale.

(k) Declararea conformitatii evaluarii cu SEV:

Evaluarea s-a realizat in concordanta cu prevederile din Standardele de evaluare a bunurilor 2020, compuse din:

Standarde Generale:

SEV100 - Cadrul general;

SEV101 - Termenii de referinta ai evaluarii

SEV102 – Documentare si informare

SEV103 - Raportare;

SEV 104 - Tipuri ale valorii

SEV 105- Abordari si metode de evaluare

Standarde pentru active:

SEV230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare;

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Standarde pentru utilizari specifice :

SEV 400 – Verificarea evaluarii

ORDIN 3519/29.07.2020 pentru stabilirea valorii de inlocuire pe metru patrat pentru anul 2020, in vederea vanzarii locuintelor pentru tineri

(l): Descrierea raportului:

Raportul se va transmite in format electronic catre solicitant.

Raportul cuprinde o scrisoare de inaintare, termenii de referinta ai evaluarii agreati, o prezentare a activului evaluat, o analiza a pietei imobiliare, un capitol cu abordarile in evaluare aplicate si opinia evaluatorului privind valoarea estimata, precum si anexele cu documentatia pusa la dispozitia evaluatorului, analiza pietei, imagini ale proprietatii.

CAPITOLUL II. PREZENTAREA DATELOR

II.1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica:

Au fost prezentate urmatoarele documente pentru atestarea dreptului de proprietate, asa cum rezulta din urmatoarele documente primite in copii in format electronic:

Extrase de carte funciara pentru informare

II.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate:

In evaluarea imobilului subiect nu au fost luate in considerare elemente de mobilier.

II.3. Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare:

ZONA DE AMPLASARE: Urbana -Amplasare cartier Micalaca, str. Nicolae Titulescu, str. Gheorghe Ciuhandru si str. Voinicilor

CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI:

Tipul zonei- rezidentiala- Cartier rezidential de locuinte, case individuale si blocuri

In zona se afla:

RAPORT DE EVALUARE Nr. 55/17.12.2020 CLIENT: PRIMARIA ARAD

- Retea de transport in comun, mijloace de transport suficiente;
- Unitati comerciale in apropiere: Lidl, Profi, Kaufland
- Unitati invatamant: gradinite, scoli,
- Unitati medicale: cabinet individuale de medici;
- Institutii de cult: Biserica
- Sedii banci: Da,

UTILITATI EDILITARE:

- Retea urbana de energie electrica: existenta
- Retea urbana de apa: existenta
- Retea urbana de termoficare: existenta
- Retea urbana de gaze: existenta
- Retea urbana de canalizare: existenta
- Retea urbana de telefonie: existenta
- Altele: internet, CATV

GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV:

- Poluare fonica moderata - medie;
- Poluare cu noxe auto moderata - medie

AMBIENT:

- Linistit
- Trafic auto moderat

II.4. Informatii despre amplasament:

CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE:

Zona de referinta: Urbana -Amplasare mediana si periferica dotari si retele edilitare bune. Poluare moderata. Ambient civilizat.

II.5. Descrierea constructiilor:

Constructia de baza:

- Fundatii din beton armat;
- Structura: cadre de beton armat;
- Inchideri perimetrale: caramida
- Compartimentari:caramida
- Acoperis: tip sarpanta;
- Blocurile dispun de interfon;
- Termoizolatie exterior: da;
- Aspect exterior: tencuiala decorativa, finisaje medii;
- Aspect interior, casa scarii: ingrijita, finisaje medii.

Apartamentele:

- Tamplarie: tamplarie exterioara: PVC; lemn
- tamplarie interioara: usi MDF, lemn, celulare;
- Calitatea finisajelor: medii;
- Pardoseli: parchet laminat in camere, gresie in baie, zona de bucatarie si hol intrare
- Zugraveli: var lavabil in camere, baie si bucatarie-faianta si var lavabil, var lavabil pe hol
- Instalatii electrice monofazate: instalatie completa si functionala in apartament;
- Instalatiile sanitare: complete si functionale
- Incalzire: termoficare
- Alimentarea cu gaz natural: din reseaua orasului – blocurile sunt racordate la reseaua de gaz, apartamentele dispun de contor montat;
- Instalatii apa-canal: instalatii complete - racordate la reseaua orasului.

II.6. Date privind impozitele si taxele:

In conformitate cu prevederile de cod fiscal si DITL Prim. Arad impozitele pe bunuri de tip apartament sunt aplicate in functie de locatie, caracteristicile imobilului si suprafata.

II.7. Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotationile curente:

Pe piata imobiliara locala sunt vizate apartamente atat pentru scop de tranzactii, cat si pentru activitate servicii de inchirieri. In prezent, piata este intr-o stare de cvasistabilitate, insa oferta devanseaza in ultimii ani cererea de proprietati similare. Se apreciaza ca in ultimii ani piata este o piata a cumparatorilor, datorita in principal rigorilor crescute la accesul la finantari. Se poate considera ca piata apartamentelor este in usoara crestere. In cazul proprietatii evaluate exista suficiente proprietati cu atractivitate egala.

CAPITOLUL III.ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Analiza preliminara a economiei:

Starea de urgenta a pus stop pe motorul cresterii preturilor la locuinte, inasa din vara, acesta a inceput din nou sa fie turat, astfel ca, in aceste luni au aparut primele semne preturile se stabilizeaza.

Preturile solicitate pentru proprietatile rezidentiale din Romania (apartamente, dar si case) au tins sa se stabilizeze in perioada iulie-septembrie, potrivit Imobiliare.ro

„Datele centralizate de Analize Imobiliare indica faptul ca preturile solicitate pentru proprietatile rezidentiale din Romania (apartamente si case) s-au stabilizat in perioada iulie-septembrie, consemnand o crestere usoara, de 0,3%, fata de trimestrul anterior. In mod similar, preturile de tranzactionare ale locuintelor au cunoscut un avans de doar 0,1% in al doilea trimestru, conform Institutului National de Statistica. Preturile cerute pentru proprietatile rezidentiale din Romania au fost cu 4,6% mai mari in al treilea trimestru fata de anul trecut, in scadere de la 7,6% trimestrul anterior, iar preturile tranzactiilor au crescut cu 6,6%, comparativ cu 8,1% in al doilea trimestru. Cresterea medie anuala a preturilor locuintelor in UE a fost de 4,7%”, a declarat Dorel Nita, Head of Data & Research, Imobiliare.ro

In primul trimestru al anului in curs, spre sfarsitul caruia au inceput sa se resimta primele efecte ale pandemiei, preturile locuintelor nu erau afectate, acestea majorandu-se cu 2,7%. Ca urmare a dificultatilor aparute in concretizarea unei tranzactii imobiliare cata vreme au functionat restrictiile de circulatie, pretentile vanzatorilor de locuinte inregistrau, in urmatoarele trei luni, un recul de 1,7%. Data fiind inertia pietei imobiliare, este semnificativ ca aceasta a revenit atat de rapid pe o traiectorie (usor) ascendenta – chiar daca avansul nu a fost unul de proportii, el ramane, totusi, sugestiv. Marjele trimestriale de crestere din ultimii sase ani s-au mentinut, per ansamblu, sub pragul de 5%, iar majorari de sub 0,5% au mai fost consemnate in T2 2019 (+0,38%), in T1 2015 (+0,17%), dar si in T3 2014 (+0,19%).

Zonă rezidențială de blocuri de locuințe si case

Din punct de vedere edilitar: zona dezvoltata

Din punct de vedere economic: zona cu economie activa in dezvoltare

Piata specifica. Delimitarea ariei de piata pentru imobilul analizat:

Piata imobiliara se poate defini ca fiind interactiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimba drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Aceasta piata se defineste pe baza tipului de proprietate, potentialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor si chirasilor tipici.

In

III.1. Piata specifica. Delimitarea ariei de piata pentru imobilul analizat:

Piata imobiliara este definita de piata imobilelor din cartierul Micalaca, loc. Arad.

Cercetarea conditiilor pietei imobiliare specifice pentru bunul subiect:

Piata imobiliara este definita de piata imobilelor de tip apartament in blocuri ANLsitate in cart. Micalaca din mun. Arad.

Potrivit anunțurilor postate pe site-urile de specialitate prețurile cerute variază în funcție de dotările apartamentului, de zonă, dar și în funcție de disponibilitatea de a vinde rapid sau de a aștepta cumpărătorul potrivit. In zonele bune, apartamentele bine amenajate rămân la prețuri mult prea mari pentru buzunarele multora dintre potentialii cumparatori.

Zona este rezidentiala, preponderent cu imobile vechi. In zona s-au construit in ultimii ani un

RAPORT DE EVALUARE Nr. 55/17.12.2020 CLIENT: PRIMARIA ARAD

un numar redus de blocuri. Apartamentele cu 2 camere au suprafete cuprinse intre 60-65 mp utili pentru 2 camere, apartamentele cu 1 camera au suprafata utila cuprinsa intre 40-47 mp. Pretul de tranzactionare difera in functie de utilitati, zona si finisaje.

In urma analizei de piata efectuate se observa ca preturile apartamentelor cu **2 camere** din cart. Micalaca se situeaza in intervalul **715-1089 euro/mp**, preturile de la limita superioara sunt pentru apartamente cu finisaje superioare, pentru apartamente cu **1 camera** preturile pe mp utile se situeaza in intervalul **837-1083 euro/mp**. Din analiza de piata efectuata privind valorile pe mp/util ale apartamentelor situate la periferie, se observa o diminuarea a valorii cu aprox 5% fata de apartamentele situate in zone mediane ale mun. Arad, astfel in determinarea valorii juste a pretul pe mp util al apartamentelor ANL situate pe strada Voinicilor a fost diminuat cu 5%.

III.2. Analiza ofertei competitive:

Din cele 11 orase cu peste 200.000 de locuitori analizate, sase au consemnat cresteri ale sumei medii solicitate la vanzarea unui apartament, in vreme ce in alte patru au avut loc scaderi, iar un centru regional a fost caracterizat de o tendinta de stagnare.

Mai exact, pretentiile vanzatorilor s-au majorat in Craiova (+1,3%, pana la 1.170 de euro pe metru patrat), Iasi (+1%, pana la 1.070 de euro pe metru patrat), Ploiesti (+1,1%, pana la 940 de euro pe metru patrat), Cluj-Napoca (+0,4%, pana la 1.800 de euro pe metru patrat util), Constanta (+0,3%, pana la 1.240 de euro pe metru patrat) si, respectiv, Brasov (+0,2%, pana la 1.200 de euro pe metru patrat).

Tendinta de crestere a fost, deci, mai accentuata in orasele cu un nivel mai redus al preturilor medii (sub 1.200 de euro pe metru patrat). Pe de alta parte, preturile s-au mentinut constante in Galati (la 950 de euro pe metru patrat), dar s-au diminuat usor (cu mai putin de 1%) in Bucuresti (-0,8%, pana la 1.440 de euro pe metru patrat), Timisoara (-0,5%, pana la 1.270 de euro pe metru patrat), Oradea (-0,5%, pana la 1.040 de euro pe metru patrat) si Braila (-0,5%, pana la 860 de euro pe metru patrat).

Evolutia preturilor in resedintele de judet

La fel ca in ultimele trei trimestre, nici unul dintre marile centre regionale ale tarii nu a intrat, in T3 2020, in clasamentul resedintelor de judet cu cele mai semnificative scumpiri de pe segmentul apartamentelor. Astfel, cea mai mare majorare de pret din perioada analizata, respectiv 4,2%, a avut loc in Targoviste, pana la o medie de 770 de euro pe metru patrat util.

Cu un avans de 3,7%, pana la 780 de euro pe metru patrat util, Drobeta Turnu-Severin ocupa pozitia secunda in top, urmata fiind de Vaslui (+3,6%, pana la 860 de euro pe metru patrat), Giurgiu (+3,2%, pana la 630 de euro pe metru patrat) si, respectiv, Miercurea-Ciuc (+2,6%, pana la 1.030 de euro pe metru patrat).

"Dintre resedintele de judet analizate, au existat si cateva care au consemnat scaderi de pret trimestrul trecut – variatiile negative nu au fost, insa, substantiale, ci s-au situat, fara exceptie, sub pragul de 2%. Pe primul loc in clasamentul ieftinirilor se situeaza Tulcea, cu un minus de 1,5% (pana la 1.000 de euro pe metru patrat util), aceasta fiind urmata de Sfantu Gheorghe (-1,2%, pana la o medie de 870 de euro pe metru patrat), Resita (-0,9%, pana la 580 de euro pe metru patrat), Bucuresti (-0,8%), dar si Braila (-0,5%)", spun reprezentantii Imobiliare.ro.

Ca efect (probabil) al acumularii mai multor proprietati disponibile spre vanzare in perioada starii de urgenta, oferta totala de apartamente si case construite inainte de anul 2000 scoase la vanzare in cele sase mari centre regionale ale tarii a fost, trimestrul trecut, usor mai mare decat cea consemnata in perioada similara a anului anterior – este vorba despre o diferenta anuala de 2,4% la nivelul oraselor monitorizate constant de Imobiliare.ro si Analize Imobiliare.

La fel ca in cazul cererii, o analiza a evolutiei ofertei de apartamente si case scoase pentru prima data la vanzare din ianuarie pana in septembrie 2020 releva un puternic impact al masurilor luate in domeniul sanitar – urmat, insa, de o ameliorare sensibila dupa eliminarea restrictiilor de circulatie. La inceputul toamnei, oferta noua din piata se situa, comparativ cu luna ianuarie, la acelasi nivel in Capitala, dar era mai mare in Brasov, Cluj-Napoca si Constanta si, dimpotriva, mai mica in Iasi si Timisoara.

Apartamentele ANL evaluate se afla situat in cartierul Micalaca. Si periferia cartierului, respectiv strada Voinicilor.

III.3. Analiza cererii:

Dupa scaderea consemnata in T2 2020, pe fondul situatiei din domeniul sanitar, cererea pentru proprietati rezidentiale a revenit pe crestere in perioada iulie-septembrie. Astfel, aproximativ 154.500 de potentiali cumparatori au cautat, pe Imobiliare.ro, apartamente si case in cele mai mari sase centre regionale ale tarii – in crestere cu circa 14% fata de cele trei luni anterioare. Cu toate acestea, fata de perioada similara a anului 2019 poate fi observata inca o diferenta negativa, respectiv -12%.

O analiza a evolutiei cererii de locuinte din marile centre regionale din ianuarie pana in septembrie 2020 releva ca acest indicator a fost afectat, intr-adevar, de masurile luate de autoritati ca reactie la noul coronavirus, dar si ca el si-a revenit, in destul de buna masura, dupa trecerea la starea de alerta. In toate marile centre regionale ale tarii, interesul pentru apartamente si case disponibile spre vanzare a atins punctul minim in aprilie (luna petrecuta integral sub imperiul starii de urgenta), insa s-a majorat vizibil din luna mai.

La nivelul lunii septembrie, Capitala recuperase aproximativ 85% din volumul initial al cererii, in vreme ce Timisoara se situa la putin peste 80%, Brasovul, Iasiul si Constanta depaseau pragul de 70%, iar Cluj-Napoca ajungea la aproape 65%.

Si datele publicate de Agentia Nationala de Cadastru si Publicitate Imobiliara (ANCP) si centralizate de Analize Imobiliare releva, ca urmare a "relaxarii" restrictiilor impuse de autoritati in cadrul starii de urgenta, confirmarea tendintei de revenire a activitatii de tranzactionare de pe piata imobiliara autohtona – aceasta constand nu doar intr-o stabilizare, ci chiar intr-o usoara crestere comparativ cu rezultatele consemnate in 2019. Astfel, numarul achizitiilor de imobile releva o scadere anuala de 1,5% in iulie, spre deosebire de un avans de 1,5% in august si, respectiv, un plus de 2,4% in septembrie.

Exista cerere orientate spre apartamente apartamente situate in blocurile din cartierul Micalaca din loc. Arad.

III.4. Echilibrul pietei. Raportul cerere-oferta:

Dezechilibru in favoarea CERERII

Tendinta de scadere in favoarea CERERII

Rezulta: posibilitatea reducerii preturilor/chiriei

CAPITOLUL IV. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

In conformitate cu *Standardele de Evaluare ANEVAR*, analiza de piata are scopul de a estima cel mai bun pret pentru o proprietate in conditiile celei mai bune utilizari.

Conform *Ghidului Metodologic de Evaluare GEV 630*, cea mai buna utilizare (CMBU) este definita ca: **"utilizarea unui activ care ii maximizeaza valoarea si care este posibila din punct de vedere fizic, este permisa legal si este fezabila din punct de vedere financiar"**.

In conformitate cu *Standardele de Evaluare ANEVAR*- editia 2018, standarde ce incorporeaza *Standardele Internationale de Evaluare (IVS)*-editia 2013, *Standardul de Evaluare SEV 100 - Cadrul General (IVS Cadrul General)*, prevede ca valoarea de piata a unui activ va reflecta cea mai buna utilizare a acestuia.

CMBU poate fi continuarea utilizarii curente a activului sau poate fi o alta utilizare. Aceasta este determinata de utilizarea pe care un participant de pe piata ar intentiona sa o dea unui activ, atunci cand stabileste pretul pe care ar fi dispus sa il ofere.

Cea mai buna utilizare este un concept deterministic care sustine ca utilizarea asteptata este utilizarea singurara si specifica ce **conduce la maximizarea utilizarii terenului**.

Conceptul CMBU - cea mai buna utilizare reprezinta alternativa cea mai favorabila de utilizare a proprietatii, selectata din diferite variante posibile de construire, ce va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in continuarea analizei din evaluarea de fata.

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

- cea mai buna utilizare a terenului liber;

- cea mai buna utilizare a terenului construit.

RAPORT DE EVALUARE Nr. 55/17.12.2020 CLIENT: PRIMARIA ARAD

Determinarea celei mai bune utilizari presupune luarea in considerare a urmatoarelor cerinte:

- utilizarea sa fie fizic posibila din prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de catre participantii pe piata;
- utilizarea sa fie permisa legal, fiind necesar sa se ia in considerare orice restrictii in utilizarea activului, de exemplu specificatiile din planul urbanistic;
- utilizarea sa fie fezabila financiar, avand in vedere daca o utilizare diferita, care este posibila fizic si permisa legal;
- maximizeaza valoarea; va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piata, mai mare decat profitul generat de utilizarea existenta, dupa ce au fost luate in calcul toate costurile conversiei la acea utilizare.

Destinatii alternative posibile fizic si justificate adecvat de localizarea proprietatii:

- demolare constructie si vanzare teren liber - inadecvata

- **utilizare rezidentiala - adecvata**

- utilizare comerciala- inadecvata

- utilizare office - inadecvata

Destinatii permise legal si cele identificate ca posibile fizic :

- demolare constructie si vanzare teren liber - inadecvata

- **utilizare rezidentiala - da**

- utilizare comerciala- nu

- utilizare office - nu

Acest concept (CMBU) este adecvat in special in cazul terenurilor libere, dar si al terenurilor construite, cand constructiile si cladirile existente sunt vechi sau cand structura zonei s-a modificat foarte repede, ceea ce a dus la modificarea cererii si, implicit, a ofertei, impunand noi standarde in cadrul pietei respective.

Tinand seama de aceste considerente, cea mai buna utilizare va fi determinata in situatia terenului construit.

Cea mai buna utilizare este reprezentata de utilizarea actuala, **respectiv proprietate imobiliara rezidentiala.**

CAPITOLUL V. EVALUARE

Metodologia de evaluare:

Pentru determinarea valorii juste a unei proprietati imobiliare de tipul celei de fata, *Standardele de Evaluare ANEVAR* prevad posibilitatea utilizarii a mai multor abordari de evaluare, si anume: *abordarea prin comparatii, abordarea prin venit, abordarea prin cost*, in cadrul fiecarei abordari existand mai multe tehnici si analize etc.

Rezultatele se bazeaza strict pe informatii de piata, surse de costuri actualizate fara vreo asumare nejustificata din partea evaluatorului privind unele costuri sau uzuri. Acestea sunt: costuri din cataloage, indici de actualizare, cota de TVA, profit antreprenor, organizare de santier, cheltuieli de proiectare, deprecieri de natura fizica, functionala si externa, cuantificari ale diferitelor elemente de comparatie in cazul terenului, rate de capitalizare etc.

Evaluatorul a utilizat informatii de pe piata, judecand valoarea prin prisma rationamentelor cumparatorului si vanzatorului, bine informati, prudenti, fara constrangeri si in cunostinta de cauza generand valoarea de piata a subiectului solicitat spre analiza.

V.1. Abordarea prin piata:

Metoda comparatiei directe utilizeaza analiza comparativa: estimarea valorii juste se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare si compararea acestor proprietati cu cea evaluata. Premisa majora a metodei este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare se afla in relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile. Analiza comparativa se bazeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati si tranzactii, care influenteaza valoarea.

Este o metoda globala, care aplica informatiile culese urmarind raportul cerere-oferta pe piata imobiliara, reflectate in mass-media sau alte surse de informare. Se bazeaza pe valoarea rezultata in urma tranzactiilor cu imobile efectuate in zona.

RAPORT DE EVALUARE Nr. 55/17.12.2020 CLIENT: PRIMARIA ARAD

Aceasta metoda consta in analiza elementelor de comparatie intre apartamentele de evaluat si apartamentele similare tranzactionate sau oferate curent pe piata.

Raportul de evaluare a fost intocmit pentru determinarea valorii juste a apartamentelor ANL, utilizand valoarea de inlocuire stabilita in ORDIN 3519/29.07.2020 pentru stabilirea valorii de inlocuire pe metru patrat pentru anul 2020, in vederea vanzarii locuintelor pentru tineri, avand in vedere scopul prezentului raport, abordarea prin piata nu a fost utilizata.

V.2. Abordarea prin venit - metoda capitalizarii venitului:

Metoda are la baza ideea ca proprietatea imobiliara de evaluat poate constitui o investitie generatoare de venituri. In acest caz, proprietatea este achizitionata sub forma unei investitii, investitorul fiind in principal interesat de capacitatea de a produce profit, acesta constituind elementul principal care influenteaza valoarea proprietatii.

Analiza de piata efectuata indica un interval de valori pentru inchirierea de apartamente cu 2 camere din cartier Micalaca din mun. Arad cuprins intre 250-320 euro/luna, pentru apartamente cu 1 camera intervalul de valori pentru inchiriere este intre 170-220 euro/luna.

In conditiile in care proprietarul imobilelor evaluate este Statul Roman si valoarea de inchiriere este subventionata partial de catre Statul Roman, evaluatorul nu a considerat informatiile din contractile de inchiriere existente relevante pentru determinarea valorii juste prin abordarea prin venit.

V.3. Abordarea prin cost:

Costul de inlocuire este costul estimat pentru a construi, la preturile curente de la data evaluarii, a unei cladiri cu utilitate echivalenta cu cea a cladirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectura si proiecte curente, deci costul unui activ modern echivalent.

Raportul de evaluare a fost intocmit pentru determinarea valorii juste a apartamentelor ANL, utilizand valoarea de inlocuire stabilita in ORDIN 3519/29.07.2020 pentru stabilirea valorii de inlocuire pe metru patrat pentru anul 2020, in vederea vanzarii locuintelor pentru tineri, respectiv 2996 lei/metru patrat cu TVA inclus, costul pe mp de subsol – conform **COSTURI DE RECONSTRUCTIE - COSTURI DE INLOCUIRE - CORNELIU SCHIOPU, CLADIRI REZIDENTIALE, IROVAL, BUCURESTI, 2009**, Indici de actualizare 2020-2021, la care s-a aplicat deprecierea fizica, pe baza Normativului P 135-2000 (avizat de MLPAT cu Ordinul nr. 85/N/1888, care stabileste coeficientii de uzura fizica a mijloacelor fixe din grupa 1 - constructii).

CAPITOLUL VI. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

In scopul analizei rezultatelor s-a procedat la revederea intregii lucrari, pentru a avea siguranta ca datele disponibile, metodele analitice, logica, rationamentele aplicate au condus la judecati consistente.

Procesul de evaluare a constatat in aplicarea unei abordari de evaluare adecvate si s-au obtinut urmatoarele valori:

nr. crt	Adresa imobil	CF	Bl.	Sc	et	ap	Su	Supr. constr.	Valoare justa apartament
1	Str. Nicolae Titulescu	79780	1		P	1	60.05	101.62	212350
2	Str. Nicolae Titulescu	79781	1	-	P	2	47.00	79.54	166211
3	Str. Nicolae Titulescu	79782	1	-	P	3	47.00	79.54	166211
4	Str. Nicolae Titulescu	79783	1	-	P	4	60.02	101.62	212350
5	Str. Nicolae Titulescu	79785	1	-	1	6	63.87	108.09	225870
6	Str. Nicolae Titulescu	79786	1	-	1	7	63.87	108.09	225870
7	Str. Nicolae Titulescu	79787	1	-	1	8	63.87	108.09	225870
8	Str. Nicolae Titulescu	79788	1	-	2	9	63.87	108.09	225870
9	Str. Nicolae Titulescu	79789	1	-	2	10	63.87	108.09	225870

RAPORT DE EVALUARE Nr. 55/17.12.2020 CLIENT: PRIMARIA ARAD

10	Str. Nicolae Titulescu	79790	1	-	2	11	63.87	108.09	225870
11	Str. Nicolae Titulescu	79791	1	-	3	13	63.87	108.09	225870
12	Str. Nicolae Titulescu	79792	1	-	3	14	63.87	108.09	225870
13	Subsol					17	61.81	104.6	152187
14	Str. Nicolae Titulescu	79857	2	-	P	1	60.05	101.62	212350
15	Str. Nicolae Titulescu	79858	2	-	P	2	47	79.54	166211
16	Str. Nicolae Titulescu	79859	2	-	P	3	47	79.54	166211
17	Str. Nicolae Titulescu	79863	2	-	1	7	63.87	108.09	225870
18	Str. Nicolae Titulescu	79864	2	-	1	8	63.87	108.09	225870
19	Str. Nicolae Titulescu	79865	2	-	2	9	63.87	108.09	225870
20	Str. Nicolae Titulescu	79867	2	-	2	11	63.87	108.09	225870
21	Str. Nicolae Titulescu	79868	2	-	2	12	63.87	108.09	225870
22	Str. Nicolae Titulescu	79869	2	-	3	13	63.87	108.09	225870
23	Str. Nicolae Titulescu	79870	2	-	3	14	63.87	108.09	225870
24	Str. Nicolae Titulescu	79871	2	-	3	15	63.87	108.09	225870
25	Str. Nicolae Titulescu	79872	2	-	3	16	63.87	108.09	225870
26	Subsol					17	61.81	104.6	152187
27	Str. Nicolae Titulescu	79839	3	-	P	3	47	79.54	166211
28	Str. Nicolae Titulescu	79840	3	-	P	4	60.05	101.62	212350
29	Str. Nicolae Titulescu	79841	3	-	1	5	63.87	108.09	225870
30	Str. Nicolae Titulescu	79842	3	-	1	6	63.87	108.09	225870
31	Str. Nicolae Titulescu	79843	3	-	1	7	63.87	108.09	225870
32	Str. Nicolae Titulescu	79844	3	-	1	8	63.87	108.09	225870
33	Str. Nicolae Titulescu	79845	3	-	2	9	63.87	108.09	225870
34	Str. Nicolae Titulescu	79847	3	-	2	11	63.87	108.09	225870
35	Str. Nicolae Titulescu	79848	3	-	2	12	63.87	108.09	225870
36	Str. Nicolae Titulescu	79849	3	-	3	13	63.87	108.09	225870
37	Str. Nicolae Titulescu	79850	3	-	3	14	63.87	108.09	225870
38	Str. Nicolae Titulescu	79851	3	-	3	15	63.87	108.09	225870
39	Str. Nicolae Titulescu	79852	3	-	3	16	63.87	108.09	225870
40	Subsol		3			17	61.81	104.6	152187
41	str. Gheorghe Ciuhandru	79896	1	-	P	2	47	79.54	166211
42	str. Gheorghe Ciuhandru	79897	1	-	P	3	47	79.54	166211
43	str. Gheorghe Ciuhandru	79898	1	-	P	4	60.05	101.62	212350
44	str. Gheorghe Ciuhandru	79899	1	-	1	5	63.87	108.09	225870
45	str. Gheorghe Ciuhandru	79900	1	-	1	6	63.87	108.09	225870
46	str. Gheorghe Ciuhandru	79901	1	-	1	7	63.87	108.09	225870
47	str. Gheorghe Ciuhandru	79902	1	-	1	8	63.87	108.09	225870
48	str. Gheorghe Ciuhandru	79903	1	-	2	9	63.87	108.09	225870

RAPORT DE EVALUARE Nr. 55/17.12.2020 CLIENT: PRIMARIA ARAD

49	str. Gheorghe Ciuhandru	79904	1	-	2	10	63.87	108.09	225870
50	str. Gheorghe Ciuhandru	79905	1	-	2	11	63.87	108.09	225870
51	str. Gheorghe Ciuhandru	79906	1	-	2	12	63.87	108.09	225870
52	str. Gheorghe Ciuhandru	79907	1	-	3	13	63.87	108.09	225870
53	str. Gheorghe Ciuhandru	79908	1	-	3	14	63.87	108.09	225870
54	str. Gheorghe Ciuhandru	79909	1	-	3	15	63.87	108.09	225870
55	subsol str. Gh. Ciuhandru		1	-	-	17	61.81	104.6	152187
56	str. Gheorghe Ciuhandru	79819	2	-	P	1	60.05	101.62	212350
57	str. Gheorghe Ciuhandru	79820	2	-	P	2	47	79.54	166211
58	str. Gheorghe Ciuhandru	79822	2	-	P	4	60.05	101.62	212350
59	str. Gheorghe Ciuhandru	79825	2	-	1	7	63.87	108.09	225870
60	str. Gheorghe Ciuhandru	79826	2	-	2	9	63.87	108.09	225870
61	str. Gheorghe Ciuhandru	79828	2	-	2	10	63.87	108.09	225870
62	str. Gheorghe Ciuhandru	79829	2	-	2	11	63.87	108.09	225870
63	str. Gheorghe Ciuhandru	79830	2	-	2	12	63.87	108.09	225870
64	str. Gheorghe Ciuhandru	79831	2	-	3	13	63.87	108.09	225870
65	str. Gheorghe Ciuhandru	79832	2	-	3	14	63.87	108.09	225870
66	str. Gheorghe Ciuhandru	79833	2	-	3	15	63.87	108.09	225870
67	str. Gheorghe Ciuhandru	79834	2	-	3	16	63.87	108.09	225870
68	Subsol str. Gh. Ciuhandru		2	-	-	17	61.81	104.6	152187
69	str. Gheorghe Ciuhandru	79801	3	-	P	1	60.05	101.62	212350
70	str. Gheorghe Ciuhandru	79804	3	-	P	4	60.05	101.62	212350
71	str. Gheorghe Ciuhandru	79805	3	-	1	5	63.87	108.09	225870
72	str. Gheorghe Ciuhandru	79806	3	-	1	7	63.87	108.09	225870
73	str. Gheorghe Ciuhandru	79808	3	-	1	8	63.87	108.09	225870
74	str. Gheorghe Ciuhandru	79809	3	-	2	9	63.87	108.09	225870

RAPORT DE EVALUARE Nr. 55/17.12.2020 CLIENT: PRIMARIA ARAD

75	str. Gheorghe Ciuhandru	79810	3	-	2	10	63.87	108.09	225870
76	str. Gheorghe Ciuhandru	79811	3	-	2	11	63.87	108.09	225870
77	str. Gheorghe Ciuhandru	79812	3	-	2	12	63.87	108.09	225870
78	str. Gheorghe Ciuhandru	79813	3	-	3	13	63.87	108.09	225870
79	str. Gheorghe Ciuhandru	79814	3	-	3	14	63.87	108.09	225870
80	Subsol-str. Gh. Ciuhandru		3	-		17	61.81	104.6	152187
81	str. Gheorghe Ciuhandru	313197-C1-U1	4	-	P	1	59.86	97.44	203615
82	str. Gheorghe Ciuhandru	313197-C1-U2	4	-	P	2	47.07	76.63	160130
83	str. Gheorghe Ciuhandru	313197-C1-U3	4	-	P	3	47.16	76.77	160422
84	str. Gheorghe Ciuhandru	313197-C1-U4	4	-	P	4	59.9	97.54	203824
85	str. Gheorghe Ciuhandru	313197-C1-U5	4	-	1	5	65.86	107.23	224073
86	str. Gheorghe Ciuhandru	313197-C1-U6	4	-	1	6	65.86	107.23	224073
87	str. Gheorghe Ciuhandru	313197-C1-U7	4	-	1	7	65.86	107.23	224073
88	str. Gheorghe Ciuhandru	313197-C1-U8	4	-	1	8	65.86	107.23	224073
89	str. Gheorghe Ciuhandru	313197-C1-U9	4	-	2	9	65.86	107.23	224073
90	str. Gheorghe Ciuhandru	313197-C1-U12	4	-	2	12	65.86	107.23	224073
91	str. Gheorghe Ciuhandru	313197-C1-U13	4	-	3	13	65.86	107.23	224073
92	str. Gheorghe Ciuhandru	313197-C1-U14	4	-	3	14	65.86	107.23	224073
93	str. Gheorghe Ciuhandru	313197-C1-U15	4	-	3	15	65.86	107.23	224073
94	str. Gheorghe Ciuhandru	313197-C1-U16	4	-	3	16	65.86	107.23	224073
95	Subsol-str. Gh. Ciuhandru		4	-	-	17	60.67	98.25	142948
96	str. Gheorghe Ciuhandru	313201-C1-U1	5	-	P	1	59.86	97.44	203615
97	str. Gheorghe Ciuhandru	313201-C1-U2	5	-	P	2	47.07	76.63	160130
98	str. Gheorghe Ciuhandru	313201-C1-U3	5	-	P	3	47.16	76.77	160422
99	str. Gheorghe Ciuhandru	313201-C1-U4	5	-	P	4	59.9	97.64	204033
10	str. Gheorghe Ciuhandru	313201-C1-U5	5	-	1	5	65.86	107.23	224073

RAPORT DE EVALUARE Nr. 55/17.12.2020 CLIENT: PRIMARIA ARAD

101	str. Gheorghe Ciuhandru	313201-C1-U6	5	-	1	6	65.86	107.23	224073
102	str. Gheorghe Ciuhandru	313201-C1-U7	5	-	1	7	65.86	107.23	224073
103	str. Gheorghe Ciuhandru	313201-C1-U8	5	-	1	8	65.86	107.23	224073
104	str. Gheorghe Ciuhandru	313201-C1-U9	5	-	2	9	65.86	107.23	224073
105	str. Gheorghe Ciuhandru	313201-C1-U11	5	-	2	11	65.86	107.23	224073
106	str. Gheorghe Ciuhandru	313201-C1-U12	5	-	2	12	65.86	107.23	224073
107	str. Gheorghe Ciuhandru	313201-C1-U13	5	-	3	13	65.86	107.23	224073
108	str. Gheorghe Ciuhandru	313201-C1-U14	5	-	3	14	65.86	107.23	224073
109	str. Gheorghe Ciuhandru	313201-C1-U15	5	-	3	15	65.86	107.23	224073
110	str. Gheorghe Ciuhandru	313201-C1-U16	5	-	3	16	65.86	107.23	224073
111	Subsol str. Gh.Ciuhandru		5	-	-	17	60.67	98.25	142948
112	str. Gheorghe Ciuhandru	313297-C1-U1	6	-	P	1	59.8	97.44	203615
113	str. Gheorghe Ciuhandru	313297-C1-U2	6	-	P	2	47.07	76.63	160130
114	str. Gheorghe Ciuhandru	313297-C1-U3	6	-	P	3	47.16	76.77	160422
115	str. Gheorghe Ciuhandru	313297-C1-U5	6	-	1	5	65.86	107.23	224073
116	str. Gheorghe Ciuhandru	313297-C1-U6	6	-	1	6	65.86	107.23	224073
117	str. Gheorghe Ciuhandru	313297-C1-U7	6	-	1	7	65.86	107.23	224073
118	str. Gheorghe Ciuhandru	313297-C1-U8	6	-	1	8	65.86	107.23	224073
119	str. Gheorghe Ciuhandru	313297-C1-U9	6	-	2	9	65.86	107.23	224073
120	str. Gheorghe Ciuhandru	313297-C1-U10	6	-	2	10	65.86	107.23	224073
121	str. Gheorghe Ciuhandru	313297-C1-U11	6	-	2	11	65.86	107.23	224073
122	str. Gheorghe Ciuhandru	313297-C1-U12	6	-	2	12	65.86	107.23	224073
123	str. Gheorghe Ciuhandru	313297-C1-U13	6	-	3	13	65.86	107.23	224073
124	str. Gheorghe Ciuhandru	313297-C1-U14	6	-	3	14	65.86	107.23	224073
125	str. Gheorghe Ciuhandru	313297-C1-U15	6	-	3	15	65.86	107.23	224073
126	str. Gheorghe Ciuhandru	313297-C1-U16	6	-	3	16	65.86	107.23	224073

RAPORT DE EVALUARE Nr. 55/17.12.2020 CLIENT: PRIMARIA ARAD

127	Subsol str. Gh.Ciuhandru		6	-		17	60.67	98.25	142948
128	str. Voinicilor	342040-C1-U1	1A	-	P	1	47.45	76	158813
129	str. Voinicilor	342040-C1-U2	1A	-	P	2	60.81	98	204785
130	str. Voinicilor	342040-C1-U3	1A	-	P	3	60.81	98	204785
131	str. Voinicilor	342040-C1-U4	1A	-	P	4	47.45	76	158813
132	str. Voinicilor	342040-C1-U5	1A	-	1	5	60.81	105	219413
133	str. Voinicilor	342040-C1-U6	1A	-	1	6	60.81	105	219413
134	str. Voinicilor	342040-C1-U7	1A	-	1	7	60.81	105	219413
135	str. Voinicilor	342040-C1-U8	1A	-	1	8	60.81	105	219413
136	str. Voinicilor	342040-C1-U9	1A	-	2	9	60.81	105	219413
137	str. Voinicilor	342040-C1-U10	1A	-	2	10	60.81	105	219413
138	str. Voinicilor	342040-C1-U11	1A	-	2	11	60.81	105	219413
139	str. Voinicilor	342040-C1-U12	1A	-	2	12	60.81	105	219413
140	str. Voinicilor	342040-C1-U13	1A	-	3	13	60.81	105	219413
141	str. Voinicilor	342040-C1-U14	1A	-	3	14	60.81	105	219413
142	str. Voinicilor	342040-C1-U15	1A	-	3	15	60.81	105	219413
143	str. Voinicilor	342040-C1-U16	1A	-	3	16	60.81	105	219413
144	str. Voinicilor	342040-C1-U17	1A	-	M	17	45.88	72	150455
145	str. Voinicilor	342040-C1-U18	1A	-	M	18	45.88	72	150455
146	str. Voinicilor	342040-C1-U19	1A	-	M	19	45.88	72	150455
147	str. Voinicilor	342040-C1-U20	1A	-	M	20	45.88	72	150455
148	Adapost aparare civila		1A	-	-	21	58	93	135310
149	str. Voinicilor	342037-C1-U1	1B	-	P	1	47.45	76	158813
150	str. Voinicilor	342037-C1-U2	1B	-	P	2	60.81	98	204785
151	str. Voinicilor	342037-C1-U3	1B	-	P	3	60.81	98	204785
152	str. Voinicilor	342037-C1-U4	1B	-	P	4	47.45	76	158813

RAPORT DE EVALUARE Nr. 55/17.12.2020 CLIENT: PRIMARIA ARAD

153	str. Voinicilor	342037-C1-U5	1B	-	1	5	60.81	105	219413
154	str. Voinicilor	342037-C1-U6	1B	-	1	6	60.81	105	219413
155	str. Voinicilor	342037-C1-U7	1B	-	1	7	60.81	105	219413
156	str. Voinicilor	342037-C1-U8	1B	-	1	8	60.81	105	219413
157	str. Voinicilor	342037-C1-U9	1B	-	2	9	60.81	105	219413
158	str. Voinicilor	342037-C1-U10	1B	-	2	10	60.81	105	219413
159	str. Voinicilor	342037-C1-U11	1B	-	2	11	60.81	105	219413
160	str. Voinicilor	342037-C1-U13	1B	-	3	13	60.81	105	219413
161	str. Voinicilor	342037-C1-U14	1B	-	3	14	60.81	105	219413
162	str. Voinicilor	342037-C1-U15	1B	-	3	15	60.81	105	219413
163	str. Voinicilor	342037-C1-U16	1B	-	3	16	60.81	105	219413
164	str. Voinicilor	342037-C1-U17	1B	-	M	17	45.88	72	150455
165	str. Voinicilor	342037-C1-U18	1B	-	M	18	45.88	72	150455
166	str. Voinicilor	342037-C1-U19	1B	-	M	19	45.88	72	150455
167	str. Voinicilor	342037-C1-U20	1B	-	M	20	45.88	72	150455
168	Adapost aparare civila		1B	-	-	21	58	93	135310
169	str. Voinicilor	342036-C1-U1	1C	-	P	1	47.45	76	158813
170	str. Voinicilor	342036-C1-U2	1C	-	P	2	60.81	98	204785
171	str. Voinicilor	342036-C1-U3	1C	-	P	3	60.81	98	204785
172	str. Voinicilor	342036-C1-U4	1C	-	P	4	47.45	76	158813
173	str. Voinicilor	342036-C1-U5	1C	-	1	5	60.81	105	219413
174	str. Voinicilor	342036-C1-U6	1C	-	1	6	60.81	105	219413
175	str. Voinicilor	342036-C1-U7	1C	-	1	7	60.81	105	219413
176	str. Voinicilor	342036-C1-U8	1C	-	1	8	60.81	105	219413
177	str. Voinicilor	342036-C1-U9	1C	-	2	9	60.81	105	219413
178	str. Voinicilor	342036-C1-U10	1C	-	2	10	60.81	105	219413

RAPORT DE EVALUARE Nr. 55/17.12.2020 CLIENT: PRIMARIA ARAD

179	str. Voinicilor	342036-C1-U11	1C	-	2	11	60.81	105	219413
180	str. Voinicilor	342036-C1-U13	1C	-	3	13	60.81	105	219413
181	str. Voinicilor	342036-C1-U14	1C	-	3	14	60.81	105	219413
182	str. Voinicilor	342036-C1-U15	1C	-	3	15	60.81	105	219413
183	str. Voinicilor	342036-C1-U16	1C	-	3	16	60.81	105	219413
184	str. Voinicilor	342036-C1-U17	1C	-	M	17	45.88	72	150455
185	str. Voinicilor	342036-C1-U18	1C	-	M	18	45.88	72	150455
186	str. Voinicilor	342036-C1-U19	1C	-	M	19	45.88	72	150455
187	str. Voinicilor	342036-C1-U20	1C	-	M	20	45.88	72	150455
188	Adapost aparare civila		1C	-		21	58	93	135310
189	str. Voinicilor	342035-C1-U1	3AB	A	P	1	47.45	77	160903
190	str. Voinicilor	342035-C1-U2	3AB	A	P	2	60.81	97	202696
191	str. Voinicilor	342035-C1-U3	3AB	A	P	3	62.5	99	206875
192	str. Voinicilor	342035-C1-U4	3AB	A	P	4	49.18	78	162992
193	str. Voinicilor	342035-C1-U5	3AB	A	1	5	62.5	107	223592
194	str. Voinicilor	342035-C1-U6	3AB	A	1	6	62.5	107	223592
195	str. Voinicilor	342035-C1-U7	3AB	A	1	7	60.81	104	217323
196	str. Voinicilor	342035-C1-U8	3AB	A	1	8	60.81	104	217323
197	str. Voinicilor	342035-C1-U9	3AB	A	2	9	62.5	107	223592
198	str. Voinicilor	342035-C1-U10	3AB	A	2	10	62.5	107	223592
199	str. Voinicilor	342035-C1-U11	3AB	A	2	11	60.81	104	217323
200	str. Voinicilor	342035-C1-U12	3AB	A	2	12	60.81	104	217323
201	str. Voinicilor	342035-C1-U13	3AB	A	3	13	62.5	107	223592
###	str. Voinicilor	342035-C1-U14	3AB	A	3	14	62.5	107	223592
203	str. Voinicilor	342035-C1-U15	3AB	A	3	15	60.81	104	217323
204	str. Voinicilor	342035-C1-U16	3AB	A	3	16	60.81	104	217323

RAPORT DE EVALUARE Nr. 55/17.12.2020 CLIENT: PRIMARIA ARAD

205	str. Voinicilor	342035-C1-U17	3AB	A	M	17	62.5	100	208965
206	str. Voinicilor	342035-C1-U18	3AB	A	M	18	62.5	100	208965
207	str. Voinicilor	342035-C1-U19	3AB	A	M	19	45.88	77	160903
208	str. Voinicilor	342035-C1-U20	3AB	A	M	20	45.88	77	160903
209	Adapost aparare civila		3AB	A	-	21	58	94	136764
210	str. Voinicilor	345197-C1-U1	3AB	B	P	1	49.18	78	162992
211	str. Voinicilor	345197-C1-U2	3AB	B	P	2	62.5	99	206875
212	str. Voinicilor	345197-C1-U3	3AB	B	P	3	60.81	97	202696
213	str. Voinicilor	345197-C1-U4	3AB	B	P	4	47.45	77	160903
214	str. Voinicilor	345197-C1-U5	3AB	B	1	5	60.81	104	217323
215	str. Voinicilor	345197-C1-U6	3AB	B	1	6	60.81	104	217323
216	str. Voinicilor	345197-C1-U7	3AB	B	1	7	62.5	107	223592
217	str. Voinicilor	345197-C1-U8	3AB	B	1	8	62.5	107	223592
218	str. Voinicilor	345197-C1-U9	3AB	B	2	9	60.81	104	217323
219	str. Voinicilor	345197-C1-U10	3AB	B	2	10	60.81	104	217323
220	str. Voinicilor	345197-C1-U11	3AB	B	2	11	62.5	107	223592
221	str. Voinicilor	345197-C1-U12	3AB	B	2	12	62.5	107	223592
222	str. Voinicilor	345197-C1-U13	3AB	B	3	13	60.81	104	217323
223	str. Voinicilor	345197-C1-U14	3AB	B	3	14	60.81	104	217323
224	str. Voinicilor	345197-C1-U15	3AB	B	3	15	62.5	107	223592
225	str. Voinicilor	345197-C1-U16	3AB	B	3	16	62.5	107	223592
226	str. Voinicilor	345197-C1-U17	3AB	B	M	17	45.88	77	160903
227	str. Voinicilor	345197-C1-U18	3AB	B	M	18	45.88	77	160903
228	str. Voinicilor	345197-C1-U19	3AB	B	M	19	62.5	100	208965
229	str. Voinicilor	345197-C1-U20	3AB	B	M	20	62.5	100	208965
230	Adapost aparare civila		3AB	B	-	21	58	94	136764

RAPORT DE EVALUARE Nr. 55/17.12.2020 CLIENT: PRIMARIA ARAD

231	str. Voinicilor	342042-C1-U1	5AB	A	P	1	47.45	79	165082
232	str. Voinicilor	342042-C1-U2	5AB	A	P	2	60.81	102	213144
233	str. Voinicilor	342042-C1-U3	5AB	A	P	3	62.5	102	213144
234	str. Voinicilor	342042-C1-U4	5AB	A	P	4	49.18	81	169261
235	str. Voinicilor	342042-C1-U5	5AB	A	1	5	62.5	110	229861
236	str. Voinicilor	342042-C1-U6	5AB	A	1	6	62.5	110	229861
237	str. Voinicilor	342042-C1-U7	5AB	A	1	7	60.81	108	225682
238	str. Voinicilor	342042-C1-U8	5AB	A	1	8	60.81	108	225682
239	str. Voinicilor	342042-C1-U9	5AB	A	2	9	62.5	110	229861
240	str. Voinicilor	342042-C1-U10	5AB	A	2	10	62.5	110	229861
241	str. Voinicilor	342042-C1-U11	5AB	A	2	11	60.81	108	225682
242	str. Voinicilor	342042-C1-U12	5AB	A	2	12	60.81	108	225682
243	str. Voinicilor	342042-C1-U13	5AB	A	M	13	62.5	102	213144
244	str. Voinicilor	342042-C1-U14	5AB	A	M	14	62.5	102	213144
245	Adapost aparare civila		5AB	A		17	59	98	142584
246	str. Voinicilor	342041-C1-U1	5AB	B	P	1	49.18	81	169261
247	str. Voinicilor	342041-C1-U2	5AB	B	P	2	62.5	102	213144
248	str. Voinicilor	342041-C1-U3	5AB	B	P	3	60.81	102	213144
249	str. Voinicilor	342041-C1-U4	5AB	B	P	4	47.45	79	165082
250	str. Voinicilor	342041-C1-U5	5AB	B	1	5	60.81	108	225682
251	str. Voinicilor	342041-C1-U6	5AB	B	1	6	60.81	108	225682
252	str. Voinicilor	342041-C1-U7	5AB	B	1	7	62.5	110	229861
253	str. Voinicilor	342041-C1-U8	5AB	B	1	8	62.5	110	229861
254	str. Voinicilor	342041-C1-U9	5AB	B	2	9	60.81	108	225682
255	str. Voinicilor	342041-C1-U11	5AB	B	2	11	62.5	110	229861
256	str. Voinicilor	342041-C1-U12	5AB	B	2	12	62.5	110	229861

RAPORT DE EVALUARE Nr. 55/17.12.2020 CLIENT: PRIMARIA ARAD

257	str. Voinicilor	342041-C1-U15	5AB	B	M	15	62.5	102	213144
258	str. Voinicilor	342041-C1-U16	5AB	B	M	16	62.5	102	213144
259	Adapost aparare civila		5AB	B	-	17	59	98	142584

Pentru analiza rezultatelor si exprimarea concluziei finale asupra valorii, evaluatorul a verificat intreg procesul de evaluare, informatiile si tehnicile de analiza a acestora, precum si judecata aplicata prin prisma criteriilor mentionate mai sus, astfel:

Adecvarea: abordarea prin cost (utilizand valoarea pe meru patrat stabilita prin ORDIN 3519/29.07.2020 este adecvata pentru acest tip de proprietate

Precizia: Precizia unei evaluari este legata de increderea evaluatorului in acuratetea informatiilor utilizate,

Cantitatea informatiilor: adecvarea si precizia influenteaza calitatea si relevanta indicatiei valorii; cea mai mare cantitate de informatii exista la abordarea prin cost

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

Toate evaluarile reprezinta opinii profesionale asupra unei baze declarate, combinate cu orice prezumtii corespunzatoare sau speciale. O evaluare nu este un fapt, ci o estimare.

Gradul de subiectivism implicat variaza inevitabil de la caz la caz, la fel si gradul de certitudine sau probabilitatea ca opinia evaluatorului asupra valorii juste sa coincida exact cu pretul care ar fi obtinut intr-o tranzactie efectuata la data evaluarii.

Asigurarea intelegerii de catre utilizator si a increderii in evaluari necesita transparenta in abordarea evaluarii si explicatii adecvate pentru toti factorii care au un efect semnificativ asupra evaluarii.

EXPERT EVALUATOR,

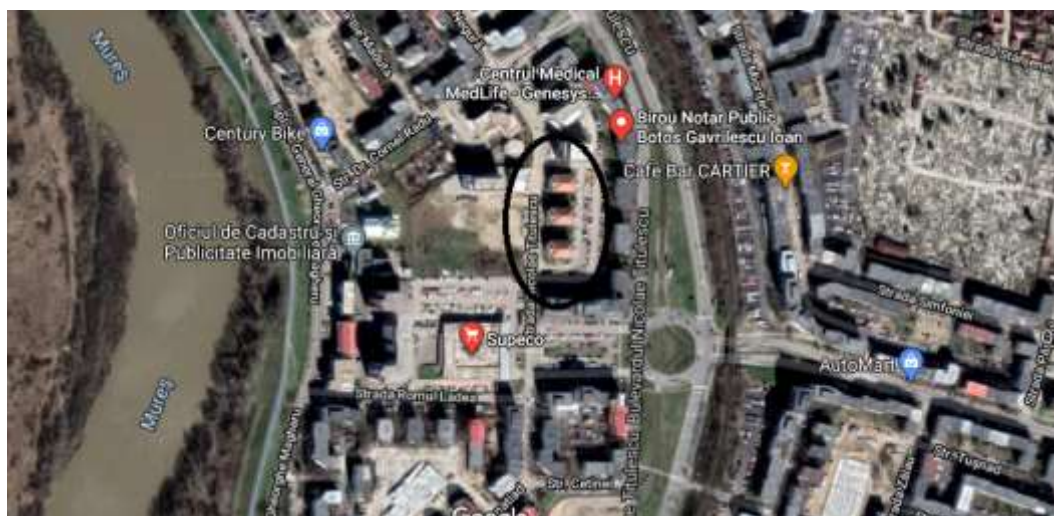
RUSU DANIELA-VIORICA

Membru ANEVAR,

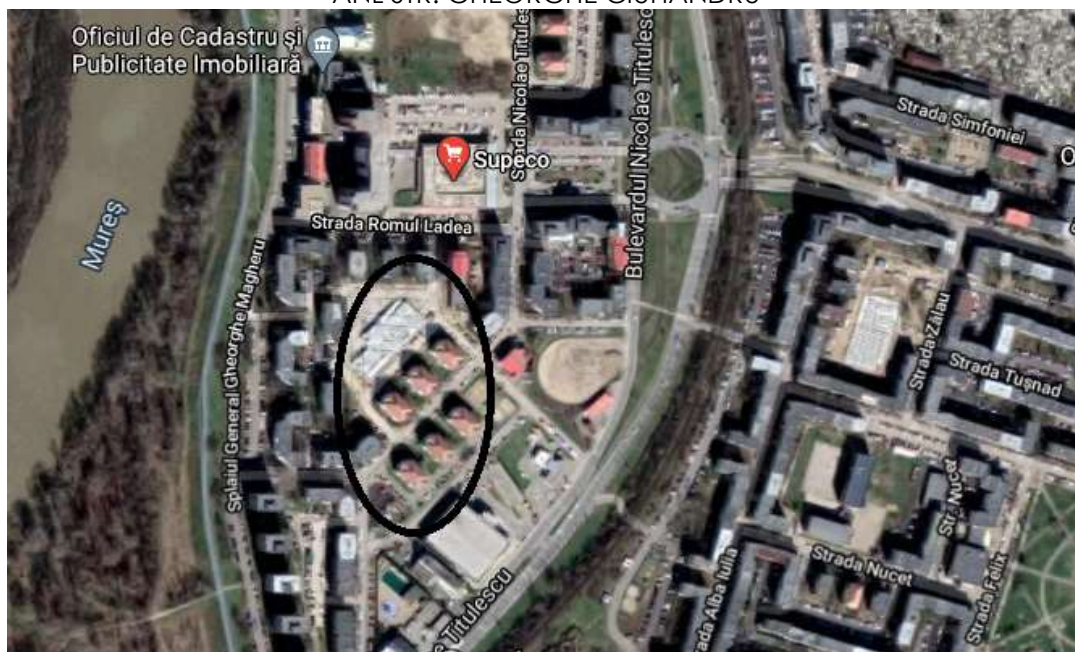


ANEXE

LOCALIZARE
ANL STR. NICOLAE TITULESCU

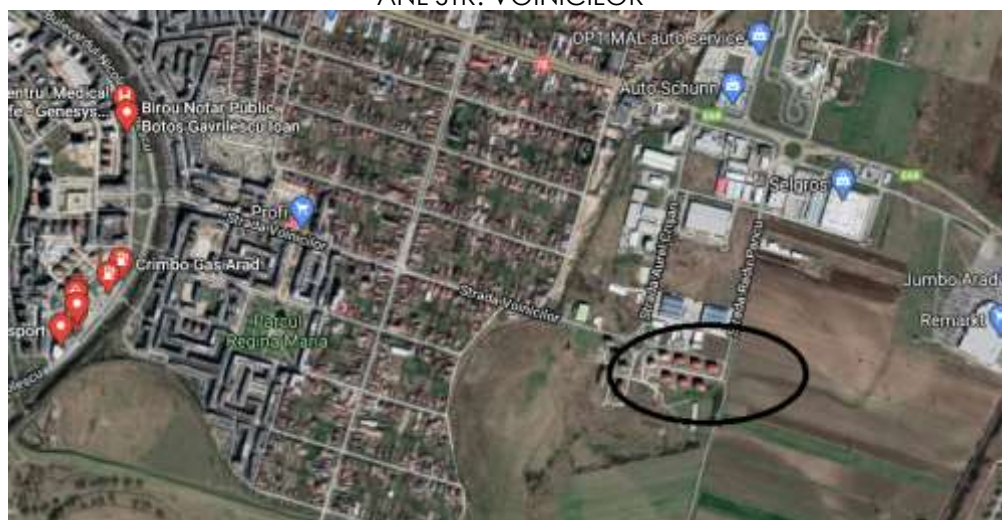


ANL STR. GHEORGHE CIUHANDRU



RAPORT DE EVALUARE Nr. 55/17.12.2020 CLIENT: PRIMARIA ARAD

ANL STR. VOINICILOR



FOTO









RAPORT DE EVALUARE Nr. 55/17.12.2020 CLIENT: PRIMARIA ARAD

POZE INTERIOR AP 2 CAMERE STR. GH. CIUHANDRU



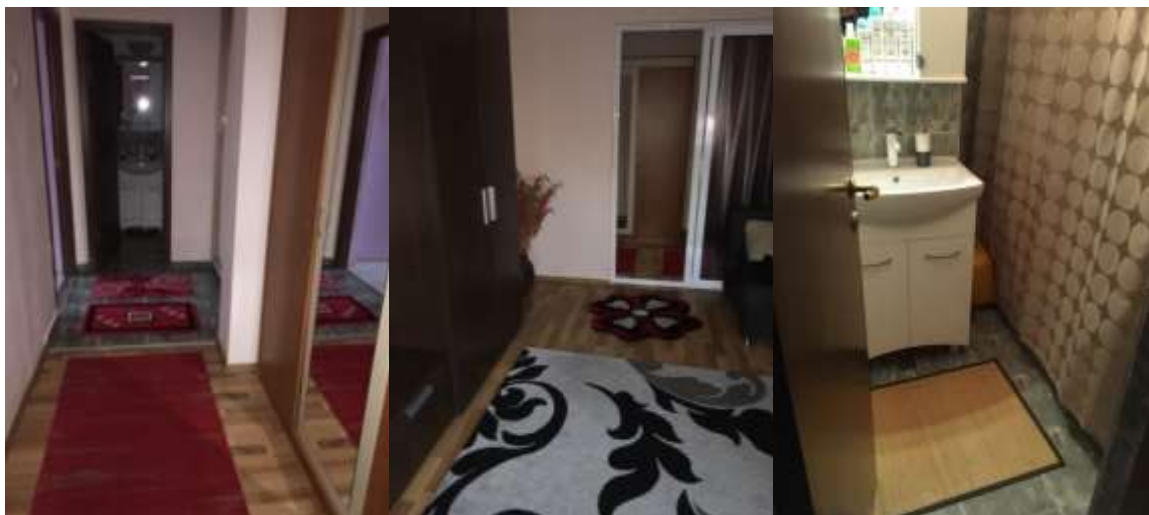


SUBSOL



AP. 2 CAMERE STR. VOINICILOR





INTERIOR AP 1 CAMERA STR. VOINICILOR

