



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 341
din 21 iunie 2022

privind aprobarea vânzării apartamentului nr. 14 a (garaj) proprietatea Statului Român,
situat în municipiul Arad, strada Vinčențiu Babeș, nr. 20, parter

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în referatul de aprobare înregistrat cu nr. 40297/15.06.2022,

Analizând raportul de specialitate al Biroului Evidență și Administrare Domeniul Privat din cadrul Direcției Patrimoniu a Primăriei Municipiului Arad, înregistrat cu nr. 47784/M1/16.06.2022,

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

Ținând seama de solicitarea domnului -, înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 40297/2022, de contractul de închiriere nr. 15444 din 01.03.2018, actul adițional nr. 1, înregistrat la Primăria Municipiului Arad cu nr. 3809/213/17.01.2022, certificatul de atestare fiscală pentru persoane juridice nr. 351705/09.06.2022, adresa Direcției Venituri din cadrul Municipiului Arad nr. 349842/08.06.2022 privind încasarea TVA la vânzarea terenurilor, Raportul de evaluare nr. 71/2022, înregistrat la Primăria Municipiului Arad sub nr. 31527/15.04.2022, întocmit de Luca Florica I.I. prin evaluator autorizat ing. Luca Florica, membru A.N.E.V.A.R., conform căruia s-a determinat o valoare de 8.183 lei echivalent a sumei de 1.656 euro, Raportul de verificare al valorii de piață nr. 5.1/30.05.2022 Apartament nr. 14 a - Garaj Verificare cu obiectiv extins – Verificare raport de evaluare nr. 71/2022 Apartament 14 a – Garaj, situat în Arad, str. Vinčențiu Babeș 20 (RESV) întocmit de S.C. Value Management Consult S.R.L, membru corporativ A.N.E.V.A.R., ce determină o valoare de piață de 10.447 lei, echivalent a 2.113 euro,

Conform extrasului de carte funciară nr. 304745-C1-U14 Arad, nr. cad. 304745-C1-U14,

Luând în considerare Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 302/2005, prin care s-a stabilit rezilierea contractului de concesiune a Serviciului public de administrare, întreținere și repararea fondului locativ precum și pregătirea și urmărirea investițiilor, construcții de locuințe din fondurile bugetare locale sau centrale și vânzări de locuințe încheiate cu SC RECONS SA și preluarea în gestiune directă a serviciului respectiv de către Serviciul Fond Locativ din cadrul aparatului de specialitate al Primăriei Arad și Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 161/2022 cu privire la aprobarea inventarului bunurilor care alcătuiesc proprietatea privată a Municipiului Arad/Statului Român aflate în gestiunea Serviciului Fond Locativ,

Ținând cont de prevederile art. 34 din Hotărârea Guvernului nr. 20/1996, republicată - pentru aprobarea Normelor metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului și ale art. 4 din prevederile Legii nr. 85/1992 - privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat – republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare adoptarea hotărârii în unanimitate de voturi (22 de consilieri prezenți din totalul de 23),

În temeiul prevederilor art. 108, art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b), art. 136, art. 139 alin. (2), art. 196 alin. (1) lit. a), art. 364 alin. (1) și (2) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

adoptă prezenta
H O T Ă R Ă R E:

Art. 1. Se ia act de Raportul de evaluare nr. 71/2022 întocmit de Luca Florica I.I, prin evaluator autorizat ing. Luca Florica, membru A.N.E.V.A.R, în vederea determinării valorii de piață a apartamentului nr. 14a, (garaj) proprietatea Statului Român, situat în Municipiul Arad, strada Vinčențiu Babeș, nr. 20, înscris în C.F. nr. 304745-C1-U14 Arad, cu nr. cad: 304745-C1-U14, conform căruia s-a determinat o valoare de piață de 8.183 lei, echivalent 1.656 euro, anexa 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se însușește Raportul de verificare a valorii de piață nr. 5.1/30.05.2022 Apartament nr. 14 a-Garaj Verificare cu obiectiv extins – Verificare raport de evaluare nr. 71/2022 Apartament 14 a – Garaj, situat în Arad, str. Vinčențiu Babeș 20 (RESV) întocmit de S.C. Value Management Consult S.R.L, membru corporativ A.N.E.V.A.R., ce determină o valoare de piață a garajului înscris în C.F. nr. 304745-C1-U14 Arad, cu nr. cad: 304745-C1-U14, de 2.113 euro, echivalent 10.447 lei (construcție + teren), valoare la care se aplică TVA, anexa 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. Se aprobă vânzarea imobilului, identificat la art. 1 și art. 2 din prezenta hotărâre, proprietatea Statului Român, către domnul -, titularul contractului de închiriere nr. 15444 din 01.03.2018 și a actului adițional nr. 1 înregistrat la Primăria Municipiului Arad cu nr. 3809/213/17.01.2022.

Art. 4. (1) Se aprobă prețul de 2.113 euro la care adaugă TVA, preț care va fi achitat integral, anterior semnării contractului de vânzare-cumpărare, în lei, la cursul comunicat de Banca Națională a României, din data facturării. Termenul de plată este de 3 (trei) luni de la data adoptării prezentei hotărâri. Costurile privind întocmirea actelor autentice și a publicității imobiliare sunt în sarcina cumpărătorului.

(2) Suma prevăzută la alin. (1) se va distribui la bugetul statului, în condițiile legii.

Art. 5. Se mandatează Primarul Municipiului Arad să semneze contractul de vânzare – cumpărare cu domnul [REDACTED]

Art. 6. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către Primarul Municipiului Arad, prin Biroul Evidență și Administrare Domeniu Privat și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
WAAS Liliana-Viorica

Contrasemnează pentru legalitate
p. SECRETAR GENERAL
Sorin CONTRAȘ

H O T Ă R Ă R E A nr. ____
din _____ 2022

privind aprobarea vânzării apartamentului nr. 14 a (garaj) proprietatea Statului Român,
situat în municipiul Arad, strada Vincențiu Babeș, nr. 20, parter

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în referatul de aprobare înregistrat cu nr. 40297/15.06.2022,

Analizând raportul de specialitate al Biroului Evidență și Administrare Domeniul Privat din cadrul Direcției Patrimoniu a Primăriei Municipiului Arad, înregistrat cu nr. 47784/M1/16.06.2022,

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

Ținând seama de solicitarea domnului -, înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 40297/2022, de contractul de închiriere nr. 15444 din 01.03.2018, actul adițional nr. 1, înregistrat la Primăria Municipiului Arad cu nr. 3809/213/17.01.2022, certificatul de atestare fiscală pentru persoane juridice nr. 351705/09.06.2022, adresa Direcției Venituri din cadrul Municipiului Arad nr. 349842/08.06.2022 privind încasarea TVA la vânzarea terenurilor, Raportul de evaluare nr. 71/2022, înregistrat la Primăria Municipiului Arad sub nr. 31527/15.04.2022, întocmit de Luca Florica I.I. prin evaluator autorizat ing. Luca Florica, membru A.N.E.V.A.R., conform căruia s-a determinat o valoare de 8.183 lei echivalent a sumei de 1.656 euro, Raportul de verificare al valorii de piață nr. 5.1/30.05.2022 Apartament nr. 14 a - Garaj Verificare cu obiectiv extins – Verificare raport de evaluare nr. 71/2022 Apartament 14 a – Garaj, situat în Arad, str. Vincențiu Babeș 20 (RESV) întocmit de S.C. Value Management Consult S.R.L, membru corporativ A.N.E.V.A.R., ce determină o valoare de piață de 10.447 lei, echivalent a 2.113 euro,

Conform extrasului de carte funciară nr. 304745-C1-U14 Arad, nr. cad. 304745-C1-U14,

Luând în considerare Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 302/2005, prin care s-a stabilit rezilierea contractului de concesiune a Serviciului public de administrare, întreținere și repararea fondului locativ precum și pregătirea și urmărirea investițiilor, construcții de locuințe din fondurile bugetare locale sau centrale și vânzări de locuințe încheiate cu SC RECONS SA și preluarea în gestiune directă a serviciului respectiv de către Serviciul Fond Locativ din cadrul aparatului de specialitate al Primăriei Arad și Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 161/2022 cu privire la aprobarea inventarului bunurilor care alcătuiesc proprietatea privată a Municipiului Arad/Statului Român aflate în gestiunea Serviciului Fond Locativ,

Ținând cont de prevederile art. 34 din Hotărârea Guvernului nr. 20/1996, republicată - pentru aprobarea Normelor metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului și ale art. 4 din prevederile Legii nr. 85/1992 - privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat – republicată, cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul prevederilor art. 108, art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b), art. 136, art. 139 alin. (2), art. 196 alin. (1) lit. a), art. 364 alin. (1) și (2) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

adoptă prezenta
HOTĂRÂRE:

Art. 1. Se ia act de Raportul de evaluare nr. 71/2022 întocmit de Luca Florica I.I, prin evaluator autorizat ing. Luca Florica, membru A.N.E.V.A.R, în vederea determinării valorii de piață a apartamentului nr. 14a, (garaj) proprietatea Statului Român, situat în Municipiul Arad, strada Vincențiu Babeș, nr. 20, înscris în C.F. nr. 304745-C1-U14 Arad, cu nr. cad: 304745-C1-U14, conform căruia s-a determinat o valoare de piață de 8.183 lei, echivalent 1.656 euro, anexa 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se însușește Raportul de verificare a valorii de piață nr. 5.1/30.05.2022 Apartament nr. 14 a-Garaj Verificare cu obiectiv extins – Verificare raport de evaluare nr. 71/2022 Apartament 14 a – Garaj, situat în Arad, str. Vincențiu Babeș 20 (RESV) întocmit de S.C. Value Management Consult S.R.L, membru corporativ A.N.E.V.A.R., ce determină o valoare de piață a garajului înscris în C.F. nr. 304745-C1-U14 Arad, cu nr. cad: 304745-C1-U14, de 2.113 euro, echivalent 10.447 lei (construcție + teren), valoare la care se aplică TVA, anexa 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. Se aprobă vânzarea imobilului, identificat la art. 1 și art. 2 din prezenta hotărâre, proprietatea Statului Român, către domnul -, titularul contractului de închiriere nr. 15444 din 01.03.2018 și a actului adițional nr. 1 înregistrat la Primăria Municipiului Arad cu nr. 3809/213/17.01.2022.

Art. 4. (1). Se aprobă prețul de 2.113 euro la care adaugă TVA, preț care va fi achitat integral, anterior semnării contractului de vânzare-cumpărare, în lei, la cursul comunicat de Banca Națională a României, din data facturării. Termenul de plată este de 3 (trei) luni de la data adoptării prezentei hotărâri. Costurile privind întocmirea actelor autentice și a publicității imobiliare sunt în sarcina cumpărătorului.

(2). Suma prevăzută la alin. (1) se va distribui la bugetul statului, în condițiile legii.

Art. 5. Se mandatează Primarul Municipiului Arad să semneze contractul de vânzare – cumpărare cu domnul -.

Art. 6. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către Primarul Municipiului Arad, prin Biroul Evidență și Administrare Domeniu Privat și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL

PRIMARUL MUNICIPIULUI ARAD
Nr. 40297 /15.06.2022

În temeiul prevederilor art. 136, alin. (8), lit. a) din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ îmi exprim inițiativa de promovare a unui proiect de hotărâre privind însușirea valorii de piață a garajului situat în Arad, strada Vinčențiu Babeș, nr. 20, ap. 14a și aprobarea vânzării acestuia către chiriaș, în susținerea căruia formulez următorul:

REFERAT DE APROBARE

Având în vedere solicitarea domnului - nr. 40297/2022, privind cumpărarea apartamentului nr. 14a (garaj), situat în municipiul Arad, strada Vinčențiu Babeș, nr. 20, întrucât Legea nr. 85/1992, republicată - privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, prevede că vânzarea garajelor către aceștia se face la valoarea de circulație de la data vânzării;

Consider oportun adoptarea unui proiect de hotărâre privind însușirea valorii de piață a garajului și aprobarea vânzării acestuia.

P R I M A R,

Călin Bibarț

RAPORT DE SPECIALITATE

**privind aprobarea vânzării apartamentului nr. 14 a (garaj) proprietatea Statului Român,
situat în municipiul Arad, strada Vinčențiu Babeș, nr. 20, parter**

Referitor la: referatul de aprobare înregistrat cu nr. 40297/15.06.2022, a domnului Călin Bibart, Primarul Municipiului Arad, prin care se propune însușirea valorii de piață a garajului situat în Arad, strada Vinčențiu Babeș, nr. 20, ap.14a (garaj), parter și aprobarea vânzării acestuia către chiriaș.;

Considerente generale:

Imobilul este situat în municipiul Arad, zona centrală, în curtea imobilului cu nr. 20 din strada Vinčențiu Babeș și este amplasat la parter. Apartamentul face parte dintr-o clădire anexă, construită în curtea imobilului cu mai multe apartamente de locuit, apartamentată pentru a putea fi închiriată locatarilor. Pentru apartamentul nr. 14 a (garaj), există solicitarea de cumpărare a chiriei -.

Garajul situat în municipiul Arad, strada Vinčențiu Babeș, nr. 20, parter, identificat în C.F. nr. 304745-C1-U14 Arad, cu nr. top: 304745-C1-U14, proprietatea Statului Român este deținut cu contractul de închiriere nr. 15444 din 01.03.2018 și actul adițional nr. 1, înregistrat la Primăria Municipiului Arad cu nr. 3809/213/17.01.2022 de chiriașul -.

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

Având în vedere că în conformitate cu prevederile Legii nr. 85/1992, - *privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat* – republicată, art. 4, acesta poate fi vândut către titularii contractului de închiriere la valoarea de circulație de la data vânzării.

În vederea determinării valorii de piață a garajului, s-a întocmit Raportul de evaluare nr. 71/2022, înregistrat la Primăria Municipiului Arad sub nr. 31527/15.04.2022, de Luca Florica I.I. prin evaluator autorizat ing. Luca Florica, membru A.N.E.V.A.R., conform căruia s-a determinat o valoare de 8.183 lei echivalent a sumei de 1.656 euro.

În baza Acordului Cadru nr. 87.940/2019, referitor la verificarea rapoartelor de evaluare încheiat cu S.C. Value Management Consult S.R.L., membru corporativ A.N.E.V.A.R., a fost întocmit Raportul de verificare al valorii de piață nr. 5.1/30.05.2022 Apartament nr. 14 a-Garaj Verificare cu obiectiv extins – Verificare raport de evaluare nr. 71/2022 Apartament 14 a – Garaj, situat în Arad, str. Vinčențiu Babeș 20 (RESV) întocmit de S.C. Value Management Consult S.R.L, membru corporativ A.N.E.V.A.R., raport ce stabilește o valoare de piață a garajului înscris în C.F. nr. 304745-C1-U14 Arad, cu nr. cad: 304745-C1-U14, de 2.113 euro, echivalent 10.447 lei (construcție + teren), valoare la care se aplică TVA

Garajul a fost construit în anii 1955, are fundație din beton, structură și închideri perimetrale din zidărie, acoperiș, șarpantă lemn cu învelitoare plăci azbociment .

Menționăm că în ”Lista de inventariere” – Garaje- pagina 1, poz. nr. 22, nr. inv. 1101, la data de 31.12.2021, valoarea de inventar este 9.848,02 lei.

Considerente juridice:

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

PROPUNEM

Însușirea Raportului de verificare al valorii de piață nr. 5.1/30.05.2022 Apartament nr. 14 a-Garaj Verificare cu obiectiv extins – Verificare raport de evaluare nr. 71/2022 Apartament 14 a – Garaj, situat în Arad, str. Vincențiu Babeș 20 (RESV) întocmit de S.C. Value Management Consult S.R.L, membru corporativ A.N.E.V.A.R. și aprobarea vânzării garajului către chiriaș.

DIRECTOR EXECUTIV,

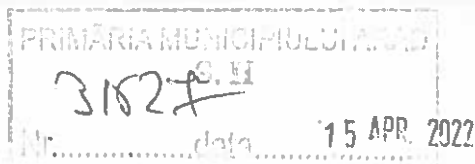
Cj. Ștefan Szuchanszki

ȘEF BIROU,

Ec. Linda Ocenic

Avizat

Cj. Florin Miheț



542

15 APR 2022

1

[Redacted signature]

RAPORT DE EVALUARE

Nr. 71/2022

APARTAMENT NR. 14a - Garaj
situat in municipiul Arad, zona centrala,
str. Vicentiu Babes, nr. 20



NR: 31527
DATA: 15/04/2022
COD: 225E2



Cuprins

1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

- 1.1. Identificarea si competenta evaluatorului
- 1.2. Identificare clientului si a oricaror utilizatori desemnati
- 1.3. Scopul evaluarii
- 1.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii
- 1.5. Tipul valorii
- 1.6. Data evaluarii
- 1.7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii
- 1.8. Natura si sursa de informatii pe care se va baza evaluarea
- 1.9. Ipoteze si ipoteze speciale
- 1.10. Restrictii de utilizare, difuzare si publicare
- 1.11. Riscul de garantie
- 1.12. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR
- 1.13. Descrierea raportului

2. PREZENTAREA DATELOR

- 2.1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica
- 2.2. Identificarea evantualelor bunuri mobile evaluate
- 2.3. Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare
- 2.4. Informatii despre amplasament
- 2.5. Descrierea constructiilor
- 2.6. Date privind impozitele si taxele
- 2.7. Istoric, incluzand vanzarile anterioare si oferte sau cotate curente

3. ANALIZA PIETEI BUNURILOR MOBILE

4. EVALUAREA

- 4.1. Abordarea prin piata
- 4.2. Abordarea prin cost
- 4.3. Abordarea prin venit

5. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

6. ANEXE

- 6.1. Descrierea juridica detaliata, daca nu este inclusa in prezentarea datelor
- 6.2. Date detaliata despre proprietati
- 6.3. Releveele cladirilor
- 6.4. Fotografii ale proprietatii
- 6.5. Harta orasului, a regiunilor invecinate sau alet tipuri de harti
- 6.6. Estimarile detaliata ale costurilor de reconstructie sau de inlocuire a cladirilor
- 6.7. Informatii istorice despre venituri si cheltuieli
- 6.8. Date despre vanzari si cotate
- 6.9. Alte informatii considerate adecvate

SINTEZA RAPORTULUI**Proprietatea evaluata:**

Imobilul GARAJ, situat in curtea imobilului cu nr. 20 din str. Vicentiu Babes, Cartier Central, notat in CF 304745-C1-U14 Arad la nr. cad. 304745-C1-U14 in suprafata construita de 22 mp si utila de 20 mp si cota de teren de 19/960;

- Vecinatati: locuinte

Tipul proprietatii:

Proprietate imobiliara de tip rezidential

Proprietari:

STATUL ROMAN

Drept de proprietate:

STATUL ROMAN – asupra apartamentului si cotei de teren aferente apartamentului, drept de proprietate deplin, inchiriat in baza Legii 112/1995 catre Poleac Aurel

Data punerii in functiune:

Anul 1955

Clientul lucrarii:

■■■■■■■■■■ Municipiul Arad

Data evaluarii:

08.04.2022

Data inspectiei proprietatii:

11.02.2022

Moneda raportului:

EUR, la cursul de 4,9419 LEI/EUR

Scopul evaluarii:

Stabilirea valorii de piata a apartamentului la nivelul preturilor practicate pe piata imobiliara in luna februarie 2022, pentru vanzare

Abordari in evaluare utilizate:

Abordarea prin costuri
Abordarea prin venituri

Valoarea recomandata

1.656 EUR adica 8.183 LEI, la cursul de 4,9419 LEI/EUR stabilit de BNR la data de 08.04.2022

Executantul evaluarii:

Ing. LUCA FLORICA, evaluator autorizat EI, EPI, EBM, membru ANEVAR, Leg. 13701, cu domiciliul in Vladimirescu, str. Libertatii, nr. 68

EVALUATOR AUTORIZAT
ing. LUCA FLORICA



1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Identificarea si competenta evaluatorului

Evaluatorii îndeplinesc cerințele adecvate de calificare, experiență profesională și asigurare:

- FLORICA LUCA, este inginer mecanic, membru titular ANEVAR cu LEG. 13701, evaluator ANEVAR pe secțiunile: întreprinderi, proprietăți imobiliare și bunuri mobile (EI, EPI, EBM) și tutore ANEVAR pe secțiunea EPI; este înscrisă în programul de pregătire continuă al ANEVAR. Are asigurare de răspundere profesională nr. 39500/2021, emis de către societatea ALLIANZ TIRIAC – ASIGURARI SA, pentru anul 2022;

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

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

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

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

1.2. Identificare clientului si a oricaror utilizatori desemnati

CLIENT: [REDACTED]

UTILIZATOR DESEMNAȚ: MUNICIPIUL ARAD

1.3. Scopul evaluării

Scopul evaluării este stabilirea valorii de piață a construcției GARAJ, situată în curtea imobilului cu nr. 20 din str. Vicentiu Babes, cartier Centru, în suprafața construită de 22 mp și utilă de 20 mp, notat în CF 304745-C1-U14 Arad la nr. cad. 304745-C1-U14. La momentul evaluării spațiul este închiriat către [REDACTED] chiriasul imobilului.

1.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii

Activul supus evaluarii este imobilul „apartament nr. 14a” situat în municipiul Arad, str. Vicentiu Babes, nr. 20, cartier Centru, parter, înscris în CF 304745-C1-U14 Arad la nr. cad. 304745-C1-U14 – apartament în suprafața construită de 22 mp, compus din GARAJ; suprafața utilă este de 20 mp, conform releveu apartament.

1.5. Tipul valorii

Valoarea estimată este valoarea de piață. Valoarea estimată este valoarea de piață așa cum este definită în STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR, editia 2022, ANEVAR aplicate în prezenta lucrare sunt STANDARDE GENERALE: SEV 104 – TIPURI ALE VALORII, paragraf 30.1:

“Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată, la data evaluării, între un cumparator hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după o activitate de marketing adecvat, în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.”

1.6. Data evaluării

Raportul de evaluare a fost elaborat în perioada 10.02.2022 – 15.04.2022.

Data estimării valorii este 08.04.2022.

Cursul de schimb utilizat este de 4,9419 LEI/EUR, valabil la data de 08.04.2022.

1.7. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

În prezentul raport se urmărește estimarea valorii de piață a apartamentului.

Proprietatea, vecinătățile și zona de amplasare a obiectului au fost inspectate personal de către evaluator în prezenta reprezentantului clientului care este și proprietar.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului.

Inspectia activului a efectuată în prezenta solicitantului, dl. [REDACTAT], considerându-se veridice informațiile și date primite, s-au vizualizat faptic bunurile, ocazie cu care s-au efectuat fotografiile și s-au adunat informații privind istoricul de utilizare, privind costurile de întreținere, alte costuri.

1.8. Natura și sursa de informații pe care se va baza evaluarea

Datele de intrare pentru evaluare, date și informații care sunt utilizate în abordările folosite sunt date reale dar și date ipotetice; dintre date de intrare reale amintesc: prețurile obținute pentru active similare sau identice, fluxul de numerar realizat generat de activ, costul efectiv al activelor identice sau similare, iar dintre date de intrare ipotetice enumer: fluxurile de numerar estimate sau previzionate, costul estimat al unui activ ipotetic, atitudinea percepută față de risc a participanților de pe piață. Trebuie știut că o credibilitate mai mare i se poate acorda, în mod normal, datelor de intrare reale, dar totuși, când acestea sunt mai puțin relevante, de

exemplu, cand informatiile despre tranzactiile reale sunt vechi sau cand fluxurile de numerar istorice nu sunt elocvente pentru fluxurile de numerar viitoare ori cand informatia despre costul efectiv este numai costul istoric, se acorda o relevanta mai mare datelor de intrare ipotetice.

Primele date au fost puse la dispozitie de catre client si proprietar (ca exemplu: documente privind istoricul si situatia lor actuala, situatia juridica a activelor la data evaluarii, lucrarile de investitii, intretinere si reparatii efectuate) pe care le-am completat la inspectie personal vizualizand stare fizica a activelor la fata locului, dupa care am facut completari cu date din piata ce au asemanari cu bunurile inspectate, cu alte informatii existente din literatura de specialitate si din baza de date a evaluatorului.

Alte acte si documente avute la dispozitie:

- Solicitarea de evaluare
- act de proprietate aferent, documente ce atesta proprietatea asupra bunurilor
- Relevu; planuri, schite, documentatii cadastrale
- CATALOG IROVAL – "COSTURI DE RECONSTRUCTIE – COSTURI DE INLOCUIRE"- ANEXE GOSPODARESTI, ed. 2014, INDICI DE ACTUALIZARE 2021-2022
- Consultare INTERNET: www.imobiliare.ro, www.tocmai.ro, www.rig-imobiliare.ro, www.olx.ro, www.real-investments.ro, www.publi24.ro, - www.imoradar24.ro, www.langimobiliare.ro, dezvoltator imobiliar
- colecția ziarelor Vând și Cumpăr etc
- proprietari ai unor active oferite spre vânzare, vecini ai proprietății analizate;
- informații preluate din baza de date ale unor birouri notariale si informații preluate de la agentii imobiliare; antreprenori privați de construcții din municipiul și județ, precum si din baza de date a evaluatorului.

Evaluatorii nu isi asuma nici un fel de raspundere pentru datele puse la dispozitie de catre proprietar si client si nici pentru rezultatele obtinute in cazul in care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite.

1.9. Ipoteze si ipoteze speciale

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

- Titlul de proprietate se presupune valabil si tranzactionabil, daca nu se specifica altfel. Evaluatorul nu isi asuma nici o raspundere pentru descrierea juridica pusa la dispozitie sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate.
- Proprietatea este evaluata fara ipoteci sau datorii.
- Se presupune ca proprietatea este detinuta cu responsabilitate si ca se aplica un management competent al acesteia.
- Informatiile furnizate de terte parti sunt considerate de incredere, dar nu li se acorda garantie pentru acuratete.
- Toate studiile ingineresti sunt presupuse corecte. Materialul ilustrativ din raport sunt incluse doar pentru a-l ajuta pe cititor sa vizualizeze proprietatea.
- Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neevidente ale proprietatii, ale subsolului sau ale structurilor sale, care ar face ca proprietatea sa

valoreze mai mult sau mai puțin. Nu se asuma nici o raspundere pentru astfel de conditii sau pentru obtinerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.

➤ Se presupune ca proprietatea este in deplina conformitate cu toate legile si reglementarile de mediu locale, regionale sau nationale in vigoare.

➤ Se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare si de utilizare in vigoare.

➤ Se presupune ca au fost sau pot fi obtinute sau reinoite toate autorizatiile, licentele, certificatele de ocupare, aprobarile sau alte acte solicitate de institutiile locale, regionale sau nationale, pentru fiecare utilizare pe care se bazeaza estimarea valorii.

➤ Se presupune ca folosirea terenului si a constructiilor se realizeaza in limita proprietatii descrise si ca nu exista incalcare sau violari ale altor proprietati.

➤ Existenta unor materiale periculoase, care pot sa fie prezente sau nu pe proprietate, nu a fost observata de catre evaluator. Evaluatorul nu are cunostinta de existenta unor astfel de materiale pe proprietate. Evaluatorul nu este calificat sa detecteze astfel de substante. Prezenta unor substante poate afecta valoarea proprietatii. Valoarea estimata este bazata pe ipoteza ca pe proprietate nu exista astfel de materiale care pot cauza diminuari ale valorii. Nu se asuma nici o raspundere pentru astfel de conditii sau pentru expertize sau cunostinte de specialitate necesare descoperirii lor. Clientul este solicitat sa angajeze un expert in acest domeniu, daca doreste.

➤ In pregatirea evaluarii au fost utilizate doar acele planuri si specificatii avute la dispozitie.

➤ constructia se presupune a fi in conformitate cu planurile de constructie prezentate in raport.

➤ Evaluatorul presupune ca cititorul sau utilizatorul acestui raport a primit copii ale planurilor de constructie disponibile si toate contractele de inchiriere sau alte amendamente, daca exista, care impovareaza proprietatea.

➤ Evaluatorul a folosit extrasul de carte funciara C.F 304745-C1-U14 ARAD, PLAN DE SITUATIE SI DELIMITARE A IMOBILULUI CU PROPUNERE DE DEZLIPIRE, relevu apartament, contract de inchiriere spatiu.

➤ Previziunile, proiectiile sau estimarile continute in raport se bazeaza pe conditiile curente de pe piata, pe elementele cererii si ofertei anticipate pe termen scurt si pe o economie stabila in timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbarii conditiilor viitoare.

1.10. Restrictii de utilizare, difuzare si publicare

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

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

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

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

1.11. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR

Standardele de evaluare a bunurilor sunt în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare (IVS – International Valuation Standards), ediția 2022, și sunt adaptate specificului pieței din România. Prin urmare, orice trimitere din legislația în vigoare la Standardele Internaționale de Evaluare se consideră trimitere la prezentele *Standarde de evaluare a bunurilor*.

Evaluarea prezenta s-a realizat conform STANDARDELOR DE EVALUARE A BUNURILOR editia 2022, ANEVAR.

Standardele de evaluare a bunurilor (SEV) 2022 includ Standardele Internaționale de Evaluare (IVS), ediția 2022, două Standarde Europene de Evaluare (EVS) elaborate de TEGoVA, precum și alte standarde și ghiduri metodologice de evaluate elaborate de către ANEVAR, strict necesare evaluării bunurilor.

STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR editia 2022 aplicate in prezenta lucrare sunt

- STANDARDE GENERALE:
 - SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)
 - SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
 - SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102)
 - SEV 103 - Raportare (IVS 103)
 - SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)
 - SEV 105 - Abordări și metode de evaluare
- STANDARDELE PENTRU ACTIVE:
 - SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
 - GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

1.12. Descrierea raportului

Raportul de evaluare prezent este conform STANDARDELOR DE EVALUARE A BUNURILOR, Ed. 2022, atat ca forma cat si continut.

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica

Proprietatea supusa evaluarii este un garaj, situat in municipiul Arad, zona centrala, str. Vicentiu Babes, in curtea imobilului cu nr. 20.

Conform nomenclatorului stradal, emis de catre CLM Arad, apartamentul se afla in zona B a municipiului, zona centrala.

Apartamentul este notat in CF 304745-C1-U14 ARAD, astfel:



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 304745-C1-U14 Arad

Nr. cerere	169467
Ziua	16
Luna	11
Anul	2021

Cod verificare

100109676858



Semnat: cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Arad, Str V. Babes, Nr. 20, Et. parter, Ap. 14a, Jud. Arad

Părți comune: teren in folosinta pe durata existentei constructiei, coridor in subsol, spalatorie in subsol, pasaj poarta, casa scarilor, instalatii sanitare, electrice, urcare pod, pod coridor suspendat et. II servitute de trecere in favoarea parcelelor nr. top 503/b, 504/b si 507/a din cf 4544

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (m ²)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	304745-C1-U14	22	20	2/1070	19/960	GARAJ

Proprietatea asupra imobilului se regaseste astfel:

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
169467 / 16/11/2021			
Act Administrativ nr. 226, din 13/05/2021 emis de MUNCICIPIUL ARAD;			
B1	Se înființeaza cartea funciara nr.304745-C1-U14 / UAT Arad a unitatii individuale cu numarul cadastral 30-745-C1-U14 prin transcrierea unitatii individuale din cartea funciara nr.304745-C1-U7 / UAT Arad, in urma dezlipirii terenului pe care este edificat condominul din care face parte unitatea individuala si descliderii cartii funciare 304745 / UAT Arad, pentru terenul parte ce uz comun.		A1
Sentinta Civila nr. 1241, din 01/01/1995 emis de Judecatoria Arad;			
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 1/1		A1
1) STATUL ROMAN			
OBSERVATII: pozitie transcrisa din: CF 304745-C1-U7/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 4561 din 15/03/1995;			

Sarcini si debite:

C. Partea III. SARCINI .

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

2.2. Identificarea evantualelor bunuri mobile evaluate

Proprietatea nu are bunuri mobile supuse vanzarii odata cu imobilul.

2.3. Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare

Aradul este un vechi centru de cultura, industrial, financiar si comercial inca din secolul trecut, aici dezvoltandu-se o viata social-economica puternica.

Dezvoltarea municipiului Arad este legata de situarea lui la intersectia a doua mari cai de comunicatii rutiere și feroviare – directia N-S Oradea Timisoara si directia E-V Deva – Nadlac/rutiera si Deva - Curtici – feroviar.

In anul 1930 s-a dat in folosinta aeroportul Arad.

Prin traditia financiar-economica de prima mărime, Aradul s-a dezvoltat intr-un mediu economic sanatos, de larga specializare, asigurandu-si o viata socio-economica stabila în lungul timpului, pastrandu-si aspectul de oras european.

Teritoriul administrativ al Municipiului Arad este situat in partea de vest a judetului Arad, la 52 km de frontiera.

Suprafata municipiului este de 4618 ha, cu o populatie de 172.827 locuitori (cf. Recensamant 2002).

Din punct de vedere al organizarii administrativ-teritoriale, in judetul Arad exista un municipiu – resedinta de județ, 9 orase si 68 comune si 273 sate.

Din totalul populatiei, 54% locuieste in mediul urban, iar restul de 46% in mediul rural.

Descrierea zonei

Proprietatea este situata în municipiul Arad, în zona centrala, zona mixta: rezidentiala, comerciala si administrtiva

Principalele informatii semnificative, care definesc zona sunt urmatoarele:

Transportul în comun: asigurat cu tramvaiul: 6 linii de tramvai care leaga zona centrala a municipiului de cartierele Gradiste, Micalaca, Alfa si Aradul Nou. Statiile se află la o distanță de cca. 600 m de amplasament.

Accesul din str. Vicentiu Babes se face pietonal si auto, pe poarta uscata.

Centre comerciale: zona beneficiaza de centre comerciale care desfac cu amanuntul produse industriale si alimentare, piata agroalimentara – Pta Mihai Viteazul, dar si supermarket-urile Kaufland, LIDL, BILLA, MALL ATRIUM, aflate la cca. 1 km de amplasament

Unitati de asistenta sociala: in apropierea amplasamentului, la o distanță de pana la 1,5 km se afla Colegiul National Moise Nicoara, Colegiul National Dimitrie Tichindeal, fost Liceu Pedagogic, Colegiul Economic, sectii ale Universitatii de Vest Vasile Goldis, Spitalul Judetean, Catedrala Ortodoxa Veche, alte biserici de alte religii, Piata Mihai Viteazul.

Zone de agrement si distractie: sunt reprezentate de Faleza Sud a Muresului, Strandul Neptun si Padurea Ceala.

Protectia si siguranta zonei: Accesele si starea buna a drumurilor conduc la ideea unui acces usor al pompierilor, in caz de nevoie.

Tendinte manifestate in vecinatate sau in zona: în ultimii 3 ani au fost renovate o serie de cladiri mai vechi si au fost edificate pe cateva amplasamente constructii noi – birouri, spatii rezidentiale. Aspectul civilizat si ingrijit al zonei, denota o stare de confort sporit a locatarilor si un nivel de trai peste medie.

Tendinte demografice: atat in municipiu cat si in zona, se remarca o scadere a numarului de rezidenti.

Conformitate cu dezvoltarea zonei: zona în care se afla proprietatea este o zona mixta: rezidentiala, comerciala si servicii; dezvoltarea actuală a zonei, constructiile noi sunt în conformitate cu această destinație.

Restricții si zonare: restrictiile se refera doar la cele impuse de Planul Urbanistic General in contextul in care zona este cotata ca fiind o zona rezidentiala, administrativa si comerciala.

Procentajul de teren liber: suprafata terenului liber pentru constructii este foarte mica in zona (evaluatorul apreciaza la o valoare sub 10%); exista teren liber aferent fiecarei proprietati, dar care nu este potrivit pentru constructii.

Zonele de parcare: in zona nu exista parcare comune sau garaje special construite. Odata cu cresterea numarului de masini, problema parcarilor devine tot mai acuta si apare necesitatea construirii unor parcare comune; in lipsa acestora, parcare se face pe parte carosabila a străzii sau pe trotuar.

Tipul si intensitatea traficului rutier: traficul rutier este de nivel ridicat.

Tipul și intensitatea traficului pietonal: traficul pietonal este mediu, deplasarea facandu-se de obicei cu mijloace auto.

Apropierea de străzi principale: proprietatea evaluată se află la aproximativ 600 m de cea mai importanta strada din Arad, Bulevardul Revolutiei, fiind cuprinsa intre acesta si str. Andrei Saguna, si, implicit de zonă centrala a orasului.

2.4. Informatii despre amplasament

Imobilul este situat in municipiul Arad, zona centrala, in curtea imobilului cu nr. 20 din str. Vicentiu Babes, apartamentul de evaluat – GARAJ - este amplasat la parter.

Amplasamentul este intr-o zona buna, atat rezidentiala cat si comerciala si de prestari servicii.

2.5. Descrierea constructiilor

Apartamentul supus evaluarii este situat in curtea imobilului cu nr. 20 de pe str. Vicentiu Babes, este o magazie, impropriu denumita garaj, deoarece nu are caracteristicile unui garaj (usi de acces auto, eventual canal de vizitare auto). Apartamentul face parte dintr-o cladire anexa, construita in curtea imobilului cu mai multe apartamente de locuit, apartamentata pentru a putea fi inchiriata locatarilor.

Cladirea a fost construita in anul 1955 si nu a mai suferit reparatii.

Structura constructiva a cladirii:

- Structura de rezistenta: fundatii din beton, structura si inchideri perimetrice din zidarie, acoperis sarpanta lemn cu invelitoare placi azbociment

Suprafata utila a apartamentului conform releveu este de 20 mp.

Finisajele apartamentului sunt inferioare: zugraveli cu lapte de var la exterior, tencuiala la pereti la interior, pardoseli de caramida.

Sarpanta este sprijinita cu un stalp din lemn, fiind in pericol sa se darama.

Tamplaria exterioara este lemn. Usa de acces este din lemn.

Utilitati: - nu are

Starea tehnica a cladirii este nesatisfacatoare.

2.6. Date privind impozitele si taxele

Pentru constructii, nivelul impozitelor se stabileste prin Codul Fiscal si hotarare a Consiliului Local, nivelul de impunere pentru persoane fizice este de 0,5% din valoarea impozabila determinata conform Codului Fiscal. Pentru teren, se percepe, un impozit diferentiat în functie de zona.

Ca si tendinta generala, istoric vorbind, valoarea impozitelor si taxelor locale a fost actualizata cu inflatia; in ultimii 2 ani se remarca politica administratiei locale de pastrare a aceleiasi valori pentru impozite.

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

Imobilul a fost construit in anii 1955 si nu a suferit alte tranzactii.

3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Proprietatea evaluată face parte din *piața proprietăților rezidentiale – anexe ale cladirilor de locuit.*

În esență, piața este în ușoară creștere¹, cererea de apartamente noi fiind suficientă pentru dezvoltatorii imobiliari.

Conform unor publicații on-line²:

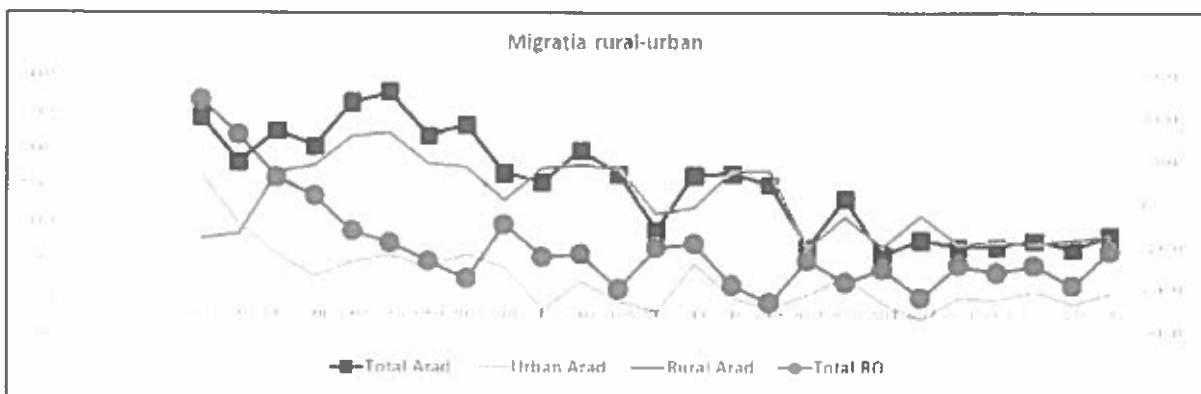
«Prețurile unui apartament cu o cameră confort 1 poate porni de la 18.500 EUR și poate ajunge la 41.000 EUR, prețul diferă evident în funcție de locație, suprafață și dotări. În ceea ce privește apartamentele de 2 camere, diferențele sunt chiar mai evidente, prețurile putând porni de la 19.500 EUR la 125.000 EUR, în funcție de locație, finisaje, suprafață și alte aspect. Pentru apartamentele de 3 camere, prețurile pot varia de la 32.000 EUR la 146.000 EUR.

Intervalul mediu de al prețurilor apartamentelor tranzacționate în Arad este de 30.000 – 36.000 EUR, dar în zonele mai puțin populare cum ar fi Aurel Vlaicu sau Confecții, prețurile variază între 20.000 și 32.000 EUR. În zone precum Micălaca, prețurile pentru astfel de apartamente variază între 25.000 EUR și 35.000 EUR, iar în Intim prețurile variază între 30.000 și 37.000 EUR. În oferta agențiilor imobiliare sunt și multe case de vânzare sau de închiriat, ofertele fiind pentru toate gusturile și buzunarele.

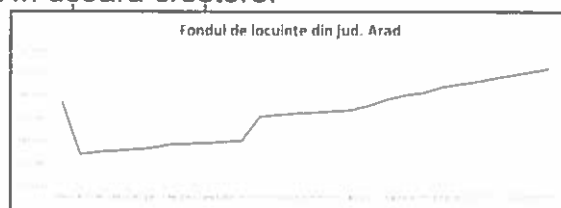
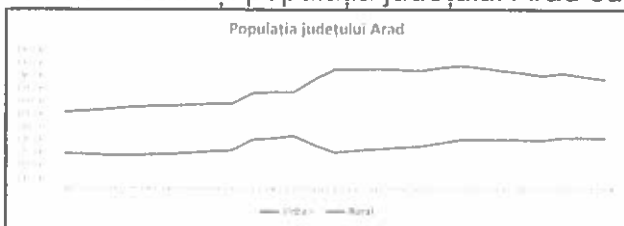
În ceea ce privește chiriile, prețurile sunt foarte variate, în funcție de numărul de camere, locație, suprafață și finisaje. Astfel, pentru apartamente de o cameră, chiriile variază între 110 EUR și 320 EUR. Pentru apartamentele de 2 camere, chiriile variază între 120 EUR și 440 EUR, acestea fiind de altfel și cele mai numeroase

oferte. Printre zonele rezidențiale ale orașului se numără UTA, Micălaca, Aurel Vlaicu, Confecții, Aradul Nou, Intim, Subcetate, Grădiște, Polivalentă etc.»

Există o tendință pronunțată a populației urbane de a-și stabili reședința în zonele suburbane, preferând casele în locul blocurilor din oraș. Datele statisticeⁱⁱⁱ indică o liniștire a migrației sat-oraș, atât la nivel național, cât și local.



Fondul locativ și populația județului Arad sunt în ușoară creștere.



Cererea este reprezentată de persoane fizice, firme, iar pentru blocurile nou construite de către locatori. **Oferta** este reprezentată în principal dezvoltatori imobiliari, precum companiile afiliate Imotrust, ARED, Westfield, Wallberg, etc. **Echilibrul** este dictat de ofertă, care este mai mare decât cererea. Prețurile postate pe site-uri nu diferă cu mult de cele reale, cu unele mici excepții.

Foarte interesant, odată cu restricțiile impuse de pandemia CoViD-19 a crescut substanțial cererea de case și terenuri pentru construcții rezidențiale. Atât dezvoltatorii locali (Imotrust SA, Arcvia Minerva SA), cât și notarii din Arad (dar și din împrejurimi), au confirmat o creștere vizibilă, substanțială, a cererii de terenuri și case, în special în zonele de dezvoltare rezidențiale moderne, dar și în zonele rurale. Izolarea la domiciliu a reliefat avantajele de a domicilia la casă vs. apartamentele de bloc, înclinând astfel echilibrul în favoarea cererii, mai ales că și costurile au scăzut datorită lipsei cererii ocupaționale în Vestul Europei.

Astfel, valorile de piață sintetizate de ANEVAR în Revista Valoarea, numărul 28/09.2020, pentru Arad, sunt următoarele:

- Apartamente în bloc = 966 eur/mp
- Case cu teren = 679 eur/mp.

Valorile de piață sintetizate de ANEVAR în Revista Valoarea, numărul 33/12.2021, pentru Arad, sunt următoarele:

- Apartamente în bloc = 1.055 eur/mp
- Case cu teren = 856 eur/mp.

Din analiza pietei, am constata ca exista un numar foarte mic de garaje expuse la vanzare, si acelea sunt pe structura metalica si cu pereti panouri sandwich. Aceeasi situatie se regaseste si in cazul inchirierii garajelor.

4. EVALUAREA

Pentru intocmirea acestui raport de evaluare s-au folosit oferte din baza de date si dosarul de casa a evaluatorului, care pot fi consultate la cerere, iar la prezentul raport sunt anexate o selectie de date care au fost utilizate in procesul de evaluare si pentru care s-au stabilit corectiile mentionate in tabelele aferente. Comparabilele folosite in cadrul raportului pentru stabilirea valorii de piata au fost verificate telefonic si/sau faptic, prin deplasare la fata locului, in functie de posibilitatea vanzatorului (ofertantului).

Procesul de estimare a "valorii de piata" a tinut cont de scopul evaluarii, de tipul bunului, de recomandari si ipotezele si ipotezele special (daca exista) cuprinse in prezentul raport. Estimarea valorii de piata s-a facut prin aplicarea a trei abordari in evaluare.

Datele si informatiile preluate de la client, prin reprezentantii sai sunt considerate a fi reale si valabile, evaluarea fiind efectuata in aceasta ipoteza.

Valoarea de piata a unui activ reflecta cea mai buna utilizare a acestuia. Cea mai buna utilizare este utilizarea unui activ care ii maximizeaza potentialul si care este posibila, permisa legal ai fezabila financiar.

"Utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare."

CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI CONSTRUIT

Prin conceptul de cea mai buna utilizare intelegem utilizarea rezonabila, probabila și *legală* a unui teren liber sau construit care este *fizic posibila*, adecvat fundamentata, *fezabila financiar* si care are ca rezultat *cea mai mare valoare* (este maxim productiva).

Reprezintă o alternativa de folosire a unui activ imobiliar aleasa din diverse variante posibile. De alegerea sa depind ipotezele de lucru folosite în evaluare.

4.1. Abordarea prin piata

Abordarea prin piata ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale caror preturi de vanzare se cunosc. In prima etapa a acestei abordari se obtin preturile activelor identice sau similare care au fost tranzactionate recent pe piata. Dacă exista putine tranzactii recente, se iau in considerare si preturile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vanzare, cu conditia ca relevanta acestor informatii sa fie clar stabilita si analizata critic, iar cand este necesar se ajusteaza pretul altor tranzactii pentru a reflecta orice

diferente între tranzacția reală și tipul valorii și orice ipoteze care urmează să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează. Pot exista și diferențe între caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzacții față de cele ale activului evaluat.

Abordarea prin piață nu s-a aplicat la acest apartament datorită numărului mic de spații similare expuse la piață.

Pentru știința proprietarului, s-a făcut evaluarea întregii suprafețe de teren din str. Vicentiu Babes, nr. 20, ca un întreg.

$V_{\text{piața teren}} = 215 \text{ EUR/mp.}$

4.2. Abordarea prin cost

Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire. Această abordare se bazează pe principiul conform căruia prețul, pe care un cumpărător de pe piață îl va plăti pentru activul supus evaluării, nu va fi mai mare decât costul aferent cumpărării sau construirii unui activ echivalent. Deseori, activul supus evaluării va fi mai puțin atractiv decât echivalentul care ar putea fi cumpărat sau construit, din cauza vechimii sau a deprecierei. În acest caz, poate fi necesar să se aplice ajustări asupra costului activului echivalent, în funcție de tipul valorii solicitat. Având în vedere că proprietatea de evaluat este apartament - GARAJ, la parter, abordarea s-a aplicat.

Cost Înlocuire Net = 870 EUR, respectiv 4.301 LEI

4.3. Abordarea prin venit

Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare curentă a capitalului. Această abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viață utilă și indică valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea implică transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate adecvate de capitalizare/actualizare. Fluxul de venit poate să derive dintr-un contract / din contracte sau să nu fie de natură contractuală, de exemplu, profitul anticipat și generat fie din utilizarea, fie din deținerea activului.

Având în vedere că apartamentul GARAJ este închiriat, valoarea estimată prin această abordare este cea mai apropiată de valoarea de piață (circulație).

$V_{\text{piața (circulație)}} = 1.656 \text{ EUR, respectiv } 8.183 \text{ LEI}$

Valoare de piață estimate prin abordarea prin venituri include și valoarea cotei părți din teren, aferent apartamentului, respectiv 19 mp.

5. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Avand in vedere rezultatele obtinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanta datelor de pe piata si consistenta informatiile de piata care au stat la baza aplicarii lor si pe de alta parte, scopul evaluarii si caracteristice proprietatii imobiliare, in opinia evaluatorului, valoarea estimata pentru proprietatea in discutie tine seama de valoarea de piata determinata in ABORDAREA PRIN VENITURI.

V piata apartament GARAJ = 1.656 EUR, respectiv 8.183 LEI



6. ANEXE

6.1. Descrierea juridica detaliata



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 304745-C1-U14 Arad

Nr. cerere	169467
Ziua	16
Luna	11
Anul	2021



Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Arad, Str V. Babes, Nr. 20, Et. parter, Ap. 14a, Jud. Arad

Părți comune: teren in folosinta pe durata existentei constructiei, coridor in subsol, spalatorie in subsol, pasaj poarta, casa scarilor, instalatii sanitare, electrice, urcare pod, pod coridor suspendat et. II servitute de trecere in favoarea parcelelor nr. top 503/b, 504/b si 507/a din cf 4544

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mq)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	304745-C1-U14	22	20	2/1070	19/960	GARAJ

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
169467 / 16/11/2021		
Act Administrativ nr. 226, din 13/05/2021 emis de MUNICIPIUL ARAD;		
B1	Se înființează cartea funciara nr.304745-C1-U14 / UAT Arad a unitatii individuale cu numarul cadastral 304745-C1-U14 prin transcrierea unitatii individuale din cartea funciara nr.304745-C1-U7 / UAT Arad , in urma dezlipirii terenului pe care este edificat condominul din care face parte unitatea individuala si deschiderii cartii funciare 304745 / UAT Arad, pentru terenul parte ce uz comun.	A1
Sentinta Civila nr. 1241, din 01/01/1995 emis de Judecatoria Arad;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Hotarare judecatoreasca, cota actuala 1/1	A1
1) STATUL ROMAN		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din: CF 304745-C1-U7/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 4561 din 15/03/1995;		

C. Partea III. SARCINI .

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

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A UI
CU PROPUNEREA DE DEZLIPIRE

SCARA 1:100

Nr. Cămin	Suprafață (mp)	2014/15	2015/16	2016/17	2017/18	2018/19	2019/20	2020/21	2021/22	2022/23	2023/24	2024/25	2025/26	2026/27	2027/28	2028/29	2029/30	2030/31	2031/32	2032/33	2033/34	2034/35	2035/36	2036/37	2037/38	2038/39	2039/40	2040/41	2041/42	2042/43	2043/44	2044/45	2045/46	2046/47	2047/48	2048/49	2049/50	2050/51	2051/52	2052/53	2053/54	2054/55	2055/56	2056/57	2057/58	2058/59	2059/60	2060/61	2061/62	2062/63	2063/64	2064/65	2065/66	2066/67	2067/68	2068/69	2069/70	2070/71	2071/72	2072/73	2073/74	2074/75	2075/76	2076/77	2077/78	2078/79	2079/80	2080/81	2081/82	2082/83	2083/84	2084/85	2085/86	2086/87	2087/88	2088/89	2089/90	2090/91	2091/92	2092/93	2093/94	2094/95	2095/96	2096/97	2097/98	2098/99	2099/100	2100/101	2101/102	2102/103	2103/104	2104/105	2105/106	2106/107	2107/108	2108/109	2109/110	2110/111	2111/112	2112/113	2113/114	2114/115	2115/116	2116/117	2117/118	2118/119	2119/120	2120/121	2121/122	2122/123	2123/124	2124/125	2125/126	2126/127	2127/128	2128/129	2129/130	2130/131	2131/132	2132/133	2133/134	2134/135	2135/136	2136/137	2137/138	2138/139	2139/140	2140/141	2141/142	2142/143	2143/144	2144/145	2145/146	2146/147	2147/148	2148/149	2149/150	2150/151	2151/152	2152/153	2153/154	2154/155	2155/156	2156/157	2157/158	2158/159	2159/160	2160/161	2161/162	2162/163	2163/164	2164/165	2165/166	2166/167	2167/168	2168/169	2169/170	2170/171	2171/172	2172/173	2173/174	2174/175	2175/176	2176/177	2177/178	2178/179	2179/180	2180/181	2181/182	2182/183	2183/184	2184/185	2185/186	2186/187	2187/188	2188/189	2189/190	2190/191	2191/192	2192/193	2193/194	2194/195	2195/196	2196/197	2197/198	2198/199	2199/200	2200/201	2201/202	2202/203	2203/204	2204/205	2205/206	2206/207	2207/208	2208/209	2209/210	2210/211	2211/212	2212/213	2213/214	2214/215	2215/216	2216/217	2217/218	2218/219	2219/220	2220/221	2221/222	2222/223	2223/224	2224/225	2225/226	2226/227	2227/228	2228/229	2229/230	2230/231	2231/232	2232/233	2233/234	2234/235	2235/236	2236/237	2237/238	2238/239	2239/240	2240/241	2241/242	2242/243	2243/244	2244/245	2245/246	2246/247	2247/248	2248/249	2249/250	2250/251	2251/252	2252/253	2253/254	2254/255	2255/256	2256/257	2257/258	2258/259	2259/260	2260/261	2261/262	2262/263	2263/264	2264/265	2265/266	2266/267	2267/268	2268/269	2269/270	2270/271	2271/272	2272/273	2273/274	2274/275	2275/276	2276/277	2277/278	2278/279	2279/280	2280/281	2281/282	2282/283	2283/284	2284/285	2285/286	2286/287	2287/288	2288/289	2289/290	2290/291	2291/292	2292/293	2293/294	2294/295	2295/296	2296/297	2297/298	2298/299	2299/300	2300/301	2301/302	2302/303	2303/304	2304/305	2305/306	2306/307	2307/308	2308/309	2309/310	2310/311	2311/312	2312/313	2313/314	2314/315	2315/316	2316/317	2317/318	2318/319	2319/320	2320/321	2321/322	2322/323	2323/324	2324/325	2325/326	2326/327	2327/328	2328/329	2329/330	2330/331	2331/332	2332/333	2333/334	2334/335	2335/336	2336/337	2337/338	2338/339	2339/340	2340/341	2341/342	2342/343	2343/344	2344/345	2345/346	2346/347	2347/348	2348/349	2349/350	2350/351	2351/352	2352/353	2353/354	2354/355	2355/356	2356/357	2357/358	2358/359	2359/360	2360/361	2361/362	2362/363	2363/364	2364/365	2365/366	2366/367	2367/368	2368/369	2369/370	2370/371	2371/372	2372/373	2373/374	2374/375	2375/376	2376/377	2377/378	2378/379	2379/380	2380/381	2381/382	2382/383	2383/384	2384/385	2385/386	2386/387	2387/388	2388/389	2389/390	2390/391	2391/392	2392/393	2393/394	2394/395	2395/396	2396/397	2397/398	2398/399	2399/400	2400/401	2401/402	2402/403	2403/404	2404/405	2405/406	2406/407	2407/408	2408/409	2409/410	2410/411	2411/412	2412/413	2413/414	2414/415	2415/416	2416/417	2417/418	2418/419	2419/420	2420/421	2421/422	2422/423	2423/424	2424/425	2425/426	2426/427	2427/428	2428/429	2429/430	2430/431	2431/432	2432/433	2433/434	2434/435	2435/436	2436/437	2437/438	2438/439	2439/440	2440/441	2441/442	2442/443	2443/444	2444/445	2445/446	2446/447	2447/448	2448/449	2449/450	2450/451	2451/452	2452/453	2453/454	2454/455	2455/456	2456/457	2457/458	2458/459	2459/460	2460/461	2461/462	2462/463	2463/464	2464/465	2465/466	2466/467	2467/468	2468/469	2469/470	2470/471	2471/472	2472/473	2473/474	2474/475	2475/476	2476/477	2477/478	2478/479	2479/480	2480/481	2481/482	2482/483	2483/484	2484/485	2485/486	2486/487	2487/488	2488/489	2489/490	2490/491	2491/492	2492/493	2493/494	2494/495	2495/496	2496/497	2497/498	2498/499	2499/500	2500/501	2501/502	2502/503	2503/504	2504/505	2505/506	2506/507	2507/508	2508/509	2509/510	2510/511	2511/512	2512/513	2513/514	2514/515	2515/516	2516/517	2517/518	2518/519	2519/520	2520/521	2521/522	2522/523	2523/524	2524/525	2525/526	2526/527	2527/528	2528/529	2529/530	2530/531	2531/532	2532/533	2533/534	2534/535	2535/536	2536/537	2537/538	2538/539	2539/540	2540/541	2541/542	2542/543	2543/544	2544/545	2545/546	2546/547	2547/548	2548/549	2549/550	2550/551	2551/552	2552/553	2553/554	2554/555	2555/556	2556/557	2557/558	2558/559	2559/560	2560/561	2561/562	2562/563	2563/564	2564/565	2565/566	2566/567	2567/568	2568/569	2569/570	2570/571	2571/572	2572/573	2573/574	2574/575	2575/576	2576/577	2577/578	2578/579	2579/580	2580/581	2581/582	2582/583	2583/584	2584/585	2585/586	2586/587	2587/588	2588/589	2589/590	2590/591	2591/592	2592/593	2593/594	2594/595	2595/596	2596/597	2597/598	2598/599	2599/600	2600/601	2601/602	2602/603	2603/604	2604/605	2605/606	2606/607	2607/608	2608/609	2609/610	2610/611	2611/612	2612/613	2613/614	2614/615	2615/616	2616/617	2617/618	2618/619	2619/620	2620/621	2621/622	2622/623	2623/624	2624/625	2625/626	2626/627	2627/628	2628/629	2629/630	2630/631	2631/632	2632/633	2633/634	2634/635	2635/636	2636/637	2637/638	2638/639	2639/640	2640/641	2641/642	2642/643	2643/644	2644/645	2645/646	2646/647	2647/648	2648/649	2649/650	2650/651	2651/652	2652/653	2653/654	2654/655	2655/656	2656/657	2657/658	2658/659	2659/660	2660/661	2661/662	2662/663	2663/664	2664/665	2665/666	2666/667	2667/668	2668/669	2669/670	2670/671	2671/672	2672/673	2673/674	2674/675	2675/676	2676/677	2677/678	2678/679	2679/680	2680/681	2681/682	2682/683	2683/684	2684/685	2685/686	2686/687	2687/688	2688/689	2689/690	2690/691	2691/692	2692/693	2693/694	2694/695	2695/696	2696/697	2697/698	2698/699	2699/700	2700/701	2701/702	2702/703	2703/704	2704/705	2705/706	2706/707	2707/708	2708/709	2709/710	2710/711	2711/712	2712/713	2713/714	2714/715	2715/716	2716/717	2717/718	2718/719	2719/720	2720/721	2721/722	2722/723	2723/724	2724/725	2725/726	2726/727	2727/728	2728/729	2729/730	2730/731	2731/732	2732/733	2733/734	2734/735	2735/736	2736/737	2737/738	2738/739	2739/740	2740/741	2741/742	2742/743	2743/744	2744/745	2745/746	2746/747	2747/748	2748/749	2749/750	2750/751	2751/752	2752/753	2753/754	2754/755	2755/756	2756/757	2757/758	2758/759	2759/760	2760/761	2761/762	2762/763	2763/764	2764/765	2765/766	2766/767	2767/768	2768/769	2769/770	2770/771	2771/772	2772/773	2773/774	2774/775	2775/776	2776/777	2777/778	2778/779	2779/780	2780/781	2781/782	2782/783	2783/784	2784/785	2785/786	2786/787	2787/788	2788/789	2789/790	2790/791	2791/792	2792/793	2793/794	2794/795	2795/796	2796/797	2797/798	2798/799	2799/800	2800/801	2801/802	2802/803	2803/804	2804/805	2805/806	2806/807	2807/808	2808/809	2809/810	2810/811	2811/812	2812/813	2813/814	2814/815	2815/816	2816/817	2817/818	2818/819	2819/820	2820/821	2821/822	2822/823	2823/824	2824/825	2825/826	2826/827	2827/828	2828/829	2829/830	2830/831	2831/832	2832/833	2833/834	2834/835	2835/836	2836/837	2837/838	2838/839	2839/840	2840/841	2841/842	2842/843	2843/844	2844/845	2845/846	2846/847	2847/848	2848/849	2849/850	2850/851	2851/852	2852/853	2853/854	2854/855	2855/856	2856/857	2857/858	2858/859	2859/860	2860/861	2861/862	2862/863	2863/864	2864/865	2865/866	2866/867	2867/868	2868/869	2869/870	2870/871	2871/872	2872/873	2873/874	2874/875	2875/876	2876/877	2877/878	2878/879	2879/880	2880/881	2881/882	2882/883	2883/884	2884/885	2885/886	2886/887	2887/888	2888/889	2889/890	2890/891	2891/892	2892/893	2893/894	2894/895	2895/896	2896/897	2897/898	2898/899	2899/900	2900/901	2901/902	2902/903	2903/904	2904/905	2905/906	2906/907	2907/908	2908/909	2909/910	2910/911	2911/912	2912/913	2913/914	2914/915	2915/916	2916/917	2917/918	2918/919	2919/920	2920/921	2921/922	2922/923	2923/924	2924/925	2925/926	2926/927	2927/928	2928/929	2929/930	2930/931	2931/932	2932/933	2933/934	2934/935	2935/936	2936/937	2937/938	2938/939	2939/940	2940/941	2941/942	2942/943	2943/944	2944/945	2945/946	2946/947	2947/948	2948/949	2949/950	2950/951	2951/952	2952/953	2953/954	2954/955	
-----------	----------------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	--

Σ:ΑΡΑ 1:200

④

CCNFORM CADASTRU

AMELIA A LOUAT s.r. VÍCEHRADŮ BRATĚ 20



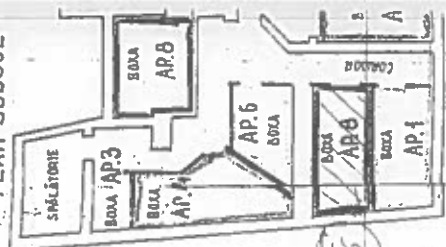
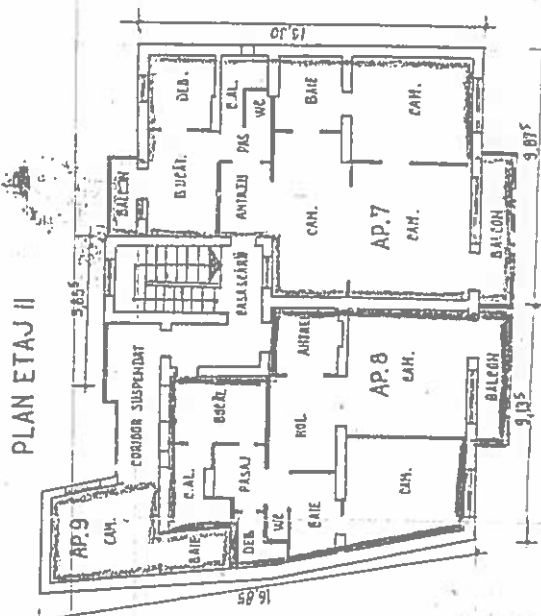
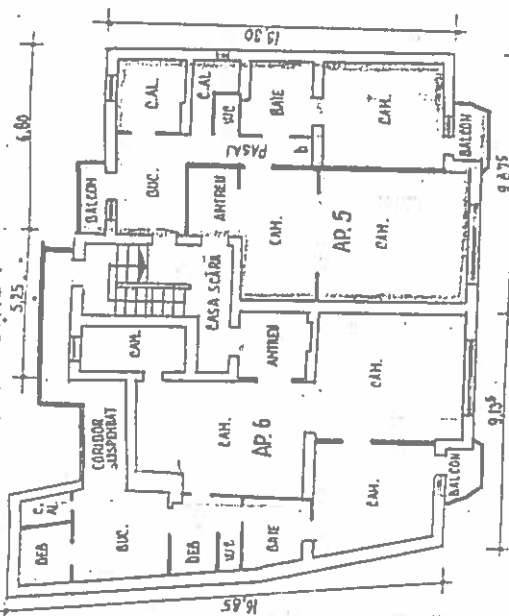
Dr. V. BABES

Dr. V. BATES

PLAN PARTER

PLANETAJI

PLAN S1B501



PLAN ETAJ II

6.3. Releveele cladirilor

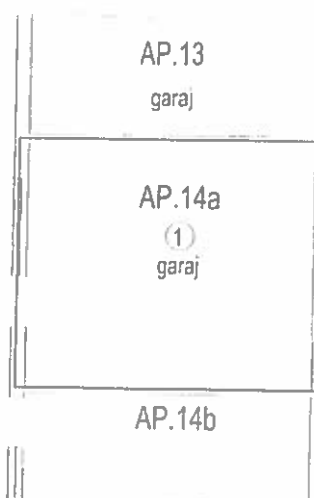
RELEVÉU AP.14a

ANEXA 1.37

Scara 1:100

Nr.cadastral al terenului	Suprafata	Adresa imobilului	
	19/960	Loc. Arad, str. V. bBabes, nr.20, et parter, ap 14a	
Cartea Funciara colectiva nr.	304745-C1	UAT	ARAD
Cod unitate individuala (U)	U14	CF individuala	304745-C1-U

PARTER



Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
1	GARAJ	19.9
Suprafata utila 20mp (19.9mp)		
CHIRIAC MADALINA MANUELA Topografie Cadastru Madalina-Manuela Chiriac Semnat digital de Manuela Chiriac Data: 2021.06.08 10:04:11 +03'00 RO-AR-F Nr.0061 Receptionat		09.04.2021
		Data
Floarea Stan Nr.99271/15.06.2021		

6.4. Fotografii ale proprietatii



6.5. Harta orasului, a regiunilor invecinate sau alte tipuri de harti





6.6. Estimarile detaliate ale costurilor de reconstrucție sau de înlocuire a clădirilor

Pentru stabilirea CIN a imobilului utilizăm :

- "COSTURI DE RECONSTRUCȚIE-COSTURI DE ÎNLOCUIRE, CLADIRI CU STRUCTURI PE CADRE, ANEXE GOSPODAREȘTI", IROVAL 2014, AUTOR CORNELIU SCHIOPU
- INDICI DE ACTUALIZARE COSTURI AUG. 2021-2022, al aceluiași autor

Estimarea costului de înlocuire net se face astfel :

Cost de înlocuire net = Costul de înlocuire brut – Deprecierea totală
unde :

Costul de inlocuire brut – CIB (valoarea de inlocuire) reprezinta totalitatea cheltuielilor ce ar trebui efectuate, la data evaluarii, pentru inlocuirea cladirilor considerate in stare noua, cu caracteristici tehnico-economice similare celor de evaluat.

Deprecierea – D (uzura fizica si morala) este definita ca pierderea de valoare a unui mijloc fix, rezultata din utilizare, din trecerea timpului sau din neadecvarea datorata schimbarilor tehnologice sau modificarilor conditiilor pietei.

Costul de Inlocuire Net – CIN se determina prin deducerea din costul de inlocuire brut a deprecierei, compusa din :

- *deprecierea economica* – vechimea, starea, respectiv uzura fizica, degenerarea sau atrofierea rezultata din trecerea timpului sau din utilizarea trecuta, marimea probabila a costului viitor in utilizarea datorata cheltuielilor de intretinere, comparativ cu un activ modern substituit ;
- *deprecierea functionala* – adecvarea pentru utilizarea curenta si pentru perspectiva continuarii acesteia sau pentru alte utilizari ;
- *deprecierea strategica* – o decizie strategica legata de afacere poate face o anumita activitate si mijloacele fixe utilizate pentru desfasurarea procesului de productie sa devina depasita ;
- *deprecierea legata de reglementarile de mediu* – utilizarea existenta si tehnologia folosita in prezent trebuie sa fie reanalizate in contextul reglementarilor actuale sau celor anticipate la nivel local, national si international, de statut, directive si/sau de controlul poluarii si de politicile de administrare a deseurilor

Costul de inlocuire brut este costul de nou, care cuprinde si cheltuielile de punere in functiune.

Estimarea deprecierei cumulate

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

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

- deprecierea fizica - este evidentiata de rosaturi, cazaturi, fisuri, infestari, defecte de structura, etc.
- neadecvarea functionala – este data de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea constructiei din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalatiilor si echipamentelor atasate.
- depreciere din cauze externe - se datoreaza unor factori externi proprietatii imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietatii, amplasarea in zona, urbanismul, finantarea, etc

Depreciere din cauze externe se datoreaza unor factori externi proprietatii imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietatii, amplasarea in zona, urbanismul, finantarea, etc.

In urma evaluarii a rezultat urmatoarea valoare:

Cost de Inlocuire Net = 870 EUR, respectiv 4.301 LEI

Calculule se regasesc in fisa de evaluare anexata.

1. CARACTERISTICI			
Tipul clădirii	nerezidențial		curte
Denumirea clădirii cf. inventar	APARAMENT 14 a	Gara	
Adresa	ARAD STR V BABES NR 20		
Cod clasificare	1.6.1.a		
Anul PIF	1955		
Utilizarea clădirii (actuala)	magazie		
Mediul de folosință al clădirii	normal		
Data ultimei RK	Modernizari	Reparatii curente	Lucrari intretinere
nu s-a executat	NU	NU	da
Starea tehnica			
Sursa	CATALOG IROVAL 2014, INDICI ACTUALIZARE 2021-2022		

2. SISTEM CONSTRUCTIV

1. Structura de rezistență	beton		
- fundatii			
- schelet de rezistență	zidarie caramida		
- acoperis	sarpanta lemn		
- scari interioare	-		
- terase	nu exista		
- planseu	lemn		
2. Anvelopa		stare tehnica	
- compartimentan interioare	nu exista	-	
- inchideri perimetrale	zidarie caramida	S	
- invelitoare	placi azbociment	S	
3. Finisaje			
- exterioare	tencuieli, zugraveli	S	
- interioare	tencuieli, zugraveli	S	
- tamplari extenor	lemn	S	
- tamplari interior	nu		
- pardoseli	beton	S	
4. Instalatii - dotari			
- electrice de iluminat si forta	nu	-	
- incalzire	nu	-	
- sanitare	nu	-	
- alimentare canalizare	nu	-	
- transport	nu	-	
- instalatii de ventilatie	nu	-	
- instalatii de gaz metan	nu	-	
- comunicatii	nu	-	
- instalatie stingere incendiu - hidrant	nu exista	-	

3. DATE CONSTRUCTIVE

Nr. Nivele cladie	Suprafata constr.(mp)	Suprafata utila (mp)	Inaltime (m)	Volumul (mc)
1				
Parter	22	20	2.50	55
TOTAL	22	20	-	55

4. VARSTA CRONOLOGICA PONDERATA

Componentă	Acđ (mp)	An PIF	Vârsta / Vechime (ani)	Contribuția componentei la vârsta efectivă
Clădirea inițială	22	1955	67	67.0
Extindere/modernizare	-	-	-	-
	22			67.0

5. DEPRECIEREA FIZICA NORMALA

Subgrupa	1 6 1 a	Vef
Vechimea efectivă a clădirii	67.0	66 V1
Vechimea inferioară		74 D1
Deprecierea fizică inferioară		70 V2
Vechimea superioară		80 D2
Deprecierea fizică superioară		76.40 Dfin
Deprecierea fizică		

6. CALCULE COST DE INLOCUIRE

CATALOG "COSTURI DE RECONSTRUCTIE:
COSTURI DE INLOCUIRE" CATALOG NR
3. IROVAL 2014, AUTOR CORNELIU
SCHIOPU
ANEXE GOSPODARESTI, PAG 53 54 SI INDICIILE DE
ACTUALIZARE LA AUG. 2021 2022

COSTURI EUR/MP SC	SIMBOL	V BAZA (LEI)	COEF. CORECTIE TRANSPORT SI SALARIZARE	V ACT. (LEI)
STRUCTURA	GARAJID	817	1.0422	852
FINISAJ INTERIOR+EXTERIOR	B1S	78	1.0422	81
ACOPERIS	INVFAZB	50.55	1.0422	53
TOTAL LE/MP CU TVA				986
COST UNITAR, LE/MP				828
COST UNITAR, EUR/MP				199
COST UNITAR, EUR/MP, FARA TVA				168

VALOARE IMPOZABILA

COST DE NOU UNITAR	EUR/mp	168
SUPRAFATA CONSTRUITA	mp	22
COST DE NOU	EUR	3.687
- DEPRECIEREA FIZICA	%	76%
COST DE INLOCUIRE NET	EUR	870
COST DE INLOCUIRE NET	LEI	4.301

6.7. Informatii istorice despre venituri si cheltuieli

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

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

In cadrul evaluarii trebuie rezolvate doua probleme metodologice si practice:

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

DETERMINAREA VENITULUI ANUAL REPRODUCTIBIL

Venitul net anual reproductibil (VNR) poate fi determinat fie pornind de la analiza evolutiei nivelului si structurii veniturilor obiectivului evaluat, fie identificandu-l cu capacitatea beneficiara (CB), definita prin veniturile pe care le poate genera proprietatea pentru furnizorii capitalului permanent pus la dispozitie.

In cadrul prezentului raport de evaluare pentru determinarea VNR s-a utilizat nivelul mediu al chiriei pe care o percepe piata proprietatilor imobiliare similare si cheltuielile aferente proprietatii imobiliare.

Nivelul chiriei a fost stabilit luandu-se in calcul nivelul mediu al chiriei obtenabil pe piata in zone similare.

In cazul proprietatii imobiliare subiect, analiza nivelului mediu al chiriei obtenabil s-a făcut pe baza datelor si informatiilor rezultate din identificarea a patru inchirieri relativ recente a unor proprietati imobiliare de tip garaj care au putut fi verificate de evaluator pe teren, respectiv 20 EUR/luna si 50 EUR/luna.

Avand in vedere ca apartamentul GARAJ este inchiriat pana la 1 ianuarie 2025, am estimat chiria echivalenta in eur, cu cea platita de catre chirias, respectiv 0,9 EUR/mp/luna.

Cheltuielile aferente proprietatii imobiliare au fost determinate luand in calcul atat cheltuielile inregistrate pentru proprietatea evaluata cat si pe baza cheltuielilor proprietatilor comparabile, normele legale in vigoare privind impozitarea, necesarul de reparatii si intretinere. S-au apreciat cheltuielile la nivelul a 15% din venitul brut

STABILIREA RATEI DE CAPITALIZARE

Rata de capitalizare (c) reprezinta relatia dintre castig si valoare si este un divizor prin intermediul caruia un venit se transforma in capital, respectiv valoare a investitiei, indiferent de forma in care aceasta este realizata (cumpararea unei intreprinderi, achizitionarea de actiuni, plasamente in domeniul imobiliar, etc.). Utilizarea ratei de capitalizare pentru transformarea unui venit net in capital se face numai in cazul in care venitul net este de forma unei anuitati (marimi egale anuale).

Rata este influentata de mai multi factori printre care gradul de risc, atitudinile pietei fata de evolutia inflatiei in viitor, ratele de fructificare asteptate pentru investitii alternative, randamentul realizat in trecut de proprietati similare, cerere si oferta de bani si de capital, nivelurile de impozitare, etc.

Conform literaturii de specialitate, in cazul in care se capitalizeaza un profit constant, atat profitul cat si rata de actualizare trebuie exprimate in termeni reali (fara includerea efectelor inflatiei).

Calculul ratei de capitalizare se face in cel mai corect mod pornind de la informatii concrete furnizate de piata imobiliara privind tranzactii (inchirieri, vanzari, cumparari) incheiate.

Avand in vedere amplasamentul proprietatii de evaluat si datele de pe piata, apreciez o rata de capitalizare de 10,5%.

Relația de calcul a valorii de randament a proprietatii prin metoda capitalizarii beneficiilor este:

$$VCB = VNR / c$$

Unde:

c = rata de capitalizare

VNR = venitul anual reproductibil

Valoarea de piata a proprietatii imobiliare GARAJ, obtinuta prin metoda de randament, este:

$$V_{\text{randament}} = 1.656 \text{ EUR}$$

$$V_{\text{randament}} = 8.183 \text{ RON}$$

Calculule se regasesc in tabelul alaturat :

Venituri:		
Chiria/luna	EURO/luna	0 9
Suprafata inchirata gara	mp	20
Venituri din inchiriere	EURO/an	216
Grad de neocupare, 5%	EURO/an	- 11
Venit brut efectiv, VBE	EURO/an	205
Total cheltuieli ale proprietarului: cca. 15% din VBE		
VBE	EURO/an	31
- asigurari, 0,1% din CIN	EURO/an	1
- impozit cladire, 1,5% din CIN	EURO/an	9
- cheltuieli de intretinere 2% din CIN		22
Cost Inlocuire Net	EURO	870
Venit net din exploatare, VNE	EURO/an	174
Rata de capitalizare, c		10.50%
Valoare de piata	EURO	1,656
Valoare de piata	LEI	8,183

6.8. Date despre vanzari si cotationi

Datorita numarului mic de date existente pe piata, abordarea nu s-a aplicat la apartament.

Pentru cunostintarea proprietarului, abordarea s-a aplicat la terenul intreg din str. Vicentiu Babes nr. 20, respectiv la 960 mp.

Din analiza pietei, am extras un numar de proprietati – teren – comparabile cu terenul de evaluat, situate in zona similara cu acesta.

suprafata (mp)	pret ofertat (EUR)	pret/mp ofertat (EUR/mp)	fronti stradal (m)	utilitati	acces	adresa	site	observatii
645	258.000	400	pe colt	stradal	strada asfaltata	Pameava	imoradar24	a. Seguna cu M. Kogalniceanu
576	128.000	224	13	pe teren	strada asfaltata	Ultracentral, Banu Maracine	imobiliare	cu cladire demoleabila cu casa veche de demolat
2100	790.000	376	pe colt	stradal	asfaltata	Boul Rosu	imoradar24	
355	87.000	245	13	pe teren	asfaltata	Ultracentral cart Functionanilor	imobiliare	str. Iustin Marsieu
945	450.000	476	pe colt, 3 fronturi stradale	pe teren	strazi asfaltate	Ultracentral, Milea	imobiliare	intravilan ec
414	170000	411	18	pe teren	strada asfaltata	Ultracentral, Caloa Romanilor	imobiliare	PUZ aprobat P+2E
430	47.300	110	colt, 2 fronturi stradale	stradal	strada asfaltata	Aradul Nou - zona Tabacovici	rig-imobiliare	intravilan
1220	190000	156	30	stradal	strada asfaltata	Ultracentral	ipubli24	str: Episcopiei, intre Cicio Pop si L. Blaga
360	85000	236	13	stradal	strada asfaltata	Ultracentral, cart Functionanilor	imoradar24	str. Alex. Vlad
1200	400000	333	29	pe teren	strada asfaltata	Ultracentral	olx	cu constructie de demolat, str. Metranu
1040	260000	250	43	pe teren	strada asfaltata	Ultracentral	blitz	cu constructie de demolat

Prin abordarea prin piata, a rezultat urmatoarea valoare:

V piata teren = 215 EUR/mp.

Calculule se regasesc in continuare:

Elementul de comparatie	Teren de evaluat	A - ID: www.imobiliare.ro	B - ID: www.imobiliare.ro	C - ID: www.langimobiliare.ro	Explicatii ajustari
Suprafata (mp)	960	576	1220	1040	
DESCRIERE	intravilan curti constructii in suprafata de 960 mp forma regulata front stradal 19 m la str Vicentiu Babes nr. 20	intravilan curti constructii in suprafata de 576 mp front stradal de cca 13 m la str Banu Maracine cu cladire demoleabila	intravilan curti constructii in suprafata de 1220 mp front stradal de cca 30 m la strada asfaltata, cart Functionanilor	intravilan curti constructii in suprafata de 1040 mp, front stradal de cca 43 m la strada asfaltata, cu constructie de demolat	
Pretul de ofertare (EUR/mp)		224	156	250	
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACZIONARII					
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie / oferta)		oferta	oferta	oferta	
Marja de negociere din piata specifica (%)	-10%	-10%	-10%	-10%	din analiza pietei, marja de negociere este de 10%
Cuantum ajustare (EUR/mp)		22	16	25	
Pret ajustat (EUR/mp)		202	140	225	
DREPTURI DE PROPRIETATE TRANSMISE	drept absolut	drept absolut	drept absolut	drept absolut	
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		202	140	225	
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		202	140	225	

CONDITII DE FINANTARE	numerar	numerar	numerar	numerar	
Cuantiu ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuantiu ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		202	140	225	
CONDITII DE VANZARE	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	
Cuantiu ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuantiu ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		202	140	225	
CONDITII DE PIATA	curente	curente	curente	curente	
Cuantiu ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuantiu ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		202	140	225	
CHELTUIELI IMMEDIATE	nu	nu	nu	nu	
Cuantiu ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuantiu ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		202	140	225	
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
LOCALIZARE	Arad, ultracentral, intru str. Honia si str. Marasesu	Arad, ultracentral, Banu Maracine	Arad, ultracentral, str. Eposcopiei	Arad, ultracentral, similar	
Comparativ cu subiectul		similar	similar	similar	
Cuantiu ajustare (%)		0%	0%	0%	din analiza pietei
Cuantiu ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		202	140	225	
Suprafata (mp)	960	576	1220	1040	
Cuantiu ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuantiu ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		202	140	225	
Acces, forma, relief	plan, front stradal 19 m la str. Vicentiu Babes, nr. 20	acces direct din strada asfaltata, front stradal de cca. 13 m, ultracentral	acces direct din strada asfaltata, front stradal de cca. 30 m	acces direct din strada asfaltata, front stradal de cca. 40 m	
Cuantiu ajustare pentru acces (%)		0%	0%	0%	
Cuantiu ajustare pentru acces (EUR/mp)		0	0	0	Nu este cazul
Pret ajustat (EUR/mp)		202	140	225	
Cuantiu ajustare pentru topografie (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuantiu ajustare pentru topografie (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		202	140	225	
Cuantiu ajustare front stradal (%)		5%	-4%	-4%	din analiza pietei, comp. A si C
Cuantiu ajustare front stradal (EUR/mp)		10 00	(5 00)	(10 00)	
Pret ajustat (EUR/mp)		212	136	215	
Echipare teren (utilitati)	utilitati pe teren	utilitati pe teren	utilitati stradal	utilitati pe teren	
Cuantiu ajustare utilitati (%)		0%	7%	0%	din analiza pietei
Cuantiu ajustare utilitati (EUR/mp)		-	10 00	-	
Pret ajustat (EUR/mp)		212	146	215	
caracteristici economice	intravilan	intravilan, cu cladire de demolat	intravilan	intravilan, cu cladire de demolat	
Cuantiu ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuantiu ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		212	146	215	
Utilizare	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential	
Cuantiu ajustare (%)		0	0	0	nu este cazul
Cuantiu ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		212	146	215	
Componente non imobiliare	nu	nu	nu	nu	
Cuantiu ajustare (%)		0	0	0	nu este cazul
Cuantiu ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		212	146	215	
Ajustare totala bruta absoluta (EUR)		10	15	10	
Ajustare totala procentuala absoluta (%)		4.5%	9.6%	4%	
Numar de ajustari (buc)		2	2	2	
Valoare de piata a terenului de evaluat (EUR/mp)	215				

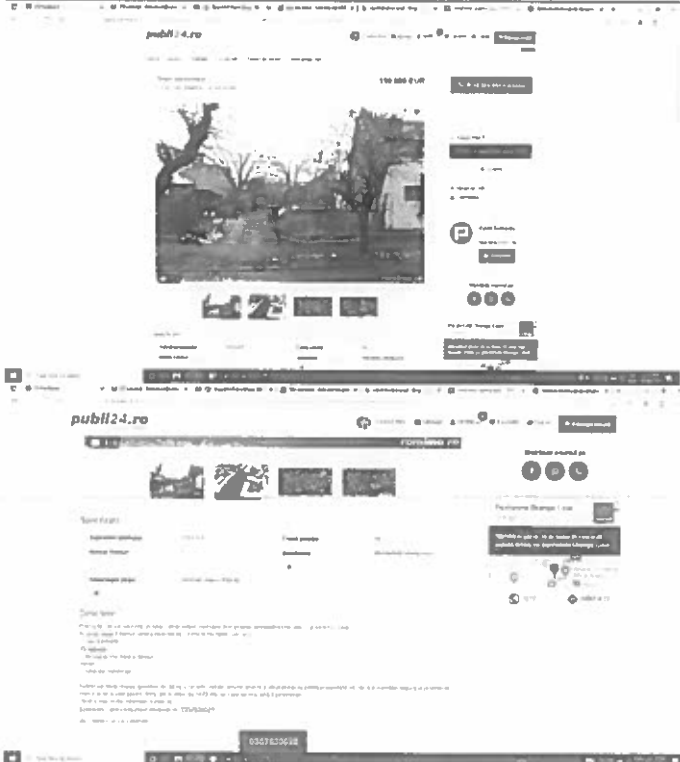
6.9. Alte informatii considerate adecvate

Terenuri expuse la vanzare, similare

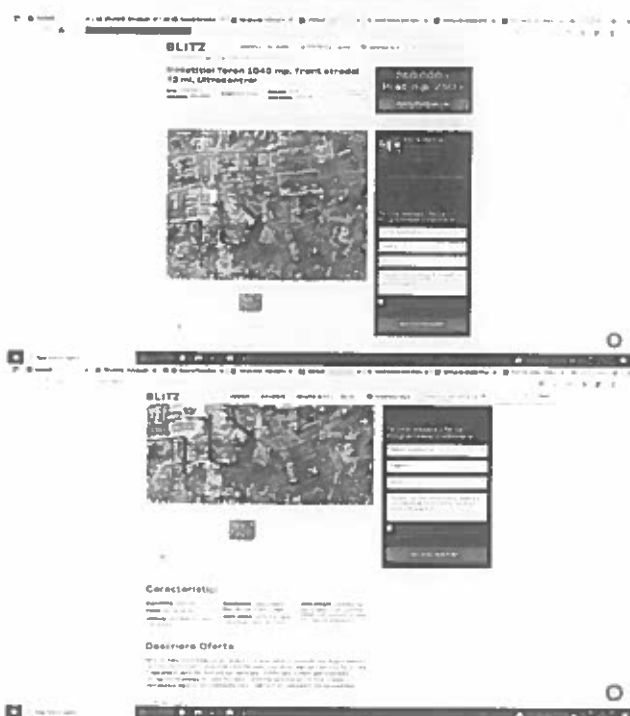
Teren pentru casa, cart. Functionarilor - teren constructii de vanzare in Arad, judetul Arad - X0CM130JV - 129 000 EUR (imobiliare.ro)



Vand teren pentru casa 1220,0 mp front stradal 30 • Arad, Arad - Publi24



Teren de vanzare Ultracentral - 78706TV | BLITZ Arad



ⁱ <https://www.analizeimobiliare.ro/rapoarte/raportul-pietei-imobiliare-trimestrul-2-2021/>

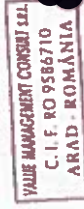
ⁱⁱ <https://www.noutati-imobiliare.ro/stiri-imobiliare/arad/aspecte-ale-pietei-imobiliare-arad>

ⁱⁱⁱ <http://statistici.insse.ro:8077/tempo-online/#/pages/tables/insse-table>

RAPORT DE VERIFICARE A VALORII DE PIAȚĂ 5.1/30.05.2022
Apartament nr. 14a - Garaj

Verificare cu Obiectiv Extins (VOE)

**Verificare RAPORT DE EVALUARE nr. 71/2022 Apartament nr. 14a -
Garaj, situat în Arad, str. Vicențiu Babeș 20 (RESV)**



Autor Raport evaluare verificat Întreprindere Individuală Luca Florica
prin Evaluator VE EPI / legitimație LUCA FLORICA / 13.701

Cientul raportului verificat [REDACTED]

Utilizator desemnat al evaluării Municipiul Arad

Cientul verificării Municipiul Arad

Utilizator desemnat al verificării Direcția patrimoniu Municipiul Arad Serviciul Evidență și
Administare Domeniu Privat

Data evaluării 08.04.2022

Data raportului de evaluare verificat 15.04.2022

Data de referință a VOE 30.05.2022

Data raportului de verificare 30.05.2022

Verificator VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L.

prin Evaluator VE EPI / legitimație MANATE DANIEL / 13.804

Obiectivul verificării: Verificare cu obiectiv extins (VOE)						
Date relevante ale bunului evaluat în raportul verificat, preluate din raport:						
Adresă	Denumire și tip Imobil	Suprafața înscrisă în CF (mp)	Suprafața utilă înscrisă în CF (mp)	Drept de proprietate	Valoare de piață din RESV	
str. Vicențiu Babeș 20	Apartament nr. 14a - Garaj	22	20	În favoarea Mun. Arad	1.656 €	8.183.00 lei
Data evaluării în raportul verificat	Abordări / Reconciliere	Utilități	Scop și utilizare evaluare declarate în RESV		Contribuție teren	Contribuție construcții
8-Apr-22	Teren: Piață, Comparații directe Construcții: Cost, Cost de înlocuire net Imobil: Venit	-	Estimarea valorii de piață la nivelul prețurilor de pe piața imobiliară în luna februarie 2022, în vederea vânzării.		786,0 €	870,0 €
					Elemente cheie din Raportul de evaluare verificat / Neconformități Apartament nr. 14a - Garaj amplasat în curtea imobilului din str. Vicențiu Babeș 20; cota teren: 19/960; Ac = 22 mp; Au = 20 mp; utilități: EE: data PIF 1955; Structura: fundații beton, închideri zidărie, șarpantă lemn, învelișuri din plăci azbociment; Tămplărie lemn; Finisaje: inferioare; Valoarea de piață estimată include și valoarea corei părți din teren, aferent apartamentului, de 19 mp; Închiriat până în 01.01.2025; Chirie contractuală lunară: 88,9 lei. Chiria contractuală expiră la 01.01.2025. În evaluare s-a folosit doar chiria contractuală la perpetuitate fără nici o ipoteză specială deși la pct. 6.7 informații istorice despre venituri și cheltuieli se afirmă că "... analiza nivelului mediu al chiriei obținabil s-a făcut pe baza datelor și informațiilor rezultate din identificarea a patru închirieri relativ recente a unor proprietăți imobiliare de tip garaj care au putut fi verificate de evaluator pe teren, respectiv 20 EUR/lună și 50 EUR/lună"	

Tipul valorii estimate

"Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător holărat și un vânzător holărat, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere." și reprezintă rezultatul evaluării în baza prevederilor Standardelor de evaluare a bunurilor relevante pentru evaluare.

Valoarea de piață nu reprezintă valoarea impozabilă, valoarea sinergiei, valoarea de investiție sau orice alt tip de valoare definit în Standardele de evaluare a bunurilor, standardele contabile naționale sau alte referențiale profesionale.

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

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

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

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

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

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

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

- Părțile colectează și prelucurează datele cu caracter personal înscrise în prezentul raport în conformitate cu legislația în vigoare, în modalități care asigură confidențialitatea și securitatea adecvată a acestor date, în vederea asigurării protecției împotriva prelucrării neautorizate sau ilegale și împotriva pierderii, a distrugerii sau a detenorării accidentale;

- În procesul de prelucrare a datelor cu caracter personal, părțile aplică prevederile Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (regulamentul general privind protecția datelor) și ale legislației naționale;

- Datele cu caracter personal colectate și prelucrate în vederea executării misiunii de evaluare sunt următoarele: (de ex.: nume și prenume, adresă, serie și număr carte de identitate, cod numeric personal, număr de telefon/fax, adresă de poștă electronică, cont bancar)

- Datele personale, comunicate în cadrul prezentului raport, pot fi comunicate instituțiilor publice, în conformitate cu prevederile legale în vigoare;

- În situația în care este necesară prelucrarea datelor personale în alte scopuri decât cele prevăzute în prezentul raport, partea care realizează prelucrarea va informa ceaaltă parte și va solicita acordul scris cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

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

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

Declarația privind verificarea

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

Cuprins

Coperta
Termenii de referință ai verificării
Rezultatele VOE
Anexe (RESV)
Fișa de calcul chirie
Alte date: în Dosarul de lucru al evaluatorului verficator

Semnatura
Stampila



Rezultatele verificării

Verificare cu Obiectiv Extins (VCE)
 Calculul independent al valorii de piață a condus la următoarele opinii

Denumire Imobil evaluat	Suprafața (mp)	Localitate	Adresa	Valoare de piață A. 14a	
Apartament nr. 14a - Garaj	22	Arad	str. Vicențiu Babeș 20	2.113 €	10.447 lei
Din care se alocă				1.177 €	5.819 lei
Teren (cotă 19/960)				936 €	4.628 lei
Construcție					

Semnatura
 Stampila

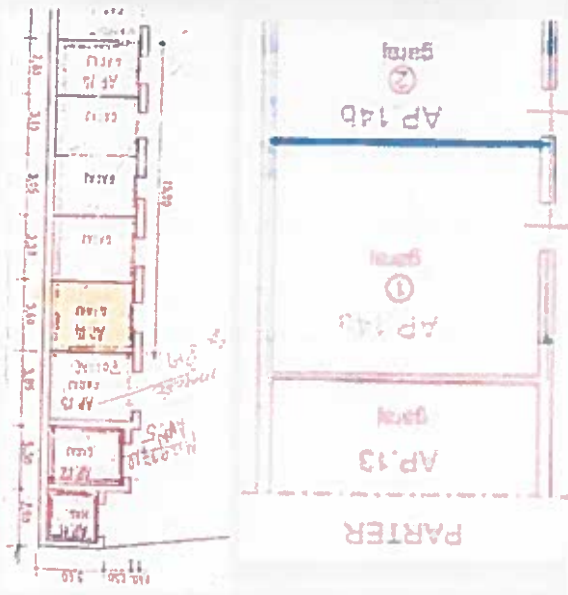


Tip verificare

Cu inspecție

Inspecția a fost realizată în prezența reprezentantului Municipiului Arad.





Verificare cu obiectiv extins

Estimare Valoare de piață imobil. Abordarea prin venit – Capitalizare venit net

	2022	2023	2024	2025
Chirie brută anuală (VBP)	216 €	216 €	216 €	480 €
Rata neocupare	0%	0%	0%	10%
Venit brut efectiv	216 €	216 €	216 €	432 €
Cheltuieli exploatare, din care	47 €	47 €	47 €	47 €
- Fixe	19 €	19 €	19 €	19 €
Impozite / taxe	9 €	9 €	9 €	9 €
Asigurare	10 €	10 €	10 €	10 €
- Variabile	28 €	28 €	28 €	28 €
Management	- €	- €	- €	- €
Fond anual reparații	28 €	28 €	28 €	28 €
Venit net efectiv (eur/an)	169 €	169 €	169 €	385 €
Valoare terminală				3.666 €
Venit net actualizat	153 €	138 €	125 €	2.459 €

Valoare de piață Ap. 14a (reabilitat)	2.875 €	
Costuri reabilitare	- 762 €	
Valoare de piață Ap 14a în starea curentă	2.113 €	10.447 lei

Clasa de active		Impozit estimat
Suprafața de teren intravilan str. Vicențiu Babeș (mp)	19 mp	17 lei
Vi clădiri (utilizare nerezidențială, proprietar PF)	4.628 lei	28 lei
Impozit total (lei)		45 lei
Impozit total (euro)		9 €

Curs valutar la 30.05.2022

1 euro

4,9438 lei

RAPORT DE EVALUARE nr. 5.1

Beneficiar raport: Municipiul Arad - Direcția Patrimoniu Destinatari: Municipiul Arad - Direcția Patrimoniu
 Proprietate Evaluată: Rezidențială
 ARAD, ARAD, str. Vicențiu Babeș, nr. 20, Ap. 14a

Data evaluării: 30.05.2022 / Curs la data evaluării: 4.944 lei/EUR
 Coef.de corecție pentru distanța transport: 1,003 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Coef. corecție manopera: 1 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Grad seismic: 7

EVALUARE CONSTRUCȚII - ABORDAREA PRIN COST

Faza	Poz pe plan de sit	Depunere	Anul PIF	Starea Fizică	Varsta Cronolo- gică (ani)	Varsta Cronolo- gică Portiei la (ani)	Suprafața construită destinată (mp)	Cost de nou construcție (lei)	Cost de nou construcție (EUR)	Depr. (uzură) fizică (%)	Depreciere funcțională (lei)	Depr. Externă (%)	Cost net construcție (lei)	Cost net construcție (EUR)	Grad de realiza- re (%)	Cost lucran- rănușe de execuția (lei)
1	Ap. 14a - Garaj		1955	S	67	67	22	19.950	4.035	76,8	0	0	4.628	936	100,00	0
1	Costuri reabilitare		2022	FB	0	0	22	3.767	762	0	0	0	3.767	762	100,00	0
	TOTAL CONSTRUCȚII						44	23.717	4.797				8.395	1.698		0
Note:	- Valorile din tabel nu conțin TVA															

- In cazul construcțiilor nefinalizate coloana "Cost de nou construcție" conține costul de nou al construcțiilor considerate ca fiind finalizate, iar coloana "Cost net construcție" conține costul de nou al construcțiilor considerate ca fiind finalizate din care s-au dedus deprecierile.

FISA NR. 1 - Ap. 14a - Garaj

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Compartiment	UN	Start Faza	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	GARAJZID	Structura garaj pentru 1 autoturism, din zidarie caramida de 24 cm grosime pe fundatii din beton simplu, fara planseu din beton armat; pardoseala din beton simplu de 10 cm grosime		mp Ad	S	22	673,66	14.820,52	100,00	14.821	0	3	55
2	INVAZBO	Învelitoare din azbociment ondulat pe astereala, fixata pe sipci de lemn de rasinoase		mp Ad	S	22	51,15	1.125,30	100,00	1.125	0	3	52
3	B1S	Finisaj interior garaj din zidarie: tencuiei interioare (lavan netencuit), spoiala de var, usi metalice vopsite; pardoseala nu este scivilisita.		mp Ad	S	22	65,59	1.442,98	100,00	1.443	0	3	56
4	STROP	Finisaj exterior garaj din zidarie: tencuiei cu stropi		mp Ad	S	5	213,08	1.065,40	100,00	1.065	0	3	56
5	TP/USIDULG	X - Usi dulgheresti din lemn de rasinoase la magazii (cuprinde: montare balamale de exterior pe stalp, montare foaie usa din lemn de rasinoase, transport)		mp	S	2	86,75	173,50	100,00	174	0	4	68
6	TP/FERLEDUB	X - Ferestre duble din lemn de rasinoase (cuprinde: fixare loc din lemn de rasinoase pe ghermele, fixare cercevele pe loc + feronerie, grunduire si vopsire in culori de ulei, montare geam clar 3 mm si chituire, transport)		mp	S	2	661,20	1.322,40	100,00	1.322	0	4	62
TOTAL FISA								19.950		19.950	0		

FISA NR. 1 - Costuri reabilitare

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	U.M.	Start Faza	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramanab de executat (lei fara TVA)	Surasa inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
7	B1S	Finisaj interior garaj din zidarie: tencuiei interioare (lavan netencuit), spolala de var, usi metalice vopsite; pardoseala nu este scivisita.		mp Ad	S	22	65,59	1.442,98	100,00	1.443	0	3	56
8	STROP	Finisaj exterior garaj din zidarie: tencuiei cu stropi		mp Ad	S	5	213,08	1.065,40	100,00	1.065	0	3	56
9	RPCH12A1	Reparatii astereala din scanduri rasinoase (cuprinde desfacere astereala si inlocuirea cu astereala noua)		mp astereala	FB	22	34,47	758,34	100,00	758	0	4	100
10		Vopsitorii tamplarie exterioara		mp	FB	1	500,00	500,00	100,00	500	0		0
		TOTAL FISA						3.767		3.767	0		

Note:

- Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje, Coef.recapit.deviz analitic, Coef.chelt.indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef.pt.dist.transp.si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii

- Sursa informatiei: 1 = "Cl-CR C.rezidentiale", 2 = "Cl-CR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale", 3 = "Cl-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MiTek si constructii speciale", 4 = "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5 = "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura IROVAL, 6 = "Centrale eoliene" autor Schiopu C, 7 = "CR-CI CLADIRI DE BIROURI SI CLADIRI COMERCIALE" - Editura IROVAL 2020, autor C.Schiopu, 8 = "CR-CI CLADIRI INSIRUITE, CLADIRI CUPLATE, APARTAMENTE IN BL.TURN, CLADIRI MONUMENTALE, SPITALE, POLICLINICI SI CAMINE DE BATRANI" - Editura IROVAL 2021, autor C.Schiopu

- Creat cu aplicatia Kost Plus (indici 2021-2022) - www.kosturi.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator

Grupa I - Construcții
 Subgrupa 1.3 Construcții pentru transporturi, poștă și telecomunicații
 1.3.1.1 Clădiri pentru transporturi: ...garaje, ateliere - Tabel 7
 Mediul de folosință : normal
 Starea tehnică : Satisfăcătoare

Recalcularea vârstei efective - Cheie ponderare Acđ

Componentă	Acđ (mp)	An PIF	Vârsta/Vechime (ani)	Contribuția componentei în vârsta efectivă
Clădire inițială	22,00	1.955	67,0	67,0
Modernizare	-	-	2.021,0	-
TOTAL	22,00	-	-	67,0

Vârsta efectivă

Fisa nr. 1

Calcul uzura fizica conform GEV 500, ANEXA 2					
Tabel nr. 7	Grupa	1.3.1.1	In mediu	normal	tare fizica S
Varsta cronologica (ani) = 67			Varsta cronologica ponderata (Vcp) (ani) = 67		
Vechimea V1 din tabel (ani) = 65			Deprecierea fizica normala pentru vechimea V1 este D1 (%) = 74		
Varsta cronologica ponderata Vcp (ani) = 67			Deprecierea fizica normala Dfn = D1+(D2-D1)/(V2-V1) x (Vcp-V1) (%) = 76,80		
Vechimea V2 din tabel (ani) = 70			Deprecierea fizica normala pentru vechimea V2 este D2 (%) = 81		

Anexa Extrase relevante din Raportul verificat

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 304745-C1-U14 Arad

Nr. cerere	64689
Ziua	26
Luna	05
Anul	2022

Cod verificare

100116054311



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Arad, Str. V. Babes, Nr. 20, Et. parter, Ap. 14a, Jud. Arad

Părți comune: teren în folosință pe durata existenței construcției, coridor în subsol, spalatorie în subsol, pasaj poarta, casa scarilor, instalații sanitare, electrice, urcare pod, pod coridor suspendat et. II servitute de trecere în favoarea parcelelor nr. top 503/b, 504/b și 507/a din cf. 4544

Nr. crt.	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	304745-C1-U14	22	20	2/1070	19/960	GARAJ

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
169467 / 16/11/2021		
Act Administrativ nr. 226, din 13/05/2021 emis de MUNICIPIUL ARAD:		
B1	Se înființează cartea funciară nr. 304745-C1-U14 / UAT Arad a unității individuale cu numărul cadastral 304745-C1-U14 prin transcrierea unității individuale din cartea funciară nr. 304745-C1-U7 / UAT Arad, în urma dezlipirii terenului pe care este edificat condominiul din care face parte unitatea individuală și deschiderii cartii funciare 304745 / UAT Arad, pentru terenul parte de uz comun.	A1
Sentința Civilă nr. 1241, din 01/01/1995 emisă de Judecătoria Arad:		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Hotărâre Judecătorească, cota actuală 1/1 1) STATUL ROMÂN	A1
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 304745-C1-U7/Arad, inscrisa prin incheierea nr 4561 din 15/03/1995;		

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Arad, Str V. Babes, Nr. 20, Et. parter, Ap. 14a, Jud. Arad**Părți comune:** teren în folosința pe durata existenței construcției, coridor în subsol, spălătorie în subsol, pasaj poarta, casa scării, instalații sanitare, electrice, urcare pod, pod coridor suspendat et. II servitute de trecere în favoarea parcelelor nr. top 503/b, 504/b și 507/a din cf 4544

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	304745-C1-U14	22	20	2/1070	19/960	GARAJ

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

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

Data și ora generării,

26/05/2022, 09:40