



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Ă R E A nr. 498
din 28 septembrie 2022

privind aprobarea vânzării apartamentului nr. 1 (garaj) proprietatea Statului Român,
situat în municipiul Arad, Bulevardul Revoluției, nr. 92/A

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în referatul de aprobare înregistrat cu nr. 54863/31.08.2022,

Analizând raportul de specialitate al Biroului Evidență și Administrare Domeniul Privat din cadrul Direcției Patrimoniu a Primăriei Municipiului Arad, înregistrat cu nr. 67351/M1/01.09.2022 și avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad,

Ținând seama de solicitarea S.C. Business Developing Group S.R.L. înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 54863/12.07.2022, de contractul de închiriere nr. 11608 din 15.02.2018, actul adițional nr. 1, înregistrat la Primăria Municipiului Arad cu nr. 51242/3812/24.07.2022, actul adițional nr. 2, înregistrat la Primăria Municipiului Arad cu nr. 30388/1958/11.04.2022, certificatul de atestare fiscală pentru persoane juridice nr. 526850/31.08.2022, adresa Direcția Venituri din cadrul Municipiului Arad nr. ad. 524690/29.08.2022 privind încasarea TVA la vânzarea terenurilor, Raportul de evaluare nr. 93/2022, înregistrat la Primăria Municipiului Arad sub nr. 54863/12.07.2022, 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 27.548 lei, echivalent a sumei de 5.570 euro, Raportul de verificare al valorii de piață nr. 12/19.08.2022, Apartament nr. 1 - Garaj Verificare cu obiectiv extins – Verificare raport de evaluare nr. 93/2022, situat în Arad, Bld. Revoluției, nr.92/A, ap.1 (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 39.500 lei, echivalent a 8.090 euro,

Având în vedere extrasul de carte funciară nr. 322987 – C1 - U1 Arad, nr. top. 889/2/I,

Luând în considerare Hotărârile 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 încheiat cu SC RECONS SA și preluarea în gestiune directă a serviciului respectiv de către Serviciul Fond Locativ din cadrul aparatului de specialitate al Primăriei Municipiului 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 (21 consilieri prezenți din totalul de 23),

În temeiul prevederilor art. 108, art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b), alin. (14), art. 139 alin. (2), art. 196 alin. (1) lit. a), art. 364 alin. (1) și alin. (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. 93/2022 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. 1, (garaj) proprietatea Statului Român, situat în municipiul Arad, Bulevardul Revoluției, nr. 92/A, înscris în C.F. nr. 322987-C1-U1 Arad, cu nr. top: 889/2/I, conform căruia s-a determinat o valoare de piață de 27.548 lei, echivalent 5.570 euro, anexa 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se însușește Raportul de verificare al valorii de piață nr. 12/19.08.2022 Apartament nr. 1 -Garaj Verificare cu obiectiv extins – Verificare raport de evaluare nr. 93/2022 Apartament 1 – Garaj, situat în Arad, Bulevardul Revoluției, nr. 92/A, ap.1 (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. 322987-C1-U1 Arad, cu nr. top: 889/2/I, de 8.090 euro, echivalent 39.500 lei (construcție + teren), valoare la care nu se aplică TVA, conform adresei nr. ad. 524690/29.08.2022 a Direcției Venituri, Biroul Contracte din cadrul Primăriei Municipiului Arad, 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 S.C. Business Developing Group S.R.L, titularul contractului de închiriere nr. 11608 din 15.02.2018 a actului adițional nr. 1 înregistrat la Primăria Municipiului Arad cu nr. 5124/3812/24.07.2022 și a actului adițional nr. 2 înregistrat la Primăria Municipiului Arad cu nr. 30388/1958/11.04.2022.

Art. 4. (1). Se aprobă prețul de 8.090 euro, 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 S.C. Business Developing Group S.R.L.

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
Cosmin BURUC

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. 1 (garaj) proprietatea Statului Român,
situat în municipiul Arad, Bulevardul Revoluției, nr. 92/A

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în referatul de aprobare înregistrat cu nr. 54863/31.08.2022,

Analizând raportul de specialitate al Biroului Evidență și Administrare Domeniul Privat din cadrul Direcției Patrimoniu a Primăriei Municipiului Arad, înregistrat cu nr. 67351/M1/01.09.2022 și

avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad,

Ținând seama de solicitarea S.C. Business Developing Group S.R.L. înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 54863/12.07.2022, de contractul de închiriere nr. 11608 din 15.02.2018, actul adițional nr. 1, înregistrat la Primăria Municipiului Arad cu nr. 51242/3812/24.07.2022, actul adițional nr. 2, înregistrat la Primăria Municipiului Arad cu nr. 30388/1958/11.04.2022, certificatul de atestare fiscală pentru persoane juridice nr. 526850/31.08.2022, adresa Direcția Venituri din cadrul Municipiului Arad nr. ad. 524690/29.08.2022 privind încasarea TVA la vânzarea terenurilor, Raportul de evaluare nr. 93/2022, înregistrat la Primăria Municipiului Arad sub nr. 54863/12.07.2022, 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 27.548 lei, echivalent a sumei de 5.570 euro, Raportul de verificare al valorii de piață nr. 12/19.08.2022, Apartament nr. 1 - Garaj Verificare cu obiectiv extins – Verificare raport de evaluare nr. 93/2022, situat în Arad, Bld. Revoluției, nr.92/A, ap.1 (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 39.500 lei, echivalent a 8.090 euro,

Având în vedere extrasul de carte funciară nr. 322987 – C1 - U1 Arad, nr. top. 889/2/I.

Luând în considerare Hotărârile 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 Municipiului 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), alin. (14), art. 139 alin. (2), art. 196 alin. (1) lit. a), art. 364 alin. (1) și alin. (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. 93/2022 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. 1, (garaj) proprietatea Statului Român, situat în municipiul Arad, Bulevardul Revoluției, nr. 92/A, înscris în C.F. nr. 322987-C1-U1 Arad, cu nr. top: 889/2/I, conform căruia s-a determinat o valoare de piață de 27.548 lei, echivalent 5.570 euro, anexa 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se însușește Raportul de verificare al valorii de piață nr. 12/19.08.2022 Apartament nr. 1 -Garaj Verificare cu obiectiv extins – Verificare raport de evaluare nr. 93/2022 Apartament 1 – Garaj, situat în Arad, Bulevardul Revoluției, nr. 92/A, ap.1 (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. 322987-C1-U1 Arad, cu nr. top: 889/2/I, de 8.090 euro, echivalent 39.500 lei (construcție + teren), valoare la care nu se aplică TVA, conform adresei nr. ad. 524690/29.08.2022 a Direcției Venituri, Biroul Contracte din cadrul Primăriei Municipiului Arad, 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 S.C. Business Developing Group S.R.L, titularul contractului de închiriere nr. 11608 din 15.02.2018 a actului adițional nr. 1 înregistrat la Primăria Municipiului Arad cu nr. 5124/3812/24.07.2022 și a actului adițional nr. 2 înregistrat la Primăria Municipiului Arad cu nr. 30388/1958/11.04.2022.

Art. 4. (1). Se aprobă prețul de 8.090 euro, 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 S.C. Business Developing Group S.R.L.

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. 54863 /31.08.2022

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, Bld. Revoluției, nr. 92/A, ap. 1 și aprobarea vânzării acestuia către chiriaș, în susținerea căruia formulez următorul:

REFERAT DE APROBARE

Având în vedere solicitarea S.C. Business Developing Group S.R.L. nr. 54863/2022, privind cumpărarea apartamentului nr. 1 (garaj), situat în municipiul Arad, Bld. Revoluției, nr. 92/A, 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. 1 (garaj) proprietatea Statului Român, situat în municipiul Arad, Bld. Revoluției, nr. 92/A

Referitor la: referatul de aprobare înregistrat cu nr. 54863/31.08.2022, a domnului Călin Bibarț, Primarul Municipiului Arad, prin care se propune însușirea valorii de piață a garajului situat în Arad, Bld. Revoluției, nr. 92/A, ap.1 (garaj) și aprobarea vânzării acestuia către chiriaș.;

Considerente generale:

Imobilul este situat în municipiul Arad, zona ultracentrală, în curtea imobilului cu nr. 92/A din Bld. Revoluției 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. 1 (garaj), există solicitarea de cumpărare a chiriașului S.C. Business Developing Group S.R.L.

Garajul situat în municipiul Arad, Bld. Revoluției, nr. 92/A, identificat în C.F. nr. 322987-C1-U1 Arad, cu nr. top: 889/2/I, proprietatea Statului Român este deținut cu contractul de închiriere nr. 11608 din 15.02.2018 actul adițional nr. 1 înregistrat la Primăria Municipiului Arad cu nr. 51242/3812/14.07.2022 și actul adițional nr. 2, înregistrat la Primăria Municipiului Arad cu nr. 30388/1958/12.04.2022 de chiriașul S.C. Business Developing Group S.R.L.

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. 93/2022, înregistrat la Primăria Municipiului Arad sub nr. 54863/12.07.2022, 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 27.548 lei echivalent a sumei de 5.570 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. 12/19.08.2022 Apartament nr. 1- Garaj Verificare cu obiectiv extins – Verificare raport de evaluare nr. 93/2022 Apartament 1 – Garaj, situat în Arad, Bld. Revoluției nr. 92/A (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. 322987-C1-U1 Arad, cu nr. top: 889/2/I, de 8.090 euro, echivalent 39.500 lei (construcție + teren), valoare la care nu se aplică TVA, conform adresei nr. ad. 524690/29.08.2022 a Direcției Venituri, Biroul Contracte din cadrul Primăriei Municipiului Arad.

Garajul are fundație din beton, structură și închideri perimetrare din zidărie, acoperiș, șarpantă lemn cu învelitoare plăci azbociment .

Menționăm că în ”Lista de inventariere” – Garaje- pagina 1, poz. nr. 17, nr. inv. 3600080, la data de 31.12.2021, valoarea de inventar este 33.219,28 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. 12/19.08.2022 Apartament nr. 1-Garaj Verificare cu obiectiv extins – Verificare raport de evaluare nr. 93/2022 Apartament 1 – Garaj, situat în Arad, Bld. Revoluției, nr. 92/A (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

RAPORT DE EVALUARE

Nr. 93/2022

APARTAMENT NR. 1 - Garaj
situat in municipiul Arad, zona
ultracentrala, Bdul Revolutiei, nr. 92/A,
CF 322987-C1-U1 ARAD



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 detaliate despre proprietati
- 6.3. Releveele cladirilor
- 6.4. Fotografii ale proprietatii
- 6.5. Harta orasului, a regiunilor invecinate sau ale tipuri de harti
- 6.6. Estimarile detaliate 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 AP. 1 - GARAJ, situat in curtea imobilului cu nr. 92/A din Bdul Revolutiei, zona ultracentrala, notat in CF 322987-C1-U1 Arad la nr. top. 889/2/I in suprafata construita de 34 mp si utila de 33,33 mp si cota de teren de 34/100;

- Vecinatati: locuinte, cladiri rezidentiale utilizate ca si birouri, UVVG, librariile, banci

Tipul proprietatii:

Proprietate imobiliara de tip nerezidential

Proprietari:

STATUL ROMAN

Drept de proprietate:

STATUL ROMAN – asupra apartamentului si cotei de teren aferente apartamentului, drept de proprietate deplin, inchiriat catre SC BUSINESS DEVELOPING GROUP SRL

Data punerii in functiune:

Anul 1992, conform extras CF

Clientul lucrarii:

BUSINESS DEVELOPING GROUP SRL / Municipiul Arad

Data evaluarii:

28.06.2022

Data inspectiei proprietatii:

20.06.2022

Moneda raportului:

EUR, la cursul de 4,9457 LEI/EUR

Scopul evaluarii:

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

Abordari in evaluare utilizate:

Abordarea prin costuri
Abordarea prin venituri

Valoarea recomandata

5.570 EUR adica 27.519 LEI, la cursul de 4,9457 LEI/EUR stabilit de BNR la data de 28.06.2022, din care: 5.200 EUR – cladirea si 370 EUR - terenul

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 ca nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face subiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

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

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

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

1.2. Identificare clientului și a oricaror utilizatori desemnați

CLIENT: BUSINESS DEVELOPING GROUP SRL

UTILIZATOR DESEMNAȚ: MUNICIPIUL ARAD

1.3. Scopul evaluării

Scopul evaluării este stabilirea valorii de piață a imobilului GARAJ, situat în curtea imobilului cu nr. 92/A din Bdul Revoluției, în suprafața construită de 34 mp și utilă de 33,3 mp, notat în CF 322987-C1-U1 Arad la nr. top. 899/2/I.

La momentul evaluării spațiul este închiriat către BUSINESS DEVELOPING GROUP SRL.

1.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii

Activul supus evaluarii este imobilul „apartament nr. 1” situat în municipiul Arad, Bdul Revoluției, nr. 92/A, parter, înscris în CF 322987-C1-U1 Arad la nr. top. 899/2/I – apartament în suprafața construită de 34 mp, compus din GARAJ; suprafața utilă este de 33,33 mp, conform Fisa; terenul în cota de 34/100 este proprietatea Statului Român.

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 cumpărător 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 10.06.2022 – 30.06.2022.

Data estimării valorii este 28.06.2022.

Cursul de schimb utilizat este de 4,9457 LEI/EUR, valabil la data de 28.06.2022.

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 reprezentantului solicitantului, dl. Damacus Sandu, 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 totusi, cand acestea sunt mai putin relevante, de exemplu, cand informatiile despre tranzactiile reale sunt vechi sau cand fluxurile de numerar istorice nu sunt elocvente pentru fluxurile de numerar viitoare ori cand informatia despre costul efectiv este numai costul istoric, se acorda o relevanta mai mare datelor de intrare ipotetice.

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
- Releveu; planuri, 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 putin. Nu se asuma nici o raspundere pentru astfel de conditii sau pentru obtinerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.
- Se presupune ca proprietatea este in deplina conformitate cu toate legile si reglementarile de mediu locale, regionale sau nationale in vigoare.
- Se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare si de utilizare in vigoare.
- Se presupune ca au fost sau pot fi obtinute sau reinoite toate autorizatiile, licentele, certificatele de ocupare, aprobarile sau alte acte solicitate de institutiile locale, regionale sau nationale, pentru fiecare utilizare pe care se bazeaza estimarea valorii.
- Se presupune ca folosirea terenului si a constructiilor se realizeaza in limita proprietatii descrise si ca nu exista incalcari sau violari ale altor proprietati.
- Existenta unor materiale periculoase, care pot sa fie prezente sau nu pe proprietate, nu a fost observata de catre evaluator. Evaluatorul nu are cunostinta de existenta unor astfel de materiale pe proprietate. Evaluatorul nu este calificat sa detecteze astfel de substante. Prezenta unor substante poate afecta valoarea proprietatii. Valoarea estimata este bazata pe ipoteza ca pe proprietate nu exista astfel de materiale care pot cauza diminuari ale valorii. Nu se asuma nici o raspundere pentru astfel de conditii sau pentru expertize sau cunostinte de specialitate necesare descoperirii lor. Clientul este solicitat sa angajeze un expert in acest domeniu, daca doreste.
- 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 322987-C1-U1 ARAD, contract de inchiriere spatiu cu actele aditionale aferente, Fisa mijlocului fix.
- 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 proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Proprietatea supusa evaluării este un garaj, situat în municipiul Arad, zona ultracentrală, Bdul Revoluției, nr. 92/A, accesul la imobil se face prin curtea imobilului cu nr. 92.

Conform nomenclatorului stradal, emis de către CLM Arad, apartamentul se afla în zona A a municipiului, zona ultracentrală.

Apartamentul este notat în CF 322987-C1-U1 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. 322987-C1-U1 Arad



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi: 42965/a

Adresa: Loc. Arad, Bdul Revoluției, Nr. 92/A, Ap. 1, Jud. Arad

Părți comune: neevidențiate

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 889/2/I	34	-		34/100	compus din 1 garaj; terenul aferent proprietate de Stat;

Proprietatea asupra imobilului se regăsește astfel:

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privilegiate la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
14728 / 21/12/1992			
Adresa nr. 19558/IV/1992 emis de CLM Arad;			
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Construire, cota actuală 1/1		A1
	1) STATUL ROMÂN		
	OBSERVAȚII: (provenita din conversa CF 42965/a)		

Sarcini și debite:

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrăminte ale 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 în mediul urban, iar restul de 46% in mediul rural.

Descrierea zonei

Proprietatea este situata în municipiul Arad, în zona ultracentrala, 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. 200 m de amplasament.

Accesul din Bdul Revolutiei se face pietonal si auto, pe poarta uscata, prin curtea imobilului cu nr. 92.

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 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 cotate 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 parcarii comune sau garaje special construite. Odata cu cresterea numarului de masini, problema parcarilor devine tot mai acuta si apare necesitatea construirii unor parcarii 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 Bulevardul Revolutiei, cea mai importanta artera din municipiu, si, implicit in zona ultracentrala a orasului.

2.4. Informatii despre amplasament

Imobilul este situat in municipiul Arad, zona ultracentrala, in curtea imobilului cu nr. 92, la nr. 92/A din Bdul Revolutiei, apartamentul de evaluat – GARAJ - este amplasat la parter.

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

2.5. Descrierea constructiilor

Apartamentul supus evaluarii este situat in curtea imobilului cu nr. nr. 92, la nr. 92/A din Bdul Revolutiei, este un garaj, cu usa de acces auto metalica, fara 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 inchiriată locatarilor.

Cladirea a fost construita in anul 1992, conform Cartii Funciare nr. 322987-C1-U1 ARAD si nu a mai suferit reparatii.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
14728 / 21/12/1992		
Adresa nr. 19558/IV/1992 emis de CLM Arad;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1	A1
	1) STATUL ROMAN	
	OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 42965/a)	

Structura constructiva a cladirii:

- fundatii din beton, structura si inchideri perimetrale din zidarie, acoperis terasa cu invelitoare hidroizolatie (carton bituminat)

Suprafata utila a apartamentului, conform fisa de calcul anexa a Contractului nr. 11608/2018, este de 33,33 mp.

Finisajele apartamentului sunt inferioare: tencuieli stropite la exterior, tencuieli si zugraveli la pereti la interior, pardoseli de beton.

Tamplaria exterioara este metalica, usa de acces dubla de 2,5 x 2,10 m .

Utilitati: - curent electric

Starea tehnica a cladirii este satisfacatoare.

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 in 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 anul 1992 si nu a suferit alte tranzactii.

3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Proprietatea evaluată face parte din *piața proprietăților rezidențiale – anexe ale clădirilor de locuit*.

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

Conform unor publicații on-lineⁱⁱ:

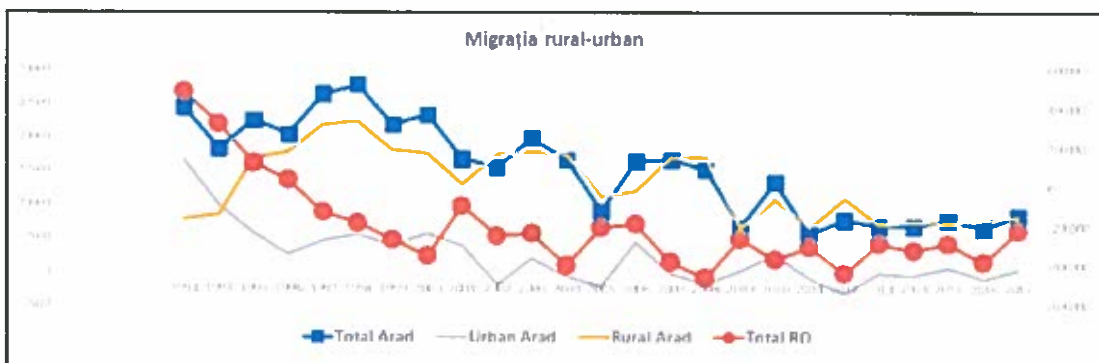
«Prețurile unui apartament cu o cameră confort 1 poate porni de la 18.500 EUR și poate ajunge la 41.000 EUR, prețul diferă evident în funcție de locație, suprafață și dotări. În ceea ce privește apartamentele de 2 camere, diferențele sunt chiar mai evidente, prețurile putând porni de la 19.500 EUR la 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 agenților imobiliare sunt și

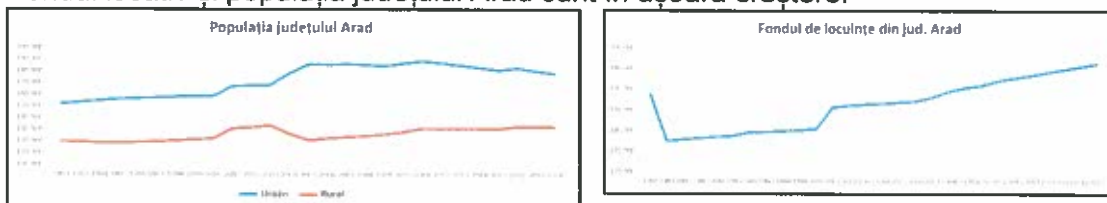
multe case de vânzare sau de închiriat, ofertele fiind pentru toate gusturile și buzunarele.

În ceea ce privește chirile, prețurile sunt foarte variate, în funcție de numărul de camere, locație, suprafață și finisaje. Astfel, pentru apartamente de o cameră, chirile variază între 110 EUR și 320 EUR. Pentru apartamentele de 2 camere, chirile 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 speciale (daca exista) cuprinse in prezentul raport. Estimarea valorii de piata s-a facut prin aplicarea a doua 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 si 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 intre tranzactia reala si tipul valorii si orice ipoteze care urmeaza să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează. Pot exista si diferente intre caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzactii faaă de cele ale activului evaluat.

Abordarea prin piata nu s-a aplicat la acest apartament datorita numarului mic de spatii similare expuse la piata.

4.2. Abordarea prin cost

Abordarea prin cost ofera o indicatie asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform caruia un cumparator nu va plati mai mult pentru un activ decat costul necesar obtinerii unui activ cu aceeasi utilitate, fie prin cumparare, fie prin construire. Aceasta abordare se bazeaza pe principiul conform caruia pretul, pe care un cumparator de pe piata il va plati pentru activul supus evaluarii, nu va fi mai mare decat costul aferent cumpararii sau construirii unui activ echivalent. Deseori, activul supus evaluarii va fi mai putin atractiv decat echivalentul care ar putea fi cumparat sau construit, din cauza vechimii sau a deprecierei. In acest caz, poate fi necesar sa se aplice ajustari asupra costului activului echivalent, in functie de tipul valorii solicitat. Avand in vedere ca proprietatea de evaluat este apartament - GARAJ, la parter, abordarea s-a aplicat.

Cost Inlocuire Net = 5.200 EUR, respectiv 25.718 LEI

4.3. Abordarea prin venit

Abordarea prin venit ofera o indicatie asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare intr-o singura valoare curenta a capitalului. Aceasta abordare ia in considerare venitul pe care un activ il va genera pe durata lui de viata utila si indica valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea implica transformarea venitului intr-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate adecvate de capitalizare/actualizare. Fluxul de venit poate sa derive dintr-un contract / din contracte sau sa nu fie de natura contractuala, de exemplu, profitul anticipat si generat fie din utilizarea, fie din detinerea activului.

Avand in vedere ca apartamentul GARAJ este inchiriat, valoarea estimata prin aceasta abordare este cea mai apropiata de valoarea de piata.

V piata = 5.570 EUR, respectiv 27.548 LEI

Valoare de piata estimate prin abordarea prin venituri include si valoarea cotei parti din teren, aferent apartamentului, respectiv 34 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 = 5.570 EUR, respectiv 27.548 LEI

Alocata pe componente, valoarea se prezinta astfel:

Valoare cladire = 5.200 EUR

Valoare teren = 370 EUR



6. ANEXE

6.1. Descrierea juridica detaliata



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCARĂ
PENTRU INFORMARE**
Carte Funciară Nr. 322987-C1-U1 Arad

Nr. cerere	72124
Ziua	15
Luna	06
Anul	2022
Cod verificare 10014540242	

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi: 42965/a

Adresa: Loc. Arad, Bdul Revoluției, Nr. 92/A, Ap. 1, Jud. Arad

Părți comune: neevidențiate

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 889/2/I	34	-		34/100	compus din 1 garaj; terenul aferent proprietate de Stat;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
14728 / 21/12/1992			
Adresa nr. 19558/IV/1992 emis de CLM Arad;			
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuală 1/1		A1
	1) STATUL ROMAN		
	OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 42965/a)		

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 322987-C1-U1 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Arad, Bdul Revoluției, Nr. 92/A, Ap. 1, Jud. Arad

Părți comune: neevidentiate

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 889/2/I	34	-	-	34/100	compus din 1 garaj; terenul aferent proprietate de Stat;

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

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

Data și ora generării,

15/06/2022, 16:46



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 322987-C1-U1 Arad

Nr. cerere	72124
Ziua	15
Luna	06
Anul	2022

Cod verificare
100116560242



A. Partea I. Descrierea Imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi:42965/a

Adresa: Loc. Arad, Bdul Revolutiei, Nr. 92/A, Ap. 1, Jud. Arad

Părți comune: neevidentiate

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 889/2/I	34	-		34/100	compus din 1 garaj; terenul aferent proprietate de Stat;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
14728 / 21/12/1992		
Adresa nr. 19558/IV/1992 emis de CLM Arad;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) STATUL ROMAN OBSERVATII: (provenita din conversia CF 42965/a)	A1

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri 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, Bdul Revoluției, Nr. 92/A, Ap. 1, Jud. Arad**Părți comune:** neevidentiate

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 889/2/I	34	-	-	34/100	compus din 1 garaj; terenul aferent proprietate de Stat;

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.ancpl.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,

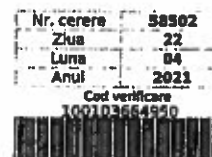
15/06/2022, 16:46



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 322987 Arad



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 42965

Adresa: Loc. Arad, Bdul Revoluției, Nr. 92/A, Jud. Arad

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 889/2	100	Construcția C1 înscrisă în CF 322987-C1;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
14728 / 21/12/1992		
Dispoziție nr. 592/1992;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul de naționalizare în rangul Inch. nr. 1809/1962, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) STATUL ROMÂN	A1
OBSERVAȚII: (proveniență din conversia CF 42965)		

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrăminte ale dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 322987 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 889/2	100	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	100	-	-	889/2	

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

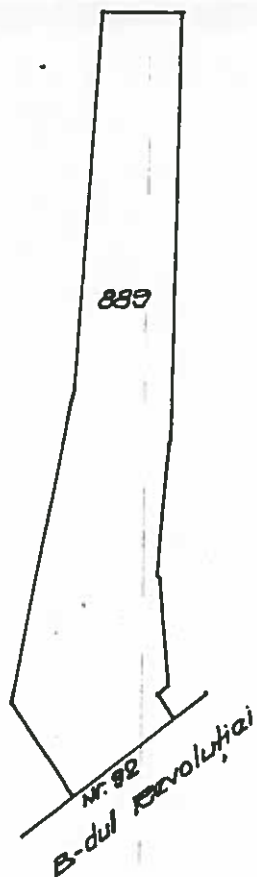
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

22/04/2021, 09:05

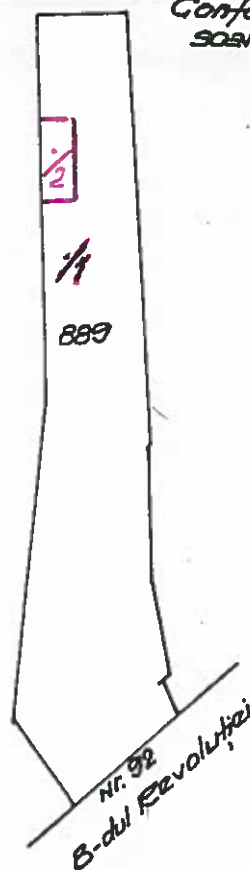
ÎNAINTE DE DESMEMBRARE

Conform C.F.
Scara 1:1440



DUPĂ DESMEMBRARE

Conform C.F.
Scara 1:1440



ADRESA		PROPRIETAR	NR. C.F.	NR. TOPO. C.F.	SUPRAF. (mp)	OBSERVAȚII
STRADA	NR.					
ÎNAINTE DE DESMEMBRARE						
Revoluției	92	STATUL ROMÂN	680	889	2.500	
DUPĂ DESMEMBRARE.						
Revoluției	92	STATUL ROMÂN	680	889/1	2.400	Drept de servitute de trecere pr. par- cele 889/2
Revoluției	92/1A	STATUL ROMÂN	680	889/2	100	
TOTAL					2.500	

TOC ARAD
MUNICIPIULUI
DUPĂ ARDULUI
PAU
DESMEMBRARE
RECEPUTĂ
data 1999

PLAN DE DESMEMBRARE
ARD B-dul Revoluției nr. 92
Scara 1:1440.

ÎNTOCMIT:
S.C. „COMSID” S.R.L.

VERIFICAT
F. LANGO DOREL

6.2. Date detaliate despre proprietate – se regasesc in cap. 2.1 si 2.4

6.3. Releveele cladirilor – nu este cazul

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, STRUCTURI MiTek SI CONSTRUCTII SPECIALE", 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 înlocuire brut – CIB (valoarea de înlocuire) reprezintă totalitatea cheltuielilor ce ar trebui efectuate, la data evaluării, pentru înlocuirea clădirilor considerate în stare nouă, cu caracteristici tehnico-economice similare celor de evaluat.

Deprecierea – D (uzura fizică și morală) este definită ca pierderea de valoare a unui mijloc fix, rezultată din utilizare, din trecerea timpului sau din neadecvarea datorată schimbărilor tehnologice sau modificărilor condițiilor pieței.

Costul de Înlocuire Net – CIN se determină prin deducerea din costul de înlocuire brut a deprecierei, compusă din :

- *deprecierea economică* – vechimea, starea, respectiv uzura fizică, degenerarea sau atrofierea rezultată din trecerea timpului sau din utilizarea trecută, mărimea probabilă a costului viitor în utilizarea datorată cheltuielilor de întreținere, comparativ cu un activ modern substituit ;
- *deprecierea funcțională* – adecvarea pentru utilizarea curentă și pentru perspectiva continuării acesteia sau pentru alte utilizări ;
- *deprecierea strategică* – o decizie strategică legată de afacere poate face o anumită activitate și mijloacele fixe utilizate pentru desfășurarea procesului de producție să devină depășite ;

- *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 reconstrucie/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 = 5.200 EUR, respectiv 25.718 LEI

Calculule se regasesc in fisa de evaluare anexata.

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 evoluției nivelului și structurii veniturilor obiectivului evaluat, fie identificându-l cu capacitatea beneficiara (CB), definită prin veniturile pe care le poate genera proprietatea pentru furnizorii capitalului permanent pus la dispoziție.

În cadrul prezentului raport de evaluare pentru determinarea VNR s-a utilizat nivelul mediu al chiriei pe care o percepe piața proprietăților imobiliare similare și cheltuielile aferente proprietății imobiliare.

Nivelul chiriei a fost stabilit luându-se în calcul nivelul mediu al chiriei obținabil pe piața în zone similare.

În cazul proprietății imobiliare subiect, 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 30 EUR/lună și 70 EUR/lună.

Având în vedere că apartamentul este închiriat până la 1 aprilie 2023, am estimat chiria la nivelul chiriei medii de piață, respectiv 1,5 Eur/mp/lună.

Cheltuielile aferente proprietății imobiliare au fost determinate luând în calcul atât cheltuielile înregistrate pentru proprietatea evaluată cât și pe baza cheltuielilor proprietăților comparabile, normele legale în vigoare privind impozitarea, necesarul de reparații și întreținere. S-au apreciat cheltuielile la nivelul a 15% din venitul brut

STABILIREA RATEI DE CAPITALIZARE

Rata de capitalizare (c) reprezintă relația dintre câștig și valoare și este un divizor prin intermediul căruia un venit se transformă în capital, respectiv valoare a investiției, indiferent de forma în care aceasta este realizată (cumpărarea unei întreprinderi, achiziționarea de acțiuni, plasamente în domeniul imobiliar, etc.). Utilizarea ratei de capitalizare pentru transformarea unui venit net în capital se face numai în cazul în care venitul net este de forma unei anuități (marimi egale anuale).

Rata este influențată de mai mulți factori printre care gradul de risc, atitudinile pieței față de evoluția inflației în viitor, ratele de fructificare așteptate pentru investiții alternative, randamentul realizat în trecut de proprietăți similare, cerere și oferta de bani și de capital, nivelurile de impozitare, etc.

Conform literaturii de specialitate, în cazul în care se capitalizează un profit constant, atât profitul cât și rata de actualizare trebuie exprimate în termeni reali (fără includerea efectelor inflației).

Calculul ratei de capitalizare se face în cel mai corect mod pornind de la informații concrete furnizate de piața imobiliară privind tranzacții (închirieri, vânzări, cumpărări) încheiate.

Având în vedere amplasamentul proprietății de evaluat și datele de pe piață, apreciez o rată de capitalizare de 9,00%.

Relația de calcul a valorii de randament a proprietății prin metoda capitalizării 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:

$$V_{\text{randament}} = 5.564 \text{ EUR, rotund } 5.570 \text{ EUR}$$

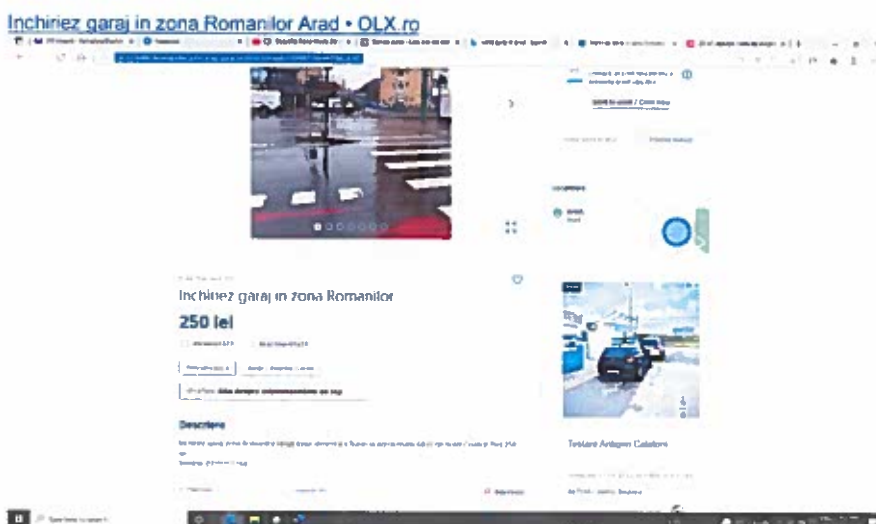
Calculule se regasesc in tabelul alaturat :

Venituri:		
Chiria/mp/luna	EURO/luna	1.5
Suprafata inchiriata garaj	mp	34
Venituri din inchiriere	EURO/an	620
Grad de neocupare, 5%	EURO/an	31
Venit brut efectiv, VBE	EURO/an	589
Total cheltuieli ale proprietarului: cca. 15% din VBE		
	EURO/an	88
Venit net din exploatare, VNE	EURO/an	501
Rata de capitalizare, c		9.00%
Valoare de piata	EURO	5.564

6.8. Date despre vanzari si cotate

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

6.9. Alte informatii considerate adecvate





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>

FISA DE EVALUARE CLADIRE

1. CARACTERISTICI				
Tipul clădirii	ne rezidențial			
Denumirea clădirii cf. Inventar	APARAMENT 1		Gara]	cute
Adresa	ARAD, BOU REVOLUTIEI NR. 92/A			
Cod clasificare	1.3.1.1			
Anul PIF	1992			
Utilizarea clădirii (actuala)	gara]			
Mediul de folosință al clădirii	normal			
Data ultimei RK	Modernizari		Reparatii curente	Lucrari intretinere
nu s-a executat	NU			da
Starea tehnica				
Sursa	CATALOG ROVAL 2014. INDICI ACTUALIZARE 2021-2022			

2. SISTEM CONSTRUCTIV			
1. Structura de rezistenta			
- fundatii	beton		
- schelet de rezistenta	zidarie caramida		
- acoperis	placa ba		
- scari interioare	-		
- terase	necirculabila		
- planseu	beton		
2. Anvelopa			
- compartimentare interioare	nu exista	-	stare tehnica
- inchideri perimetrale	zidarie caramida		S
- invetisare	hidrozolatate (canton bituminat)		S
3. Finisaje			
- extensoare	lencuelt. zugraveli		S
- interioare	lencuelt. zugraveli		S
- tamplarie extenor	usa dubla metalica		S
- tamplarie interior	nu		
- pardoseli	beton		S
4. Instalatii - dotari			
- electrice de iluminat si forta	da		-
- incalzire	nu		-
- sanitare	nu		-
- alimentare canalizate	nu		-
- transport	nu		-
- instalatii de ventilatie	nu		-
- instalatii de gaz metan	nu		-
- comunicatii	nu		-
- instalatii stingere incendiu - hidrant	nu exista		-

3. DATE CONSTRUCTIVE					
Nr. Nivele cladie		Suprafata constr.(mp)	Suprafata utila (mp)	Inaltime (m)	Volumul (mc)
1					
Parter		34	33	2.50	85
TOTAL		34	33	-	85

FISA DE EVALUARE CLADIRE

4. VARSTA CRONOLOGICA PONDERATA

Componentă	Acđ (mp)	An PIF	Vârsta / Vechime (ani)	Contribuția componentei la vârstă efectivă
Clădirea inițială	34	1992	30	30.0
Extindere/modernizare	-	-	-	-
	34			30.0

5. DEPRECIEREA FIZICA NORMALA

Subgrupa	1.3.1.1	
Vechimea efectivă a clădirii	30.0	Vef
Vechimea inferioară	30	V1
Deprecierea fizică inferioară	34	D1
Vechimea superioară	35	V2
Deprecierea fizică superioară	39	D2
Deprecierea fizică	34.00	Dfin

6. CALCULE COST DE INLOCUIRE

CATALOG "COSTURI DE RECONSTRUCTIE-COSTURI DE INLOCUIRE" * ANEXE GOSPODARESTI, PAG. 53-54, SI
CATALOG NR. 3, IROVAL 2014, AUTOR CORNELIU SCHOPU INDICII DE ACTUALIZARE LA AUG. 2021-2022

COSTURI EUR/MP SC	SIMBOL	V BAZA (LEI)	COEF. CORECTIE TRANSPORT SI SALARIZARE	V ACT. (LEI)
STRUCTURA	GARAJCR7	1.142	1.0030	1146
FINISAJ EXTERIOR	STROP	37	1.0030	37
FINISAJ INTERIOR	B1S	78	1.0030	78
TAMPLARIE	UMP2	21	1.0030	21
INST. EL.	EILFT	2	1.0030	2
ACOPERIS	IOPTERMO	78.97	1.0030	79
TOTAL LEIMP. CU TVA				1384
COST UNITAR, LEIMP				1146
COST UNITAR, EUR/MP				276
COST UNITAR, EUR/MP, FARA TVA				232

VALOARE IMPOZABILA

COST DE NOU UNITAR	EUR/MP	232
SUPRAFATA CONSTRUITA	mp	34
COST DE NOU	EUR	7.879
- DEPRECIEREA FIZICA	%	34%
= COST DE INLOCUIRE NET	EUR	5.200
COST DE INLOCUIRE NET	LEI	25.718

RAPORT DE VERIFICARE A VALORII DE PIAȚĂ 12/19.08.2022

Apartment nr. 1 - Garaj

Verificare cu Obiectiv Extins (VOE)

**Verificare RAPORT DE EVALUARE nr. 93/2022 Apartment nr. 1 - Garaj,
situat în Arad, Bd. Revoluției nr. 92/A, ap. 1 (RESV)**

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



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

Clientul raportului verificat **Business Developing Group S.R.L.**

Utilizator desemnat al evaluării **Municipiul Arad**

Clientul verificării **Municipiul Arad**

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

Data evaluării **28.06.2022**

Data raportului de evaluare verificat **28.06.2022**

Data de referință a VOE **19.08.2022**

Data raportului de verificare **19.08.2022**

Verificator **VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L.**

prin Evaluator VE EPI / legitimație **MANAȚE DANIEL / 13.804**

Termenii de referinta ai verificării**Identificarea evaluatorului verficator**

Denumire	VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L.	*	Adresa	Arad, str. Ștefan Cicio Pop, nr. 20	*
CUI	RO 9586710	*	Autorizatie membru corporativ / Legitimatie ANEVAR	0115	*
prin evaluator verficator autorizat / Legitimatie ANEVAR					
MANAȚE DANIEL / 13.804					*

Identificarea evaluatorului autor al raportului de evaluare verificat

Denumire	Întreprindere Individuală Luca Florica	*	Adresa	Comuna Vladimirescu, jud. Arad
CUI	22222261	*	Autorizatie membru corporativ / Legitimatie ANEVAR	/ 13.701
prin evaluator autorizat / Legitimatie ANEVAR				
LUCA FLORICA / 13.701				

Raportul de evaluare supus verificării

RAPORT DE EVALUARE nr. 93/2022 Apartament nr. 1 - Garaj, situat în Arad, Bd. Revoluției nr. 92/A, ap. 1 (RESV)

Dreptul de proprietate evaluat

Dreptul de proprietate asupra Apartamentului nr. 1 Garaj - situat în Arad, Bd. Revoluției nr. 92/A, ap. 1, intabulat în extrasul CF322987-C1-U1 Arad, în suprafață de 34 mp, în proprietatea Mun. Arad

Clientul raportului verificat

Client	Business Developing Group S.R.L.	*	Tip	Persoana Juridica
CUI		*	Calitatea	Chiriaș

Utilizator desemnat al evaluării

Adresa	
Municipiul Arad, Direcția patrimoniului Serviciul Evidență și Administrare Domeniu Privat	Arad, Bd. Revoluției nr. 75

Clientul verificării

Cod fiscal	Adresa
Municipiul Arad 3519925	Arad, Bd. Revoluției nr. 75

Utilizator desemnat al verificării

Adresa	
Direcția patrimoniului Municipiul Arad Serviciul Evidență și Administrare Domeniu Privat	Arad

Scopul verificării

Prezentul raport de verificare cu obiectiv extins (RVOE) este întocmit la cererea utilizatorului desemnat al evaluării în scopul prezentării de către verficator a propriei opinii asupra valorii de piață a bunului evaluat în RESV, pentru luarea unor decizii manageriale de către client și destinatar. Opinia verficatorului asupra valorii de piață va fi la data evaluării cu obiectiv extins. Este interzisă utilizarea raportului de verificare, integral sau în parte, pentru orice alt scop. În consecință, în mod expres, este interzisă utilizarea valorii de piață rezultate în urma verificării în scopul impozitării, garantării împrumutului sau oricărui alt scop în afara unei eventuale vânzări a bunului de către Autoritatea Locală.

Obiectivul verificării: Verificare cu obiectiv extins (VOE)							
Date relevante ale bunului evaluat în raportul verificat, preluate din raport:							
Adresă	Denumire și tip Imobil	Suprafața construită înscrisă în CF (mp)	Suprafața utilă (mp)	Drept de proprietate	Valoare de piață din RESV		Elemente cheie din Raportul de evaluare verificat / Neconformități
Bd. Revoluției nr. 92/A, ap. 1	Apartament nr. 1 - Garaj	34,0	33,3	În favoarea Mun. Arad	5.570,0 €	27.548,0 lei	Apartament nr. 1 - Garaj amplasat în curtea imobilului din Bd. Revoluției nr. 92/A, în Zona A a mun. Arad; cota teren: 34/100; Ac = 34 mp; Au = 33,33 mp; H = 2,5 ml; Utilități: EE; data PIF 1992; Structura: fundații beton, închideri zidărie, acoperiș tip terasă cu hidroizolație din carton bituminat; Tămplărie exterioară metalică; Pardoseli din beton; Finisaje: zugrăveli exterioare și interioare inferioare; Valoarea de piață estimată include și valoarea cotei părți din teren, aferent apartamentului de 34 mp, în cotă de 34/100; Închiriat până în 01.04.2023.
Data evaluării în raportul verificat	Abordări / Reconciliere	Utilități	Scop și utilizare evaluare declarate în RESV		Contribuție teren	Contribuție construcții	
28-Jun-22	Construcție: Cost, Cost de înlocuire net Imobil: Venit	EE	Stabilirea valorii de piață a apartamentului la nivelul prețurilor practicate pe piața imobiliară în luna iunie 2022, pentru vânzare.		370,0 €	5.200,0 €	

Tipul valorii estimate

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

Documentația minim necesară pentru efectuarea evaluării și a VOE

RESV cu toate anexele sale. După caz, date, informații și documente suplimentare din Dosarul de lucru al evaluatorului autor al raportului de evaluare verificat.
Descrierea imobilului: amplasament, caracteristici fizice, structură, materiale, stare fizică, informații relevante din piața specifică etc.
Extrasul de carte funciară a imobilului. Date privind construcțiile edificate pe teren: dimensiuni, stare etc.
Orice ale elemente relevante în evaluare, după caz.

Comunicarea cu evaluatorul

Comunicarea cu evaluatorul s-a făcut prin e-mail prin adresa 12 / 08.08.2022, anexată VOE.

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

RESV cu toate anexele sale. În completare, s-a realizat și propria cercetare a pieței specifice.
Date și informații publice privind piața imobiliară specifică: diverse platforme sau portaluri de anunțuri, inclusiv imobiliare, agenții imobiliare etc.
Metodologia de evaluare a proprietăților imobiliare - ANEVAR, Manual EPI ANEVAR 2022.

Data evaluării în raportul verificat	Data de referință la care se raportează rezultatul verificării cu obiectiv extins	Curs de schimb RON/ EUR indicat în RESV	Data RESV	Data raportului de verificare	Curs de schimb RON/ EUR la data relevantă pentru verificare (19.08.2022)
28.06.2022	19.08.2022	4,9457	28.06.2022	19.08.2022 *	4,8806

Declararea conformitatii cu SEV			Tip verificare		
pentru Raportul de evaluare verificat		Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2022		Fără inspecție	
pentru Raportul de verificare		Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2022			

Verificarea raportului de evaluare Verificarea evaluării poate fi realizată în conformitate cu prevederile SEV 400 "Verificarea evaluării", numai de către evaluatori autorizați având ca specializare Verificarea Evaluării ("VE"), dovedită cu parafa de verificator (în specializarea corespunzătoare raportului de evaluare supus verificării - în cazul analizat, specializarea necesară este EPI) sau de către evaluatori autorizați persoane juridice care semnează declarația privind verificarea împreună cu evaluatorii persoane fizice care dețin specializarea VE și care au participat la elaborarea acestuia. Evaluatorii autorizați care dețin specializarea Verificarea evaluării (VE) pot efectua rapoarte de verificare numai dacă la data realizării raportului de evaluare care urmează a fi verificat desfășurau activitate de evaluare în specializarea evaluării verificate sau în specializarea deținută de evaluatorul care a realizat raportul de evaluare, dacă una dintre specializările prevăzute de OG 24/2011 nu exista la data realizării raportului de evaluare.

Ipoteze semnificative VOE Verificarea are la bază RESV cu anexele sale, astfel cum acestea au fost puse la dispoziție de către clientul verificării. Existența unor alte versiuni ale RESV cu anexele sale poate invalida concluziile prezentului raport de verificare dacă se adresează versiunii care nu a fost pusă la dispoziția verificatorului. VOE are la bază chiria contractuală pe durata contractului, ulterior folosindu-se chiria de piață, conform cercetării prezentate în RESV. Obiectivul extins al verificării are la bază inclusiv informațiile publice de piață disponibile pe portaluri web de anunțuri, portaluri web ale unor agenții imobiliare și ale unor publicații ce conțin anunțuri imobiliare, pe datele de piață furnizate de provideri de informații imobiliare, pe baza de date a evaluatorului, disponibile la data raportului VOE. Informațiile primite de la terți sau colectate de la instituții publice ori de la alți furnizori publici sau privați de informații (ex. portaluri internet de informații inclusiv imobiliare – olx.ro, publi24.ro etc.) sunt considerate corecte, fără însă să putem garanta acuratețea lor Obiectivul extins al verificării se bazează pe date și informații disponibile public și legal în piață precum și pe date, informații sau documente din baza de date a evaluatorului verificator, cu referințe posibile pentru persoanele îndreptățite în dosarul de lucru al verificatorului. Rezultatele verificării cu obiectiv extins se bazează pe opinia personală a verificatorului, care este argumentată în mod adecvat în raportul de verificare.

Ipoteze speciale utilizate în VOE Nu este cazul.

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

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

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

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

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

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

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

- Părțile colectează și prelucrează datele cu caracter personal înscrise în prezentul raport în conformitate cu legislația în vigoare, în modalități care asigură confidențialitatea și securitatea adecvată a acestor date, în vederea asigurării protecției împotriva prelucrării neautorizate sau ilegale și împotriva pierderii, a distrugerii sau a deteriorării 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 cealaltă parte și îi va solicita acordul scris cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

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

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

Declarația privind verificarea

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

Cuprins

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

Semnatura
Stampila



Fotografii recepționate de la Destinatar și / sau preluate din RESV



Acces din stradă



Curtea imobilului



Vedere garaj subiect



Detaliu garaj subiect



Interior garaj subiect



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. 1 - Garaj	34	Arad	Bd. Revoluției nr. 92/A, ap. 1	8.090 €	39.500 lei
Din care se alocă			Construcție	6.827 €	33.320 lei
			Teren (cotă 34/100)	1.263 €	6.180 lei

Semnatura
Stampila



Verificare cu obiectiv extins

Clasa de active		Impozit estimat
Suprafața de teren liber intravilan Bd. Revoluției 92/A (mp)	0 mp	- lei
Valoare impozabilă clădire și teren aferent - 34 mp (OG16/2022)	47.830 lei	287 lei
Impozit total (lei)		287 lei
Impozit total (euro)		59 €
Curs valutar la 19.08.2022	1 euro	4,8806 lei
Cost de înlocuire net Ap. 1 Garaj	33.320 lei	6.827 €
Venituri brute potențiale VBP, rotund (EUR/lună)		70 €
Venituri brute potențiale VBP (EUR/an)		840 €
Grad de ocupare (nivel minim interval rate de piață, datorită localizării ultracentrale)		95,00%
Venituri brute efective VBE (eur/an)		798 €
Chetuieli exploatare	13,2%	70 €
- fixe	9,1%	73 €
impozite, taxe (calculate cf. Arad)		59 €
asigurare		14 €
- variabile	4,1%	34 €
management	0,0%	0 €
fond anual de reparații 0,5%CIN	4,1%	34 €
Venit net efectiv (eur/an)		728 €
Rata de capitalizare		9,00%
Valoare imobil, rotund		8.090 €
		39.500 lei
Contribuție clădire		6.827 €
		33.320 lei
Alocare contribuție teren		1.263 €
		6.180 lei

RAPORT DE EVALUARE nr. 5.3

Beneficiar raport: Municipiul Arad - Direcția Patrimoniu Destinatar: Municipiul Arad - Direcția Patrimoniu
Proprietate Evaluata: Nerezidențială
ARAD, ARAD, Bd. Revoluției nr. 92/A

Data evaluării: 19.08.2022 / Curs la data evaluării: 4,881 lei/EUR
Coef.de corectie pentru distanta transport: 1,003 (conf. tabel din ANEXA 2)
Coef. corectie manopera: 1 (conf. tabel din ANEXA 2)
Grad seismic: 7

EVALUARE CONSTRUCTII - ABORDAREA PRIN COST

Fisa nr.	Poz. pe plan de sit.	Denumire	Anul PIF	Starea Fizica	Varsta Cronologica (ani)	Varsta Cronologica Ponderata (ani)	Suprafata construită desfasurata (mp)	Cost de nou constructie (lei)	Cost de nou constructie (EUR)	Depr. (uzura) fizica (%)	Depreciere functionala (lei)	Depr. Externa (%)	Cost net constructie (lei)	Cost net constructie (EUR)	Grad de realizare (%)	Cost lucrari ramase de executat (lei)
1		Ap. 1 - Garaj	1992	S	30	30	34	59.500	12.191	44	0	0	33.320	6.827	100,00	0
		TOTAL CONSTRUCTII					34	59.500	12.191				33.320	6.827		0
<i>Note:</i>		- Valorile din tabel nu contin TVA														
		- In cazul constructiilor nefinalizate coloana "Cost de nou constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate, iar coloana "Cost net constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate din care s-au dedus deprecierele.														

Estimare DF clădire Garaj
Vechime: 30 de ani
Stare: Satisfăcătoare
Contribuție DF

Structura	73,1%	40%
Acoperiș	5,1%	40%
Finisaje	21,7%	60%
Instalații	0,1%	60%
	100%	44%

FISA NR. 1 - Ap. 1 - Garaj

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	STROP	Finisaj exterior garaj din zidarie: tencuieli cu stropi		mp Ad	S	9	236,28	2.126,52	100,00	2.127	0	3	56
2	GARAJCR7	Structura garaj pentru 1 autoturism, din zidarie caramida de 24 cm grosime pe fundatii din beton simplu si placa din beton armat de 10 cm grosime; pardoseala din beton simplu de 10 cm grosime		mp Ad	B	34	1.291,24	43.902,16	100,00	43.902	0	3	55
3	IOFTERMO	Hidroizolatie simpla (fara termoizolatie) la acoperis garaj din zidarie cu planseu din beton armat		mp Ad	S	34	113,20	3.848,80	100,00	3.849	0	3	56
4	B1S	Finisaj interior garaj din zidarie: tencuieli interioare (tavan netencuit), spoiala de var, usi metalice vopsite; pardoseala nu este sclivisita.		mp Ad	S	34	116,49	3.960,66	100,00	3.961	0	3	56
5	EILFT	Corp de iluminat incandescent		buc	S	1	70,01	70,01	100,00	70	0	3	56
6	TP/UMP2	X - Usi metalice din profile laminate cu tabla vopsita (cuprinde: montare toc metalic grunduit, montare foaie usa grunduita, vopsire foaie usa si toc in culori de ulei, transport)		mp	S	7,5	245,85	1.843,88	100,00	1.844	0	4	68
7	T/AT5	X - Tencuieli la tavane si glet de ipsos (cuprinde: tencuieli cu mortar M25T, glet ipsos la tavane, transport)		mp	S	34	110,24	3.748,16	100,00	3.748	0	4	37
		TOTAL FISA						59.500		59.500	0		

Note:

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

- **Sursa informatiei:** 1 = "CI-CR C.rezidentiale"; 2 = "CI-CR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MiTek si constructii speciale"; 4 - "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5 - "CONSTRUCTII – sisteme 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 2022-2023) - www.kosturi.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator

Anexa Extrase relevante din Raportul verificat

RAPORT DE EVALUARE

Nr. 93/2022

APARTAMENT NR. 1 - Garaj
situat in municipiul Arad, zona
ultracentrala, Bdul Revolutiei, nr. 92/A,
CF 322987-C1-U1 ARAD

SINTEZA RAPORTULUI**Proprietatea evaluata:**

Imobilul AP. 1 - GARAJ, situat in curtea imobilului cu nr. 92/A din Bdul Revolutiei, zona ultracentrala, notat in CF 322987-C1-U1 Arad la nr. top. 889/2/I in suprafata construita de 34 mp si utila de 33,33 mp si cota de teren de 34/100;

- Vecinatati: locuinte, cladiri rezidentiale utilizate ca si birouri, UVVG, librarile, banci

Tipul proprietatii:

Proprietate imobiliara de tip nerezidential

Proprietari:

STATUL ROMAN

Drept de proprietate:

STATUL ROMAN – asupra apartamentului si cotei de teren aferente apartamentului, drept de proprietate deplin, inchiriat catre SC BUSINESS DEVELOPING GROUP SRL

Data punerii in functiune:

Anul 1992, conform extras CF

Clientul lucrarii:

BUSINESS DEVELOPING GROUP SRL / Municipiul Arad

Data evaluarii:

28.06.2022

Data inspectiei proprietatii:

20.06.2022

Moneda raportului:

EUR, la cursul de 4,9457 LEI/EUR

Scopul evaluarii:

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

Abordari in evaluare utilizate:

Abordarea prin costuri
Abordarea prin venituri

Valoarea recomandata

5.570 EUR adică 27.519 LEI, la cursul de 4,9457 LEI/EUR stabilit de BNR la data de 28.06.2022, din care: 5.200 EUR – cladirea si 370 EUR - terenul

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



2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica

Proprietatea supusa evaluarii este un garaj, situat in municipiul Arad, zona ultracentrala, Bdul Revolutiei, nr. 92/A, accesul la imobil se face prin curtea imobilului cu nr. 92.

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

Apartamentul este notat in CF 322987-C1-U1 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. 322987-C1-U1 Arad

Nr. cerere	72124
Ziua	15
Luna	06
Anul	2022
Cod verificare 100116560242	

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi: 42965/a

Adresa: Loc. Arad, Bdul Revolutiei, Nr. 92/A, Ap. 1, Jud. Arad

Părți comune: neevidentiate

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 889/2/I	34	-		34/100	compus din 1 garaj; terenul aferent proprietate de Stat;

Proprietatea asupra imobilului se regaseste astfel:

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
14728 / 21/12/1992			
Adresa nr. 19558/IV/1992 emis de CLM Arad;			
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Construire, cota actuala 1/1		A1
	1) STATUL ROMAN		
	OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 42965/a)		

Sarcini si debite:

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele creptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

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 fiecărei proprietati, dar care nu este potrivit pentru constructii.

Zonele de parcare: in zona nu exista parcarri comune sau garaje special construite. Odata cu cresterea numarului de masini, problema parcarilor devine tot mai acuta si apare necesitatea construirii unor parcarri 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 Bulevardul Revolutiei, cea mai importanta artera din municipiu, si, implicit in zona ultracentrala a orasului.

2.4. Informatii despre amplasament

Imobilul este situat in municipiul Arad, zona ultracentrala, in curtea imobilului cu nr. 92, la nr. 92/A din Bdul Revolutiei, apartamentul de evaluat – GARAJ - este amplasat la parter.

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

2.5. Descrierea constructiilor

Apartamentul supus evaluarii este situat in curtea imobilului cu nr. nr. 92, la nr. 92/A din Bdul Revolutiei, este un garaj, cu usa de acces auto metalica, fara 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 1992, conform Cartii Funciare nr. 322987-C1-U1 ARAD si nu a mai suferit reparatii.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
14728 / 21/12/1992		
Adresa nr. 19558/IV/1992 emis de CLM Arad;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1	A1
	1) STATUL ROMAN	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 42965/a)	

Structura constructiva a cladirii:

- fundatii din beton, structura si inchideri perimetrale din zidarie, acoperis terasa cu invelitoare hidroizolatie (carton bituminat)

Suprafata utila a apartamentului, conform fisa de calcul anexa a Contractului nr. 11608/2018, este de 33,33 mp.

Finisajele apartamentului sunt inferioare: tencuieli stropite la exterior, tencuieli si zugraveli la pereti la interior, pardoseli de beton.

Tamplaria exterioara este metalica, usa de acces dubla de 2,5 x 2,10 m .

Utilitati: - curent electric

Starea tehnica a cladirii este satisfacatoare.

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 cotationi curente

Imobilul a fost construit in anul 1992 si nu a suferit alte tranzactii.

3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

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

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

Conform unor publicații on-lineⁱⁱ:

«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

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 intre tranzactia reala si tipul valorii si orice ipoteze care urmeaza să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează. Pot exista si diferente intre caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzactii faaa de cele ale activului evaluat.

Abordarea prin piata nu s-a aplicat la acest apartament datorita numarului mic de spatii similare expuse la piata.

4.2. Abordarea prin cost

Abordarea prin cost ofera o indicatie asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform caruia un cumparator nu va plati mai mult pentru un activ decat costul necesar obtinerii unui activ cu aceeasi utilitate, fie prin cumparare, fie prin construire. Aceasta abordare se bazeaza pe principiul conform caruia pretul, pe care un cumparator de pe piata il va plati pentru activul supus evaluarii, nu va fi mai mare decat costul aferent cumpararii sau construirii unui activ echivalent. Deseori, activul supus evaluarii va fi mai putin atractiv decat echivalentul care ar putea fi cumparat sau construit, din cauza vechimii sau a deprecierei. In acest caz, poate fi necesar sa se aplice ajustari asupra costului activului echivalent, in functie de tipul valorii solicitat. Avand in vedere ca proprietatea de evaluat este apartament - GARAJ, la parter, abordarea s-a aplicat.

Cost Inlocuire Net = 5.200 EUR, respectiv 25.718 LEI

4.3. Abordarea prin venit

Abordarea prin venit ofera o indicatie asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare intr-o singura valoare curenta a capitalului. Aceasta abordare ia in considerare venitul pe care un activ il va genera pe durata lui de viata utila si indica valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea implica transformarea venitului intr-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate adecvate de capitalizare/actualizare. Fluxul de venit poate sa derive dintr-un contract / din contracte sau sa nu fie de natura contractuala, de exemplu, profitul anticipat si generat fie din utilizarea, fie din detinerea activului.

Avand in vedere ca apartamentul GARAJ este inchiriat, valoarea estimata prin aceasta abordare este cea mai apropiata de valoarea de piata.

V piata = 5.570 EUR, respectiv 27.548 LEI

Valoare de piata estimate prin abordarea prin venituri include si valoarea cotei parti din teren, aferent apartamentului, respectiv 34 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 = 5.570 EUR, respectiv 27.548 LEI

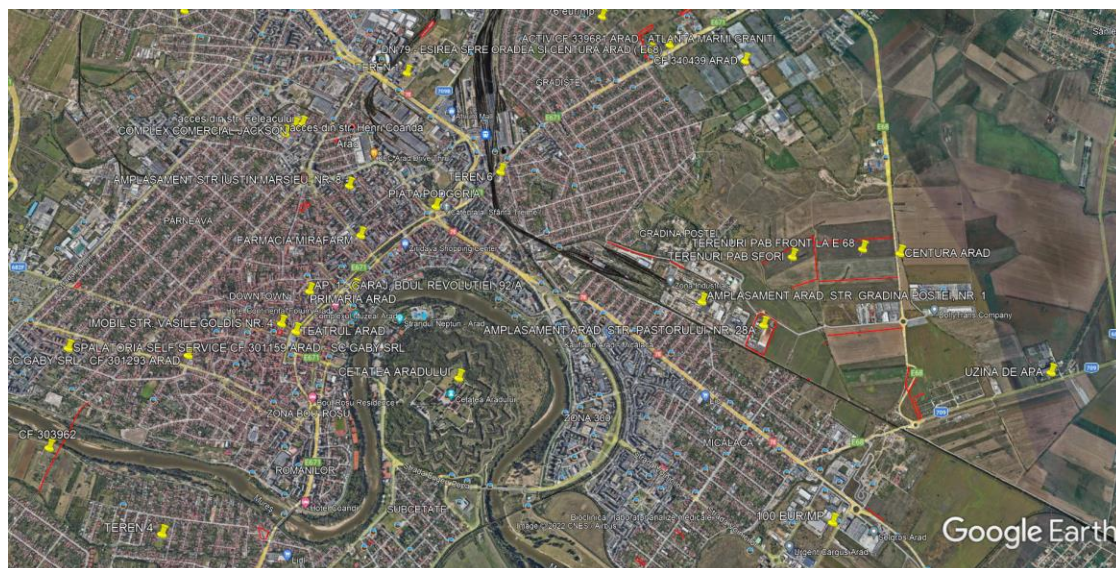
Alocata pe componenete, valoarea se prezinta astfel:

Valoare cladire = 5.200 EUR

Valoare teren = 370 EUR

6. ANEXE

6.1. Descrierea juridica detaliata



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, STRUCTURI MiTek SI CONSTRUCTII SPECIALE", 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 înlocuire brut – CIB (valoarea de înlocuire) reprezintă totalitatea cheltuielilor ce ar trebui efectuate, la data evaluării, pentru înlocuirea clădirilor considerate în stare nouă, cu caracteristici tehnico-economice similare celor de evaluat.

Deprecierea – D (uzura fizică și morală) este definită ca pierderea de valoare a unui mijloc fix, rezultată din utilizare, din trecerea timpului sau din neadecvarea datorată schimbărilor tehnologice sau modificărilor condițiilor pieței.

Costul de Înlocuire Net – CIN se determină prin deducerea din costul de înlocuire brut a deprecierei, compusă din :

- *deprecierea economică* – vechimea, starea, respectiv uzura fizică, degenerarea sau atrofierea rezultată din trecerea timpului sau din utilizarea trecută, marimea probabilă a costului viitor în utilizarea datorată cheltuielilor de întreținere, comparativ cu un activ modern substituit ;
- *deprecierea funcțională* – adecvarea pentru utilizarea curentă și pentru perspectiva continuării acesteia sau pentru alte utilizări ;
- *deprecierea strategică* – o decizie strategică legată de afacere poate face o anumită activitate și mijloacele fixe utilizate pentru desfășurarea procesului de producție să devină depășite ;

- *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 reconstrucie/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 = 5.200 EUR, respectiv 25.718 LEI

1. CARACTERISTICI			
Tipul cladirii	nerezidential		
Denumirea cladirii cf. inventar	APARAMENT 1	Garaj	curte
Adresa	ARAD, BDUL REVOLUTIEI, NR. 92/A		
Cod clasificare	1.3.1.1		
Anul PIF	1992		
Utilizarea cladirii (actuala)	garaj		
Mediul de folosinta al cladirii	normal		
Data ultimei RK	Modernizari	Reparatii curente	Lucrari intretinere
nu s-a executat	NU	NU	da
Starea tehnica	satisfacatoare		
Sursa	CATALOG IROVAL 2014, INDICI ACTUALIZARE 2021-2022		

2. SISTEM CONSTRUCTIV

1. Structura de rezistenta	
- fundatii	beton
- schelet de rezistenta	zidarie caramida
- acoperis	placa ba
- scari interioare	-
- terase	necirculabila
- planseu	beton
2. Anvelopa	stare tehnica
- compartimentari interioare	nu exista
- inchideri perimetrale	zidarie caramida
- invelitoare	hidroizolatie (carton bituminat)
3. Finisaje	

- exterioare	tencuieli, zugraveli	S
- interioare	tencuieli, zugraveli	S
- tamplarie exterior	usa dubla metalica	S
- tamplarie interior	nu	
- pardoseli	beton	S
4. Instalatii - dotari		
- electrice de iluminat si forta	da	-
- 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)
1			
Parter	34	33	2.50
TOTAL	34	33	-

4. VARSTA CRONOLOGICA PONDERATA

Componentă	Acd (mp)	An PIF	Vârsta / Vechime (ani)	Contribuția componentei la vârsta efectivă
Cladirea initiala	34	1992	30	30.0
Extindere/modernizare	-	-	-	-
	34			30.0

5. DEPRECIEREA FIZICA NORMALA

Subgrupa	1.3.1.1	
Vechimea efectiva a cladirii	30.0	Vef
Vechimea inferioara	30	V1
Deprecierea fizica inferioara	34	D1
Vechimea superioara	35	V2
Deprecierea fizica superioara	39	D2
Deprecierea fizica	34.00	Dfn

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 INDICII DE ACTUALIZARE LA AUG. 2021-2022

COSTURI EUR/MP SC	SIMBOL	V BAZA (LEI)	COEF CORECTIE TRANSPORT SI SALARIZARE	V ACT. (LEI)
STRUCTURA	GARAJCR7	1,142	1.0030	1146
FINISAJ EXTERIOR	STROP	37	1.0030	37
FINISAJ INTERIOR	B1S	78	1.0030	78
TAMPLARIE	UMP2	21	1.0030	21
INST EL	EILFT	2	1.0030	2
ACOPERIS	IOFTERMO	78.97	1.0030	79
TOTAL LEI/MP, CU TVA				1364
COST UNITAR, LEI/MP				1146
COST UNITAR, EUR/MP				276
COST UNITAR, EUR/MP, FARA TVA				232

COST DE INLOCUIRE

COST DE NOU UNITAR	EUR/mp	232
SUPRAFATA CONSTRUITA	mp	34
COST DE NOU	EUR	7,879
- DEPRECIEREA FIZICA	%	34%
= COST DE INLOCUIRE NET	EUR	5,200
COST DE INLOCUIRE NET	LEI	25,718

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 30 EUR/luna si 70 EUR/luna.

Avand in vedere ca apartamentul este inchiriat pana la 1 aprilie 2023, am estimat chiria la nivelul chiriei medii de piata, respectiv 1,5 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) reprezintă relația dintre câștig și valoare și este un divizor prin intermediul căruia un venit se transformă în capital, respectiv valoare a investiției, indiferent de forma în care aceasta este realizată (cumpărarea unei întreprinderi, achiziționarea de acțiuni, plasamente în domeniul imobiliar, etc.). Utilizarea ratei de capitalizare pentru transformarea unui venit net în capital se face numai în cazul în care venitul net este de forma unei anuități (marimi egale anuale).

Rata este influențată de mai mulți factori printre care gradul de risc, atitudinile pieței față de evoluția inflației în viitor, ratele de fructificare așteptate pentru investiții alternative, randamentul realizat în trecut de proprietăți similare, cerere și oferta de bani și de capital, nivelurile de impozitare, etc.

Conform literaturii de specialitate, în cazul în care se capitalizează un profit constant, atât profitul cât și rata de actualizare trebuie exprimate în termeni reali (fără includerea efectelor inflației).

Calculul ratei de capitalizare se face în cel mai corect mod pornind de la informații concrete furnizate de piața imobiliară privind tranzacții (închirieri, vânzări, cumpărări) încheiate.

Având în vedere amplasamentul proprietății de evaluat și datele de pe piață, apreciez o rată de capitalizare de 9,00%.

Relația de calcul a valorii de randament a proprietății prin metoda capitalizării beneficiilor este:

$$VCB = VNR / c$$

Unde:

c = rata de capitalizare

VNR = venitul anual reproductibil

Valoarea de piață a proprietății imobiliare GARAJ, obținută prin metoda de randament, este:

$$\underline{V_{\text{randament}} = 5.564 \text{ EUR, rotund } 5.570 \text{ EUR}}$$

Calculul se regăsește în tabelul alăturat :

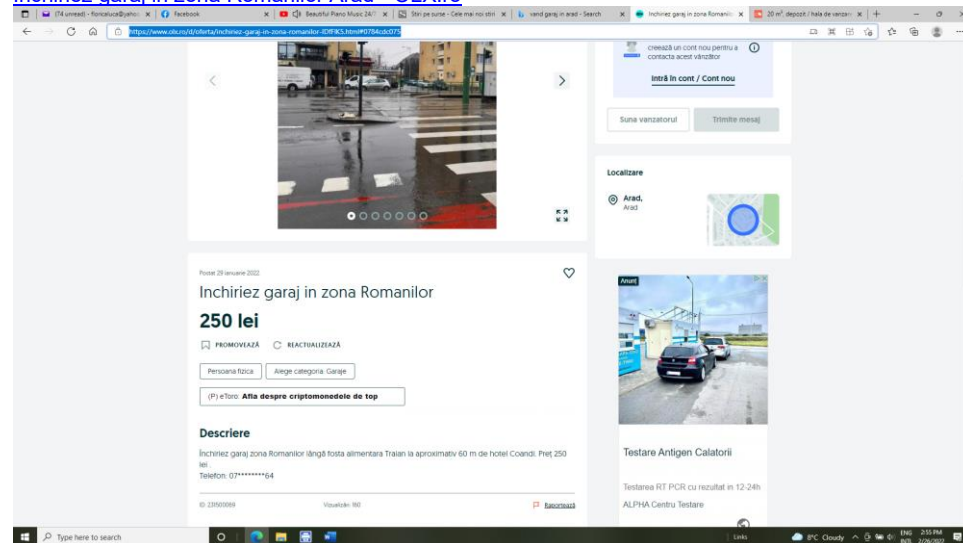
Venituri:		
Chiria/mp/lună	EURO/lună	1.5
Suprafața închiriată garaj	mp	34
Venituri din închiriere	EURO/an	620
Grad de neocupare, 5%	EURO/an	- 31
Venit brut efectiv, VBE	EURO/an	589
Total cheltuieli ale proprietarului: cca. 15% din VBE		
	EURO/an	88
Venit net din exploatare, VNE	EURO/an	501
Rata de capitalizare, c		9.00%
Valoare de piață	EURO	5,564

6.8. Date despre vanzari si cotationi

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

6.9. Alte informatii considerate adecvate

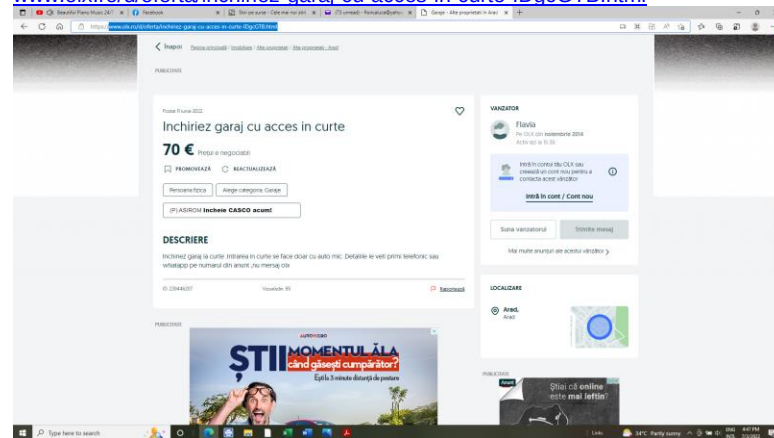
[Inchiriez garaj in zona Romanilor Arad • OLX.ro](https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-garaj-in-zona-romanilor-60f9k33m9p79a-017)



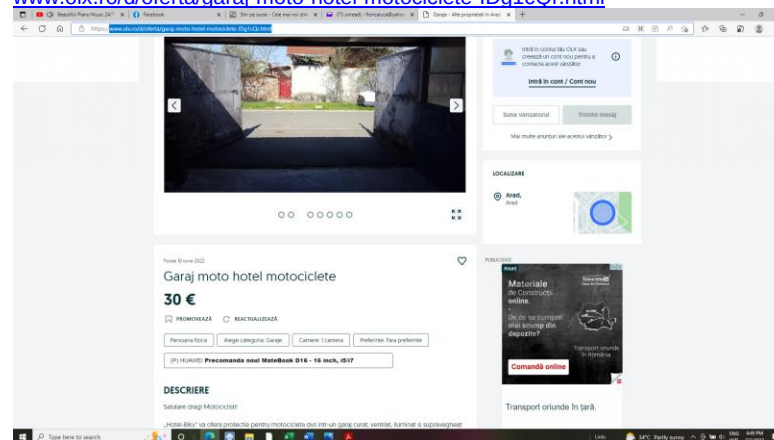
www.olx.ro/d/oferta/garaj-spatiu-de-depozitare-lDgcqkq.html



www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-garaj-cu-acces-in-curte-IDgcGTB.html



www.olx.ro/d/oferta/garaj-moto-hotel-motociclete-IDq1cOr.html



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/inse-table>

12 / 08.08.2022

Către **Întreprinderea Individuală LUCA FLORICA**

Email: floricaluca@yahoo.com

În atenția doamnei evaluator autorizat **LUCA FLORICA**

Societatea VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L., membru corporativ ANEVAR cu Autorizația de membru corporativ ANEVAR Nr. 0115 / 2022, vă informează, în conformitate cu pct. 27, SEV 400 *Verificarea evaluării*, că, în baza Comenzii Nr. 12/2022 a Municipiului Arad a primit misiunea de verificare a raportului de evaluare garaj situat în Arad, Bd. Revoluției nr. 52/A, ap. 1, din luna iulie 2022 (RESV) întocmit de **Întreprinderea Individuală LUCA FLORICA** prin evaluator autorizat **LUCA FLORICA**, leg. ANEVAR 13701.

Verificarea solicitată este una cu obiectiv extins, întocmită la cererea utilizatorului desemnat al evaluării în scopul prezentării de către verificator a propriei opinii asupra valorii de piață a bunurilor evaluate în RESV și nu emiterea unei opinii profesionale în privința conformității metodologiei de evaluare din RESV cu standardele de evaluare relevante. Opinia verificatorului va fi la data evaluării cu obiectiv extins.

Vă rugăm să ne transmiteți în format pdf raportul integral, cu Anexele, deoarece de la Primăria Arad nu am primit decât Termenii de referință.

Dacă aveți unele precizări legate de misiunea de evaluare, vă rugăm să ni le transmiteți în format electronic la adresa value@valuemanagement.ro sau, să ne contactați la nr. de tel. 0728 876 498 pentru o informare telefonică.

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

Cu stimă,

Administrator, Daniel Manațe, REV, MAAEI, MRICS

Verificator autorizat ANEVAR EPI, EI, EIF



13. IUL 2022
Mo
BUSINESS DEVELOPING GROUP S.R.L.
J02-2359-2006
C.U.I. RO 19893984
ARAD, B-DUL REVOLUTIEI NR.92, AP.11
RO54BTRL00201202D80013XX
BANCA TRANSILVANIA ARAD
Tel /Fax : 0357432795 - 0760241230



Nr . 199 / 12.07.2022

Catre
Primaria Municipiului Arad
SERVICIUL EVIDENȚĂ ȘI ADMINISTRARE DOMENIUL PRIVAT

Subscrisa Business Developing Group SRL, cu sediul in Arad, str. Bulevardul Revolutiei, Nr. 92, Ap. 05, inregistrata la ORC Arad , sub numarul J02/2359/2006 , CUI RO19893984, reprezentata legal de Damacus Sandu-Flavius, in calitate de administrator, referitor la contractul de inchiriere nr. 11608 din 15.02.2018 incheiat cu Consiliul Local al Municipiului Arad pentru imobilul Garaj CF nr. 322987-C1-U1 Arad din Loc. Arad, Bdul Revolutiei, Nr. 92/A, Ap. 1, Jud. Arad avand in vedere ca se afla într-o stare avansata de degradare necesitand reparatii pentru a putea fi folosit in continuare, prin prezenta va rugam sa aprobatii achizitia acestui imobil, urmand a face si reparatiile necesare pentru a putea fi folosit in continuare.

Anexam:

- Copie contract de inchiriere;
- Acte aditionale aferente contractului;
- Extrase CF;
- Raport de evaluare;
- Termeni de referinta ai evaluarii.

Va multumim.

Cu respect ,
Damacus Sandu-Flavius
Administrator



Înregistrat la nr. 77608/15.02.2018.
Din _____

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
Pentru spații cu altă destinație decât aceea de locuință - GARAJ

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE:

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

2. BUSINESS DEVELOPING GROUP S.R.L

Cu sediul în Arad, Str. B-dul revoluției nr. 92, ap. 05, înregistrată la ORC Arad, sub numărul J02/2359/2006, CUI RO 19893984, reprezentată legal de **Damascus Sandu Flavius**, în calitate de administrator, identificat cu B.I./C.I. seria _____, nr. _____ având C.N.P. _____ în calitate de **LOCATAR**, în baza prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996, a Legii nr. 287/2009 privind Codul Civil, OUG nr. 43/2014, cerere nr. 1613/10.01.2018, P.V. nr. 7421/01.02.2018 Comisia de schimburi, extinderi, modificări contracte din cadrul Primăriei Municipiului Arad, precum și în baza:

- Contract nr. -
(se trece beneficiarul contractului anterior).
- Au convenit la încheierea prezentului contract de închiriere:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI:

Art.1. – Obiectul contractului este închirierea spațiului cu altă destinație decât aceea de locuință – **GARAJ**, situat în Arad. **B-dul Revoluției nr. 92/A, CF 322987 Arad** - în suprafață de **33,33 m²** alcătuit din:

- suprafețe locative folosite în exclusivitate : 33,33 m²;
- suprafețe locative folosite în comun _____ m²;

III. TERMENUL:

Art. 2 – Termenul închirierii este de ani, cu începere de la data de **15.02.2018** și până la data de **27.06.2019**. După expirarea acestei perioade, prelungirea contractului se poate face conform prevederilor legale.

IV. PLATA CHIRIEI:

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

Art. 5 - Chiria se datorează începând cu data de **15.02.2018**, în numerar la casieriile Primăriei Municipiului Arad, sau prin virament, în contul administratorului nr. RO24TREZ021502205X023130 deschis la Trezoreria Municipiului Arad.

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

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

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

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

V. OBLIGAȚIILE LOCATORULUI

Art. 9 – Locatarul se obligă să predea și să asigure folosința spațiului, să mențină spațiul în stare de întrebuințare conform destinației sale și să-l garanteze pe locatar de tulburările provenite din propria sa faptă.

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

VI. OBLIGAȚIILE LOCATARULUI

Art. 11 – Locatarul are următoarele obligații:

- a) – să folosească spațiul închiriat ca un bun proprietar, conform destinației sale, conform profilului care rezultă din contract. Schimbarea profilului este posibilă doar cu aprobarea Consiliului Local al Municipiului Arad;
- b) – să execute, pe cheltuiala sa, în timp util și bune condiții toate lucrările de întreținere și reparații ce-i revin;
- c) – să achite chiria lunar, până la termenul fixat prin contract;
- d) -- la expirarea contractului, să restituie bunul închiriat în starea în care l-a primit, prin semnarea
- e) - contractului recunoscându-se că l-a primit în stare bună;
- f) – să respecte reglementările tehnice și dispozițiile de apărare împotriva incendiilor, și să nu primejduiască prin deciziile și fapetele lor viața, bunurile și mediu, respectând prevederile Legii nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor;
- g) – de la data expirării contractului, locatarul care a refuzat predarea spațiului închiriat, se obligă să achite chiria stabilită prin contract, precum și diferența până la data eliberării spațiului, fără ca aceasta să constituie relicațiune tacită.

Art.12. – Taxele comunale, precum și utilitățile consumate sunt în sarcina locatarului.

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

VII. CLAUZE SPECIALE

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

Art.15. – Locatarul va putea face orice reparații sau îmbunătățiri care sunt menite să crească valoarea spațiului închiriat cu acordul locatorului, fără însă să emită pretenții referitoare la restituirea contravalorii acestora.

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

VIII – Rezilierea contractului de închiriere înainte termenului stabilit se face:

- a) la cererea chiriașului, cu condiția notificării prealabile într-un termen minim de 30 de zile;
- b) la cererea administratorului, atunci când:
 - chiriașul nu a achitat chiria cel puțin trei luni consecutive;
 - chiriașul a pricinuit însemnate stricăciuni garajului clădirii în care este situat aceasta, instalațiilor, precum și oricăror alte bunuri aferente lor sau dacă înstrăinează fără drept părți ale acestora;

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

172

173

174

175

176

177

178

179

180

181

182

183

184

185

186

187

188

189

190

191

192

193

194

195

196

197

198

199

200

201

202

203

204

205

206

207

208

209

210

211

212

213

214

215

216

217

218

219

220

221

222

223

224

225

226

227

228

229

230

231

232

233

234

235

236

237

238

239

240

241

242

243

244

245

246

247

248

249

250

251

252

253

254

255

256

257

258

259

260

261

262

263

264

265

266

267

268

269

270

271

272

273

274

275

276

277

278

279

280

281

282

283

284

285

286

287

288

289

290

291

292

293

294

295

296

297

298

299

300

301

302

303

304

305

306

307

308

309

310

311

312

313

314

315

316

317

318

319

320

321

322

323

324

325

326

327

328

329

330

331

332

333

334

335

336

337

338

339

340

341

342

343

344

345

346

347

348

349

350

351

352

353

354

355

356

357

358

359

360

361

362

363

364

365

366

367

368

369

370

371

372

373

374

375

376

377

378

379

380

381

382

383

384

385

386

387

388

389

390

391

392

393

394

395

396

397

398

399

400

401

402

403

404

405

406

407

408

409

410

411

412

413

414

415

416

417

418

419

420

421

422

423

424

425

426

427

428

429

430

431

432

433

434

435

436

437

438

439

440

441

442

443

444

445

446

447

448

449

450

451

452

453

454

455

456

457

458

459

460

461

462

463

464

465

466

467

468

469

470

471

472

473

474

475

476

477

478

479

480

481

482

483

484

485

486

487

488

489

490

491

492

493

494

495

496

497

498

499

500

501

502

503

504

505

506

507

508

509

510

511

512

513

514

515

516

517

518

519

520

521

522

523

524

525

526

527

528

529

530

531

532

533

534

535

536

537

538

539

540

541

542

543

544

545

546

547

548

549

550

551

552

553

554

555

556

557

558

559

560

561

562

563

564

565

566

567

568

569

570

571

572

573

574

575

576

577

578

579

580

581

582

583

584

585

586

587

588

589

590

591

592

593

594

595

596

597

598

599

600

601

602

603

604

605

606

607

608

609

610

611

612

613

614

615

616

617

618

619

620

621

622

623

624

625

626

627

628

629

630

631

632

633

634

635

636

637

638

639

640

641

642

643

644

645

646

647

648

649

650

651

652

653

654

655

656

657

658

659

660

661

662

663

664

665

666

667

668

669

670

671

672

673

674

675

676

677

678

679

680

681

682

683

<

preventiv propriu
DV.3.1
Zona _____
Anul 20____
13 FEB. 2018

Înregistrat la Primăria Municipiului Arad cu nr. 51242/3812/24.02.2020

Act adițional nr. 1

la contractul de închiriere pentru spații cu altă destinație decât aceea de locuință - **GARAJ nr. 11608** din data de **15.02.2018** *

Având în vedere dispozițiile Codului civil a intervenit următorul act adițional încheiat între:

Statul Român, prin Municipiul Arad, în calitate de locator, cu sediul în Arad, B-dul Revoluției nr.75, jud. Arad, reprezentat prin Primar, Călin Bibaș, pe de o parte și **BUSINESS DEVELOPING GROUP S.R.L.**, cu sediul în Arad, Str. B-lul Revoluției nr. 92, ap. 05, înregistrată la ORC Arad, sub numărul J02/2359/2006, CUI R 19893984, reprezentată legal de **Damascus Sandu Flavius**, în calitate de administrator, identificat cu B.I./C.I. seria [redacted], nr. [redacted] având C.N.P. [redacted] în calitate de chiriaș pe de altă parte:

Părțile hotărăsc de comun acord modificarea următoarelor clauze a contractului de închiriere pentru spații cu altă destinație decât aceea de locuință - **GARAJ** situat în Arad, **Bd. REVOLUȚIEI nr. 92/A**, având suprafața de **33,33 mp**. Astfel, se modifică **Cap.II. Termenul, Art. 3**, și va avea următorul conținut:

« Termenul de închiriere este de 1 an, cu începere de la data de **06.07.2020**, până la data de **06.07.2021**, conform cerere nr.37435/04.06.2020, Proces Verbal nr.45355/03.07.2020 Comisia de schimburi, extinderi, modificări contracte din cadrul Primăriei Municipiului Arad. După expirarea acestei perioade, prelungirea contractului se poate face conform prevederilor legale. »

Toate celelalte clauze contractuale, nemodificate prin prezentul act adițional vor rămâne în vigoare.

În cazul în care se modifică legislația în perioada de derulare a contractului, acesta se va aplica contractului aflat în derulare.

Prezentul act adițional a fost încheiat în trei exemplare și intră în vigoare la data semnării acestuia.

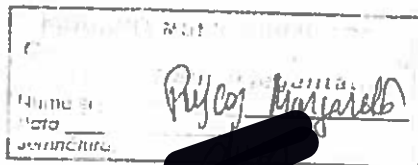


DIRECTOR EXECUTIV.
C.j. Ștefan Szuchanszki

CHIRIAȘ
SC BUSINESS DEVELOPING GROUP SRL

ȘEF SERVICIU
C.J. Raluca Ștefan

VIZĂ LEGALITATE
C.J. Ștefan Ștefan



INTOCMIT,
Consilier Maria Fițiu

PRIMĂRIA
MUNICIPIULUI

PMA - T9 - F 28

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

FIȘĂ

11602/15.02.2018

DE CALCUL A CHIRIEI PENTRU SUPRAFAȚA LOCATIVĂ
CU ALTĂ DESTINAȚIE DECÂT LOCUINȚĂ - GARAJ, SITUAT ÎN

B-DUL REVOLUȚIEI NR. 92/A, DEȚINUT DE BUSINESS DEVELOPING GROUP SRL

Nr. Crt.	DESTINAȚIA	Suprafața mp.	Tarif lei/mp	Total lei Col.2 x col. 3
0	1	2	3	4
1.	Suprafața locativă principală (necesară) folosită pentru activitatea de birou	-	-	-
2.	Suprafața dependințelor aferentă suprafeței locative principale (necesare) folosită pentru birou	-	-	-
3.	Suprafața locativă excedentară folosită pentru birou	-	-	-
4.	Suprafața locativă folosită pentru activități social-culturale și pentru cazarea unor specialiști	-	-	-
5.	Suprafața locativă folosită pentru ateliere de către artiștii plastici și meseriași autorizați	-	-	-
6.	Suprafața locativă folosită pentru activități comerciale industriale și prestări servicii, exclusiv supraf.depozitelor	-	-	-
7.	Suprafața locativă folosită pentru depozite	-	-	-
8.	Suprafața locativă a garajului	33,33	1,27	42,33
9.	Total (coeficient zonă) x 3,5	-		148,16
10.	Total General (1+2+3+4+5+6+7+8)			148,16

ȘEF SERVICIU,
C.J. Raluca Stăniș

ÎNTOCMIT,
Consilier Maria Fițiu

CHIRIAȘ,
Am primit un exemplar
Business Developing Group SRL
Reprez. Damacus Sandu-Elavin



Înregistrat la Primăria Municipiului Arad cu nr. 30388/1958/11.04.2022

Act adițional nr. 2

la contractul de închiriere pentru spații cu altă destinație decât aceea de locuință - **GARAJ nr. 11608** din data de **15.02.2018**

Având în vedere dispozițiile Codului civil a intervenit următorul act adițional încheiat între:

Statul Român, prin Municipiul Arad, în calitate de locator, cu sediul în Arad, B-dul Revoluției nr.75, jud. Arad, reprezentat prin **Primar, Călin Bibarț**, pe de o parte și **BUSINESS DEVELOPING GROUP S.R.L.**, cu sediul în Arad, Str. B-dul Revoluției nr. 92, ap. 5, înregistrată la ORC Arad, sub numărul J02/2359/2006, CUI RO 19893984, reprezentată legal de **Damascus Sandu Flavius**, în calitate de administrator, identificat cu B.I./C.I. seria [redacted], nr. [redacted] având C.N.P. [redacted] în calitate de chiriaș pe de altă parte:

Părțile hotărăsc de comun acord modificarea următoarei clauze a contractului de închiriere pentru spații cu altă destinație decât aceea de locuință - **GARAJ** situat în Arad, **Bd. REVOLUȚIEI nr. 92/A**, având suprafața de **34 mp** conform CF nr. 322987-C1-U1, Top: 889/2/1.

Astfel, se modifică **Cap.III. Termenul, Art. 3**, și va avea următorul conținut:

Termenul de închiriere este de 1 an, cu începere de la data de **01.04.2022**, până la data de **01.04.2023**, conform cerere nr.36085/06.05.2021.

Toate celelalte clauze contractuale, nemodificate prin prezentul act adițional vor rămâne în vigoare.

În cazul în care se modifică legislația în perioada de derulare a contractului, acesta se va aplica contractului aflat în derulare.

Prezentul act adițional a fost încheiat în trei exemplare și intră în vigoare la data semnării acestuia.

PRIMAR

Călin Bibarț

11.04.2022

DIRECTOR EXECUTIV.

C.j. Ștefan Szuchanszki

ȘEF SERVICIU

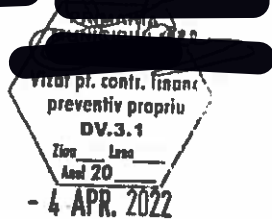
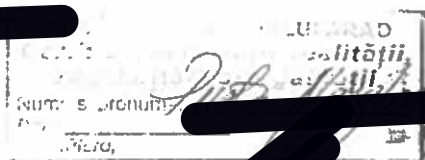
C.J. Raluca Staniș

VIZĂ LEGALITATE
C.J. FRENȚESCU LAURIAN

INTOCMIT,
Consilier Maria Fițiu

CHIRIAȘ

SC BUSINESS DEVELOPING GROUP SRL



PMA - M3 - F 28

- 4 APR. 2022

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

FIȘĂ

DE CALCUL A CHIRIEI PENTRU SUPRAFAȚA LOCATIVĂ
CU ALTĂ DESTINAȚIE DECÂT LOCUINȚĂ - GARAJ, SITUAT ÎN

30388/1958/17-04-2022

B-DUL REVOLUȚIEI NR. 92/A, DEȚINUT DE BUSINESS DEVELOPING GROUP SRL

Nr. Crt.	DESTINAȚIA	Suprafața mp.	Tarif lei/mp	Total lei Col.2 x col. 3
0	1	2	3	4
1.	Suprafața locativă principală (necesară) folosită pentru activitatea de birou	-	-	-
2.	Suprafața dependințelor aferentă suprafeței locative principale (necesare) folosită pentru birou	-	-	-
3.	Suprafața locativă excedentară folosită pentru birou	-	-	-
4.	Suprafața locativă folosită pentru activități social-culturale și pentru cazarea unor specialiști	-	-	-
5.	Suprafața locativă folosită pentru ateliere de către artiștii plastici și meseriași autorizați	-	-	-
6.	Suprafața locativă folosită pentru activități comerciale industriale și prestări servicii, exclusiv supraf.depozitelor	-	-	-
7.	Suprafața locativă folosită pentru depozite	-	-	-
8.	Suprafața locativă a garajului	34,00	1,27	43,18
9.	Total (coeficient zonă) x 3,5	-		151,13
10.	Total General (1+2+3+4+5+6+7+8)			151,13

ȘEF SERVICIU,
C.J. Raluca Staniș

ÎNTOCMIT,
Consilier Maria Fițiu

CHIRIAȘ,
Am primit un exemplar
Business Developing Group SRL
Reprez. Damacus Sandu-Flavius

A-M3-F24

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA PATRIMONIU
Biroul Evidență și Administrare Domeniul Privat
Nr. 65.536/M1/24.08.2022

24.08.2022

Către,

**Direcția Venituri
SERVICIUL IMPUNERE PERSOANE JURIDICE**

Având în vedere: Intenția Municipiului Arad de a aproba, la solicitarea unei persoane juridice vânzarea spațiului cu destinația de garaj proprietatea Statului Român, situat în Municipiul Arad, zona centrală, Bld. Revoluției, nr. 92/A, ap.1, înscris CF nr. 322987-C1-U1 Arad, Top. 889/2/I.

Conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr.161 din 23.03.2021 cu privire la aprobarea inventarului bunurilor care alcătuiesc proprietatea privată a Municipiului Arad/Statului Român, vă solicităm să luați în evidență - Proprietatea Statului Român imobilul anterior menționat, după cum urmează:

- Bld. Revoluției, nr.92/A, jud.Arad, Apartament 1–garaj înscris în CF nr. 322987-C1-U1 Arad teren+construcție proprietatea Statului Român în suprafață construită de 34 mp și cotă de teren 34/100 mp, valoarea de inventar 33.219,28 lei.

De asemenea, vă solicităm eliberarea unui certificat de atestare fiscală pentru imobilul menționat mai sus, necesar la notar, în vederea încheierii contractului de vânzare – cumpărare.

Director Executiv
Stefan Szuchanski

Nume/Prenume	Funcția	Semnătura	Data
Linda Ocenic	Șef Birou		24.08.2022
Florin Miheț	Consilier juridic		24.08.2022

ROMÂNIA
MUNICIPIUL ARAD
DIRECTIA VENITURI - SERVICIUL IMPUNERE PERSOANE JURIDICE

Codul de identificare fiscala: 3519925

BD.REVOLUTIONEI Nr.75

Operator de date cu caracter personal inregistrat la Autoritatea Nationala de Supraveghere a Prelucrării Datelor cu Caracter Personal sub numarul 14208

Nr. 526830 /data.....31/08/2022..

CERTIFICAT DE ATESTARE FISCALA PENTRU PERSOANE JURIDICE
PRIVIND IMPOZITELE SI TAXELE LOCALE SI ALTE VENITURI ALE BUGETULUI LOCAL

Ca urmare a cererii D-lui/D-nei **MIHET FLORIN** nr. 526830 din data de 31/08/2022
cu domiciliul in str. nr....., bl., sc., ap., sector ,
loc. legitimata prin B.I./C.I./A.I./Pasaport/ seria..... nr..... cu CNP..... 0.....
avand calitatea de si a verificarilor efectuate la nivelul compartimentului de specialitate al
autoritatilor publice locale la nr. de rol nominal unic: **2063** se atesta urmatoarele:

Denumire **MUNICIPIUL ARAD**

, C.F. **3519925**

Cu sediul **Str. REVOLUTIONEI, Nr. 75, Bl. , Ap. , Loc.ARAD, Jud ARAD, ROMANIA**

2) 3)

Figureaza cu urmatoarele bunuri:

Cladiri

- Cladire nerezidentiala proprietate privata situata la adresa : Loc. ARAD, str. REVOLUTIONEI, nr. 92/A Zona Fiscala: A nr. cf. 322987-C1-U1 Aradnr. topo. 889/2/I valoare impozabila 33219.28 lei, dobandita la data 01/01/1995, nu este reevaluat Specificare: ap. 1 - GARAJ

Terenuri

- Teren intravilan proprietate privata cu procent de proprietate 100 % din suprafata de 34.00 mp din care ocupat 34.00 mp situat la adresa : Loc. ARAD, str. REVOLUTIONEI, nr. 92/A Zona Fiscala: A nr. cf. 322987-C1-U1 ARAD nr. topo. 889/2/I Tarla: - Suprafete defalcate : teren curti si constructii 34.00 mp ocupat, dobandit la data:01/01/1995

La data de intai a lunii urmatoare eliberarii prezentului certificat de atestare fiscala, ☐ figureaza / ☒ nu figureaza in evidentele compartimentului fiscal cu urmatoarele creante bugetare de plata scadente catre bugetul local, conform evidentelor existente la data intocmirii:

Nr.	Denumirea creantei bugetare	Curent	Ramasita	Accesorii	Total Sold Anual	Total Sold la 01/09/2022
1	[IMPOZIT/TAXA AUTO] - (cumulat)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	[IMPOZIT CLADIRI] - (cumulat)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	[IMPOZIT TEREN INTRAVILAN] - (cumulat)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	[TAXA AUTO PESTE 12 TONE] - (cumulat)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	[IMPOZIT TEREN EXTRAVILAN] - (cumulat)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	[TAXA TEREN INTRAVILAN] - (cumulat)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	[TAXA CLADIRI] - (cumulat)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

TOTAL	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
-------	------	------	------	------	------

În cazul utilizării pentru deschiderea procedurii de lichidare/dizolvare/fuziune/absorbție/divizare/privatizare certificatul se eliberează cu debite. În documentul de finalizare a procedurii se înscrie în sarcina cui rămân debitele, iar documentul se comunică, în copie, organului fiscal.

Prezentul certificat s-a eliberat pentru : *

spre a-i servi la: NOTAR

Pentru înstrăinarea dreptului de proprietate asupra clădirilor, terenurilor și a mijloacelor de transport, proprietarii bunurilor ce se înstrăinează trebuie să prezinte certificate de atestare fiscală prin care să se ateste achitarea tuturor obligațiilor de plată datorate bugetului local al unității administrativ-teritoriale în a cărei rază se află înregistrat fiscal bunul ce se înstrăinează. Pentru bunul ce se înstrăinează, proprietarul bunului trebuie să achite impozitul datorat pentru anul în care se înstrăinează bunul, cu excepția cazului în care pentru bunul ce se înstrăinează impozitul se datorează de altă persoană decât proprietarul. **Acele prin care se înstrăinează clădiri, terenuri, respectiv mijloace de transport, cu încălcarea prevederilor art. 159 alin. (5) din Legea nr. 207/2015 privind codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare sunt nule de drept.**

Precizăm ca prezentul certificat nu constituie titlu de proprietate și nu conferă această calitate.

Alte mențiuni ale organului fiscal local:

Termenul de valabilitate : 30 de zile de la data emiterii. La transferul dreptului de proprietate, certificatul emis în decembrie, are termen 31.12.2022 .

p. Conducătorul organului fiscal local,

S. Dorin Toma
ARAD

Intocmit : Bodrogi Alina
Data Intocmirii : 31/08/2022 09:48:52 AM

1) Spre exemplu notarul public conform delegării date de către contribuabil

2) Figurează în evidențele fiscale cu următoarele bunuri ... proprietate-folosință din data .../alte situații

3) În cazul în care informațiile nu au loc în această secțiune, organul fiscal local poate elibera o anexă la certificatul de atestare fiscală, făcând mențiune asupra acestui aspect. Anexa la certificatul de atestare fiscală va avea atât și va purta semnăturile și stampila organului fiscal local. Anexa este valabilă doar însoțită de certificat

*) Certificatul de atestare fiscală se poate elibera și în format electronic

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA PATRIMONIU
Biroul Evidență și Administrare Domeniul Privat
Nr. 65.543 /M1/24. 08. 2022

15 AUG. 2022

Către
Direcția Venituri

Având în vedere adresa nr. 54863/2022 prin care SC Business Developing Group SRL ne comunică intenția de cumpărare a spațiului cu destinația de garaj situat în Municipiul Arad, zona centrală, Bld. Revoluției, nr. 92/A, ap.1, înscris în CF nr. 322987-C1-U1 Arad, Top. 889/2/I teren+construcție proprietatea Statului Român în suprafață construită de 34 mp și cotă de teren 34/100 mp.

Vă rugăm să ne comunicați dacă tranzacția în speță sunt purtătoare de TVA.

Alăturat vă comunicăm :

- Adresa nr. 54683/23.08.2022
- Extras de carte funciară menționat
- Raport de verificare a valorii de piață 12/19.08.2022

Director Executiv
Stefan Szuchanski

Nume/Prenume	Funcția	Semnătura	Data
Linda Ocenic	Șef Birou	[Redacted Signature]	24.08.2022
Florin Miheț	Consilier juridic	[Redacted Signature]	24.08.2022

30. AUG. 2022

1057

Către,

SERVICIUL EVIDENȚĂ ȘI ADMINISTRAREA DOMENIULUI PRIVAT

Referitor la adresa dvs. nr. 65543/M1/24.08.2022, înregistrată la Direcția Venituri a Municipiului Arad sub nr. 524690/26.08.2022, prin care solicitați să vă comunicăm dacă ia valoarea de piață stabilită pentru vânzarea garajului și a terenului se aplică TVA, vă comunicăm următoarele:

- În conformitate cu prevederile art. 292, alin. 2, lit. f) din Legea 227/2015 privind Codul fiscal, sunt scutite de plata TVA "...livrarea de construcții/părți de construcții și a terenurilor pe care sunt construite, precum și a oricăror altor terenuri. Prin excepție, scutirea nu se aplică pentru livrarea de construcții noi, de părți de construcții noi sau de terenuri construibile. În sensul prezentului articol se definesc următoarele:

1. teren construibil reprezintă orice teren amenajat sau neamenajat, pe care se pot executa construcții, conform legislației în vigoare;

2. construcție înseamnă orice structură fixată în sau pe pământ;

3. livrarea unei construcții noi sau a unei părți din aceasta înseamnă livrarea efectuată cel târziu până la data de 31 decembrie a anului următor anului primei ocupări ori utilizări a construcției sau a unei părți a acesteia, după caz, în urma transformării"

- În conformitate cu prevederile cap. IX, alin. 55. (1) din HG 1/2016 privind Normele de aplicare a Legii 227/2015 privind Codul fiscal "În aplicarea art. 292 alin. (2) lit. f) din Codul fiscal, atunci când se livrează un corp funciar unic format din construcția și terenul pe care aceasta este edificată, identificat printr-un singur număr cadastral:

a) terenul pe care s-a edificat construcția urmează regimul construcției, dacă valoarea acestuia este mai mică decât valoarea construcției așa cum rezultă din raportul de expertiză/evaluare;

b) construcția va urma regimul terenului pe care este edificată, dacă valoarea acesteia este mai mică decât valoarea terenului așa cum rezultă din raportul de expertiză/evaluare;

c) dacă terenul și construcția au valori egale, așa cum rezultă din raportul de expertiză/evaluare, regimul corpului funciar se stabilește în funcție de bunul imobil cu suprafața cea mai mare. Se va avea în vedere suprafața construită desfășurată a construcției.

Conform celor menționate mai sus, considerăm că această operațiune este scutită de TVA.

DIRECTOR EXEC. ADJ.,
Ec. Albert Ladislau

7

Funcția	Nume și prenume	Semnatura	Data
Șef birou	Ec. Marius Panda	[Redacted]	29 AUG. 2022
Consilier	Bulai Magdalena	[Redacted]	29 AUG. 2022