



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 339
din 21 iunie 2022

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

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în referatul de aprobare înregistrat cu nr. 95242/15.06.2022,

Analizând raportul de specialitate al Biroului Evidență și Administrare Domeniul Privat din cadrul Direcției Patrimoniu a Primăriei Municipiului Arad, înregistrat cu nr. 47772/16.06.2022,

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

Ținând seama de solicitarea doamnei -, înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 95242/2021, de contractul de închiriere nr. 15436 din 01.03.2018, actul adițional nr. 1, înregistrat la Primăria Municipiului Arad cu nr. 22396/1967/24.03.2020, certificatul de atestare fiscală pentru persoane juridice nr. 351705/09.06.2022, adresa Direcției Venituri din cadrul Municipiului Arad nr.ad. 349842/08.06.2022 privind încasarea TVA la vânzarea terenurilor, Raportul de evaluare nr. 69/2022, înregistrat la Primăria Municipiului Arad sub nr. 30228/13.04.2022, întocmit de Luca Florica I.I. prin evaluator autorizat ing. Luca Florica, membru A.N.E.V.A.R., conform căruia s-a determinat o valoare de 6.157 lei echivalent a sumei de 1.246 euro, Raportul de verificare al valorii de piață nr. 5.2/30.05.2022 Apartament nr. 14 b - Garaj Verificare cu obiectiv extins – Verificare raport de evaluare nr. 69/2022 Apartament 14 b – Garaj, situat în Arad, str. Vinențiu Babeș 20 (RESV) întocmit de S.C. Value Management Consult S.R.L, membru corporativ A.N.E.V.A.R., ce determină o valoare de piață de 10.108 lei, echivalent a 2.045 euro,

Conform extrasului de carte funciară nr. 304745-C1-U15 Arad, nr. cad. 304745-C1-U15.

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

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

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

În temeiul prevederilor art. 108, art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b), art. 136, art. 139 alin. (2), art. 196 alin. (1) lit. a), art. 364 alin. (1) și 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
H O T Ă R Ă R E:

Art. 1. Se ia act de Raportul de evaluare nr. 69/2022 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. 14b, (garaj) proprietatea Statului Român, situat în Municipiul Arad, strada Vincențiu Babeș, nr. 20, înscris în C.F. nr. 304745-C1-U15 Arad, cu nr. cad: 304745-C1-U15, conform căruia s-a determinat o valoare de piață de 6157 lei, echivalent 1264 euro, anexa 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se însușește Raportul de verificare a valorii de piață nr. 5.2/30.05.2022 Apartament nr. 14 b-Garaj Verificare cu obiectiv extins – Verificare raport de evaluare nr. 69/2022 Apartament 14 b – Garaj, situat în Arad, str. Vincențiu Babeș 20 (RESV) întocmit de S.C. Value Management Consult S.R.L, membru corporativ A.N.E.V.A.R., ce determină o valoare de piață a garajului înscris în C.F. nr. 304745-C1-U15 Arad, cu nr. cad: 304745-C1-U15, de 2.045 euro, echivalent 10.108 lei (construcție + teren), valoare la care se aplică TVA, anexa 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. Se aprobă vânzarea imobilului, identificat la art. 1 și art. 2 din prezenta hotărâre, proprietatea Statului Român, către doamna -, titulara contractului de închiriere nr. 15436 din 01.03.2018 și a actului adițional nr. 1 înregistrat la Primăria Municipiului Arad cu nr. 22396/1967/24.03.2020.

Art. 4. (1) Se aprobă prețul de 2.045 euro la care adaugă TVA, preț care va fi achitat integral, anterior semnării contractului de vânzare-cumpărare, în lei, la cursul comunicat de Banca Națională a României, din data facturării. Termenul de plată este de 3 (trei) luni de la data adoptării prezentei hotărâri. Costurile privind întocmirea actelor autentice și a publicității imobiliare sunt în sarcina cumpărătorului.

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

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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
WAAS Liliana-Viorica

Contrasemnează pentru legalitate
p. SECRETAR GENERAL
Sorin CONTRAȘ

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

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

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în referatul de aprobare înregistrat cu nr. 95242/15.06.2022,

Analizând raportul de specialitate al Biroului Evidență și Administrare Domeniul Privat din cadrul Direcției Patrimoniu a Primăriei Municipiului Arad, înregistrat cu nr. 47772/16.06.2022,

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

Ținând seama de solicitarea doamnei -, înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 95242/2021, de contractul de închiriere nr. 15436 din 01.03.2018, actul adițional nr. 1, înregistrat la Primăria Municipiului Arad cu nr. 22396/1967/24.03.2020, certificatul de atestare fiscală pentru persoane juridice nr. 351705/09.06.2022, adresa Direcției Venituri din cadrul Municipiului Arad nr.ad. 349842/08.06.2022 privind încasarea TVA la vânzarea terenurilor, Raportul de evaluare nr. 69/2022, înregistrat la Primăria Municipiului Arad sub nr. 30228/13.04.2022, întocmit de Luca Florica I.I. prin evaluator autorizat ing. Luca Florica, membru A.N.E.V.A.R., conform căruia s-a determinat o valoare de 6.157 lei echivalent a sumei de 1.246 euro, Raportul de verificare al valorii de piață nr. 5.2/30.05.2022 Apartament nr. 14 b - Garaj Verificare cu obiectiv extins – Verificare raport de evaluare nr. 69/2022 Apartament 14 b – Garaj, situat în Arad, str. Vinčențiu Babeș 20 (RESV) întocmit de S.C. Value Management Consult S.R.L, membru corporativ A.N.E.V.A.R., ce determină o valoare de piață de 10.108 lei, echivalent a 2.045 euro,

Conform extrasului de carte funciară nr. 304745-C1-U15 Arad, nr. cad. 304745-C1-U15.

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

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

În temeiul prevederilor art. 108, art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b), art. 136, art. 139 alin. (2), art. 196 alin. (1) lit. a), art. 364 alin. (1) și 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. 69/2022 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. 14b, (garaj) proprietatea Statului Român, situat în Municipiul Arad, strada Vinčențiu Babeș, nr. 20, înscris în C.F. nr. 304745-C1-U15 Arad, cu nr. cad: 304745-C1-U15, conform căruia s-a determinat o valoare de piață de 6157 lei, echivalent 1264 euro, anexa 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se însușește Raportul de verificare a valorii de piață nr. 5.2/30.05.2022 Apartament nr. 14 b-Garaj Verificare cu obiectiv extins – Verificare raport de evaluare nr. 69/2022 Apartament 14 b – Garaj, situat în Arad, str. Vinčențiu Babeș 20 (RESV) întocmit de S.C. Value Management Consult S.R.L, membru corporativ A.N.E.V.A.R., ce determină o valoare de piață a garajului înscris în C.F. nr. 304745-C1-U15 Arad, cu nr. cad: 304745-C1-U15, de 2.045 euro, echivalent 10.108 lei (construcție + teren), valoare la care se aplică TVA, anexa 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. Se aprobă vânzarea imobilului, identificat la art. 1 și art. 2 din prezenta hotărâre, proprietatea Statului Român, către doamna -, titulara contractului de închiriere nr. 15436 din 01.03.2018 și a actului adițional nr. 1 înregistrat la Primăria Municipiului Arad cu nr. 22396/1967/24.03.2020.

Art. 4. (1). Se aprobă prețul de 2.045 euro la care adaugă TVA, preț care va fi achitat integral, anterior semnării contractului de vânzare-cumpărare, în lei, la cursul comunicat de Banca Națională a României, din data facturării. Termenul de plată este de 3 (trei) luni de la data adoptării prezentei hotărâri. Costurile privind întocmirea actelor autentice și a publicității imobiliare sunt în sarcina cumpărătorului.

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

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

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. 95242 /15.06.2022

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

REFERAT DE APROBARE

Având în vedere solicitarea doamnei - nr. 95242/2021, privind cumpărarea apartamentului nr. 14b (garaj), situat în municipiul Arad, strada Vinčențiu Babeș, nr. 20, întrucât Legea nr. 85/1992, republicată - privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, prevede că vânzarea garajelor către aceștia se face la valoarea de circulație de la data vânzării;

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

P R I M A R,
Călin Bibarț

DIRECȚIA PATRIMONIULUI

Biroul Evidență și Administrare Domeniul Privat

Nr.47772/M1/ 16.06.2022

RAPORT DE SPECIALITATE

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

Referitor la: referatul de aprobare înregistrat cu nr. 95242/15.06.2022, a domnului Călin Bibarț, Primarul Municipiului Arad, prin care se propune însușirea valorii de piață a garajului situat în Arad, strada Vinčențiu Babeș, nr. 20, ap.14b (garaj), parter și aprobarea vânzării acestuia către chiriaș;

Considerente generale:

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

Garajul situat în municipiul Arad, strada Vinčențiu Babeș, nr. 20, parter, identificat în C.F. nr. 304745-C1-U15 Arad, cu nr. top: 304745-C1-U15, proprietatea Statului Român este deținut cu contractul de închiriere nr. 15436 din 01.03.2018 și actul adițional nr. 1, înregistrat la Primăria Municipiului Arad cu nr. 22396/1367/24.03.2020 de chiriașul -

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

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

În vederea determinării valorii de piață a garajului, s-a întocmit Raportul de evaluare nr. 69/2022, înregistrat la Primăria Municipiului Arad sub nr. 30228/13.04.2022, de Luca Florica I.I. prin evaluator autorizat ing. Luca Florica, membru A.N.E.V.A.R., conform căruia s-a determinat o valoare de 6.157 lei echivalent a sumei de 1.246 euro.

În baza Acordului Cadru nr. 87.940/2019, referitor la verificarea rapoartelor de evaluare încheiat cu S.C. Value Management Consult S.R.L., membru corporativ A.N.E.V.A.R., a fost întocmit Raportul de verificare al valorii de piață nr. 5.2/30.05.2022 Apartament nr. 14 b-Garaj Verificare cu obiectiv extins – Verificare raport de evaluare nr. 69/2022 Apartament 14 b – Garaj, situat în Arad, str. Vinčențiu Babeș 20 (RESV) întocmit de S.C. Value Management Consult S.R.L, membru corporativ A.N.E.V.A.R., raport ce stabilește o valoare de piață a garajului înscris în C.F. nr. 304745-C1-U15 Arad, cu nr. cad: 304745-C1-U15, de 2.045 euro, echivalent 10.108 lei (construcție + teren), valoare la care se aplică TVA

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

Menționăm că în "Lista de inventariere" – Garaje- pagina 1, poz. nr. 23, nr. inv. 1102, la data de 31.12.2021, valoarea de inventar este 9.848,02 lei.

Considerente juridice:

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

PROPUNEM

Însușirea Raportului de verificare al valorii de piață nr. 5.2/30.05.2022 Apartament nr. 14 b-Garaj Verificare cu obiectiv extins – Verificare raport de evaluare nr. 69/2022 Apartament 14 b – Garaj, situat în Arad, str. Vincențiu Babeș 20 (RESV) întocmit de S.C. Value Management Consult S.R.L, membru corporativ A.N.E.V.A.R. și aprobarea vânzării garajului către chiriaș.

DIRECTOR EXECUTIV,

Cj. Ștefan Szuchanszki

ȘEF BIROU,

Ec. Linda Ocenic

Avizat

Cj. Florin Miheț

RAPORT DE EVALUARE

Nr. 69/2022

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



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 alet 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 GARAJ, situat in curtea imobilului cu nr. 20 din str. Vicentiu Babes, Cartier Central, notat in CF 304745-C1-U15 Arad la nr. cad. 304745-C1-U15 in suprafata construita de 17 mp si utila de 15 mp si cota de teren de 15/960;

- Vecinatati: locuinte

Tipul proprietatii:

Proprietate imobiliara de tip rezidential

Proprietari:

STATUL ROMAN

Drept de proprietate:

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

Data punerii in functiune:

Anul 1955

Clientul lucrarii:

[REDACTED] Municipiul Arad

Data evaluarii:

08.04.2022

Data inspectiei proprietatii:

11.02.2022

Moneda raportului:

EUR, la cursul de 4,9419 LEI/EUR

Scopul evaluarii:

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

Abordari in evaluare utilizate:

Abordarea prin costuri
Abordarea prin venituri

Valoarea recomandata

1.246 EUR adică 6.157 LEI, la cursul de 4,9419 LEI/EUR stabilit de BNR la data de 08.04.2022

Executantul evaluarii:

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

EVALUATOR AUTORIZAT
ing. LUCA FLORICA



7



1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Identificarea si competenta evaluatorului

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

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

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

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

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

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

1.2. Identificare clientului si a oricaror utilizatori desemnati

CLIENT: [REDACTED]

UTILIZATOR DESEMNAT: MUNICIPIUL ARAD

1.3. Scopul evaluarii

Scopul evaluării este stabilirea valorii de piață a construcției GARAJ, situată în curtea imobilului cu nr. 20 din str. Vicentiu Babes, cartier Centru, în suprafața construită de 17 mp și utilă de 15 mp, notat în CF 304745-C1-U15 Arad la nr. cad. 304745-C1-U15. La momentul evaluării spațiul este închiriat către [REDACTED], chiriasul imobilului.

1.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii

Activul supus evaluarii este imobilul „apartament nr. 14b” situat în municipiul Arad, str. Vicentiu Babes, nr. 20, cartier Centru, parter, înscris în CF 304745-C1-U15 Arad la nr. cad. 304745-C1-U15 – apartament în suprafața construită de 17 mp, compus din GARAJ; suprafața utilă este de 15 mp, conform relevu apartament.

1.5. Tipul valorii

Valoarea estimată este valoarea de piață. Valoarea estimată este valoarea de piață așa cum este definită în STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR, ediția 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 10.02.2022 – 15.04.2022.

Data estimării valorii este 08.04.2022.

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

1.7. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

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

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

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

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

:

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

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

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

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

Alte acte si documente avute la dispozitie:

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

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

1.9. Ipoteze si ipoteze speciale

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

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

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

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

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

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

➤ Se presupune ca folosirea terenului si a constructiilor se realizeaza in limita proprietatii descrise si ca nu exista 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 304745-C1-U15 ARAD, PLAN DE SITUATIE SI DELIMITARE A IMOBILULUI CU PROPUNERE DE DEZLIPIRE, relevu apartament, contract de inchiriere spatiu.

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

1.10. Restrictii de utilizare, difuzare si publicare

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

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

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

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

1.11. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR

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

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

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

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

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

1.12. Descrierea raportului

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

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica

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

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

Apartamentul este notat in CF 304745-C1-U15 ARAD, astfel:



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 304745-C1-U15 Arad

Nr. cerere	169467
Ziua	16
Luna	11
Anul	2021

Cod verificare
100109575858



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

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

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

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

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	304745-C1-U15	17	15	2/1070	15/960	GARAJ

Proprietatea asupra imobilului se regaseste astfel:

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
169467 / 16/11/2021		
Act Administrativ nr. 226, din 13/05/2021 emis de MUNICIPIUL ARAD;		
B1	Se înființează cartea funciară nr 304745-C1-U15 / UAT Arad a unitatii individuale cu numarul cadastral 304745-C1-U15 prin transcrierea unitatii individuale din cartea funciară nr.304745-C1-U7 / UAT Arad , in urma dezlipirii terenului pe care este edificat condominiul din care face parte unitatea individuala s deschiderii cartii funciare 304745 / UAT Arad, pentru terenul parte de uz comun.	A1
Sentinta Civila nr. 1241, din 01/01/1995 emis de Judecatoria Arad;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 1/1 1) STATUL ROMAN OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 304745-C1-U7/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 4561 din 15/03/1995;	A1

C. Partea III. SARCINI

Sarcini si debite:

C. Partea III. SARCINI .

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

2.2. Identificarea evantualelor bunuri mobile evaluate

Proprietatea nu are bunuri mobile supuse vanzarii odata cu imobilul.

2.3. Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare

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

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

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

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

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

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

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

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

Descrierea zonei

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

Principalele informatii semnificative, care definesc zona sunt urmatoarele:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Procentajul de teren liber: suprafata terenului liber pentru constructii este foarte mica in zona (evaluatorul apreciaza la o valoare sub 10%); exista teren liber aferent fiecărei 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, parcarea se face pe parte carosabila a străzii sau pe trotuar.

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

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

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

2.4. Informatii despre amplasament

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

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

2.5. Descrierea constructiilor

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

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

Structura constructiva a cladirii:

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

Suprafata utila a apartamentului conform releveu este de 15 mp.

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

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

Utilitati: - nu are

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 anii 1955 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.

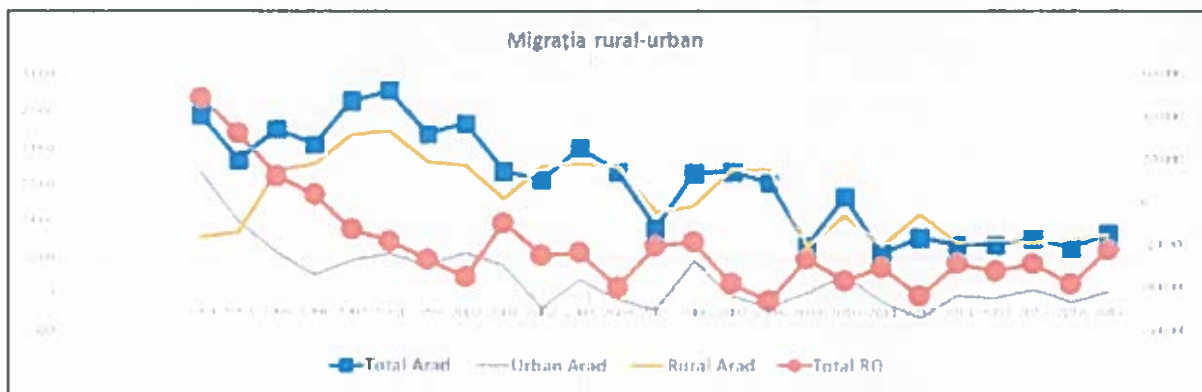
Conform unor publicații on-lineⁱⁱ:

«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.

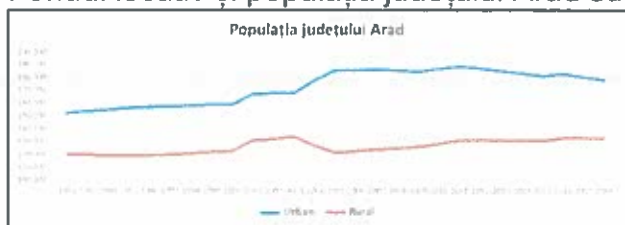
Intervalul mediu de al prețurilor apartamentelor tranzacționate în Arad este de 30.000 – 36.000 EUR, dar în zonele mai puțin populare cum ar fi Aurel Vlaicu sau Confecții, prețurile variază între 20.000 și 32.000 EUR. În zone precum Micălaca, prețurile pentru astfel de apartamente variază între 25.000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

În ceea ce privește chiriile, prețurile sunt foarte variate, în funcție de numărul de camere, locație, suprafață și finisaje. Astfel, pentru apartamente de o cameră, chiriile variază între 110 EUR și 320 EUR. Pentru apartamentele de 2 camere, chiriile variază între 120 EUR și 440 EUR, acestea fiind de altfel și cele mai numeroase oferte. Printre zonele rezidențiale ale orașului se numără UTA, Micălaca, Aurel Vlaicu, Confecții, Aradul Nou, Intim, Subcetate, Grădiște, Polivalentă etc.»

Există o tendință pronunțată a populației urbane de a-și stabili reședința în zonele suburbane, preferând casele în locul blocurilor din orașe. 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 (oferantului).

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

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

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

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

CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI CONSTRUIT

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

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

4.1. Abordarea prin piata

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

caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzactii faa de cele ale activului evaluat.

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

Pentru stiinta proprietarului, s-a facut evaluarea intregii suprafete de teren din str. Vicentiu Babes, nr. 20, ca un intreg.

V piata teren = 215 EUR/mp.

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 = 672 EUR, respectiv 3.323 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 (circulatie).

V piata (circulatie) = 1.246 EUR, respectiv 6.157 LEI

Valoare de piata estimate prin abordarea prin venituri include si valoarea cotei parti din teren, aferent apartamentului, respectiv 15 mp.

5. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

V piata apartament GARAJ = 1.246 EUR, respectiv 6.157 LEI

6. ANEXE

6.1. Descrierea juridica detaliata





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 304745-C1-U15 Arad

Nr. cerere	169467
Ziua	16
Luna	11
Anul	2021

Cod verificare
100105576858



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

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

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

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

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	304745-C1-U15	17	15	2/1070	15/960	GARAJ

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
169467 / 16/11/2021		
Act Administrativ nr. 226, din 13/05/2021 emis de MUNICIPIUL ARAD;		
B1	Se înființează cartea funciară nr 304745-C1-U15 / UAT Arad a unității individuale cu numărul cadastral 304745-C1-U15 prin transcrierea unității individuale din cartea funciară nr.304745-C1-U7 / UAT Arad, în urmă dezlipirii terenului pe care este edificat condominiul din care face parte unitatea individuală a deschiderii cartii funciare 304745 / UAT Arad, pentru terenul parte de uz comun.	A1
Sentința Civilă nr. 1241, din 01/01/1995 emis de Judecătoria Arad;		
B2	Intabulare, drept de PROPR.ETATE, dobândit prin Hotărare judecătorească, cota actuală 1/1	A1
1) STATUL ROMÂN		
OBSERVAȚII: poziție transcrisă din CF 304745-C1-U7/Arad, înscrisă prin încheierea nr. 4561 din 15/03/1995.		

C Partea III. SARCINI .

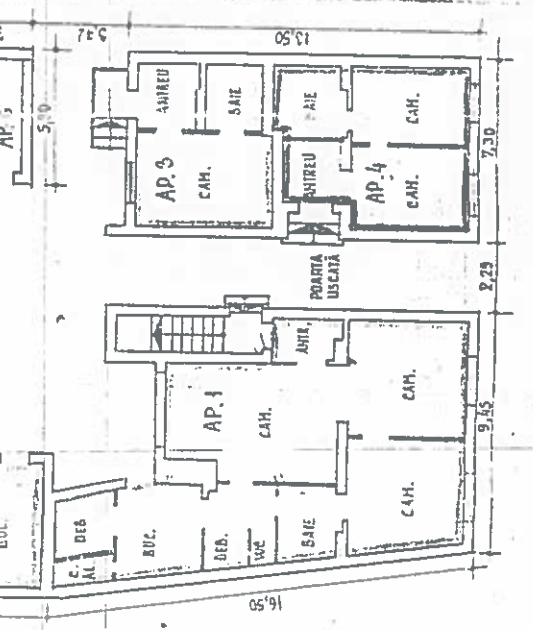
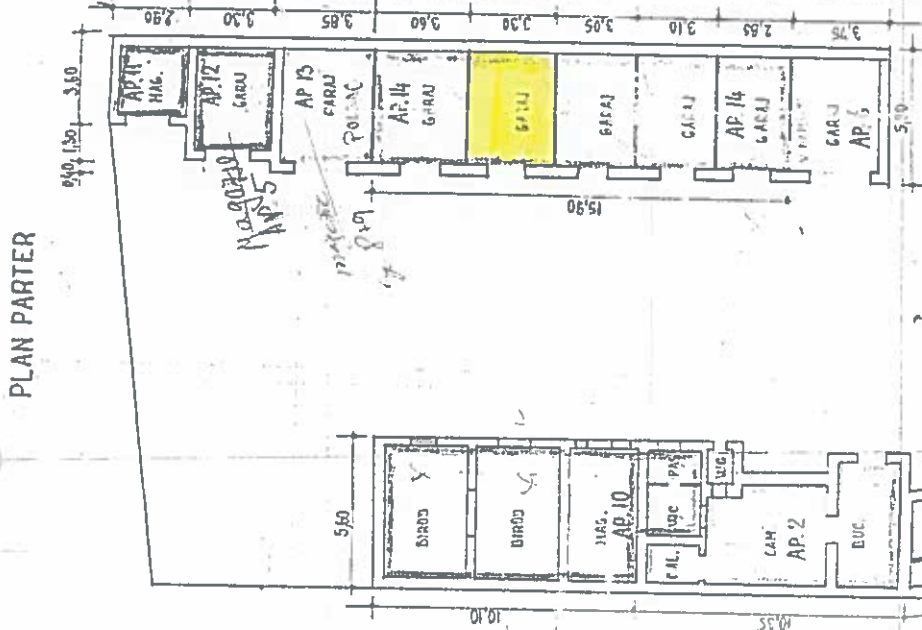
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

31

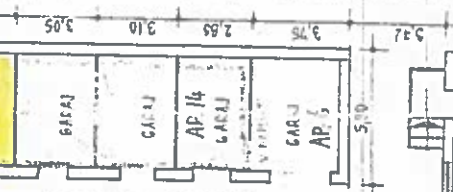




35

$$\begin{array}{r} 5.25 \\ \hline 100 \overline{) 525} \end{array}$$


1



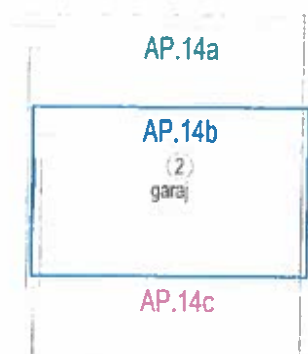
6.3. Releveele cladirilor**RELEVU AP.14b**

ANEXA 1.37

Scara 1:100

Nr.cadastral al terenului	Suprafata	Adresa imobilului	
	15/960	Loc. Arad, str. V. Babes, nr 20, et. parter, ap. 14b	
Cartea Funciara colectiva nr.	304745-C1	UAT	ARAD
Cod unitate individuala (U)	U15	CF individuala	304745-C1-U

PARTER



Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
2	GARAJ	15.0
Suprafata utila		15 mp (15.0 mp)
CHIIRIAC MADALINA MANUELA Topografie Cadastru Madalina-Manuela Chiriac Semnat digital de Madalina-Manuela Chiriac Data: 2021.06.08 10:04:23 +03'00' RO-AR-F nr.00E1 Receptionat		09.04.2021
Floarea Stan Nr.99271/15.05.2021		Data

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

Estimarea costului de înlocuire net se face astfel :

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

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

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

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

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

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

Estimarea deprecierei cumulate

Deprecierea - reprezinta o pierdere de valoare fata de costul de 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 = 672 EUR, respectiv 3.323 LEI

Calcululele se regasesc in fisa de evaluare anexata.

1. CARACTERISTICI				
Tipul clădirii	neresidential			
Denumirea clădirii cf. inventar	APARAMENT 14 b			
Adresa	ARAD, STR. V. BABES, NR. 20			
Cod clasificare	15.1 a			
Anul PIF	1955			
Utilizarea clădirii (actuala)	magazie			
Mediul de folosință al clădirii	normal			
Data ultimului RK	Modernizări			
NU s-a executat	NU			
Starea tehnică	Reparații curente			
Sursa	CATALOG IROVAL 2014, INDICI ACTUALIZARE 2021-2022			

2. SISTEM CONSTRUCTIV

1. Structura de rezistență				
- fundații	beton			
- schelet de rezistență	zidane cărămidă			
- acoperiș	sarpanta lemn			
- scări interioare				
- terase	nu există			
- planșeu	lemn			
2. Anvelopă				
- compartimentări interioare	nu există			
- închideri perimetrale	zidane cărămidă			
- învelișuri	placi azbociment			
3. Finisaje				
- exterioare	tencuieli, zugrăvire			
- interioare	tencuieli, zugrăvire			
- lamplare exterior	lemn			
- lamplare interior	nu			
- pardoseli	beton			
4. Instalații - dotări				
- electrică de iluminat și forță	nu			
- încălzire	nu			
- sanitar	nu			
- alimentare canalizare	nu			
- transport	nu			
- instalații de ventilație	nu			
- instalații de gaz metan	nu			
- comunicații	nu			
- instalație stingere incendiu - hidrant	nu există			

3. DATE CONSTRUCTIVE

Nr. Nivele clădie				
1				
Parter	17	15	2.50	43
TOTAL	17	15	-	43

4. VARSTA CRONOLOGICA PONDERATA

Componentă	Acđ (mp)	An PIF	Vârsta / Vechime (ani)	Contribuția componentei la vârsta efectivă
Clădirea inițială	17	1955	67	67.0
Extindere/modernizare	-	-	-	-
	17			67.0

5. DEPRECIEREA FIZICA NORMALA

Subgrupa	1 6.1 a	
Vechimea efectivă a clădirii	67.0	Vef
Vechimea inferioară	65 V1	
Deprecierea fizică inferioară	74 D1	
Vechimea superioară	70 V2	
Deprecierea fizică superioară	80 D2	
Deprecierea fizică	76.40	Dfin

6. CALCULE COST DE ÎNCLOCUIRE

CATALOG "COSTURI DE RECONSTRUCȚIE - ANEXE GOSPODĂREȘTI" PAG 53 54 SI
 COSTURI DE ÎNCLOCUIRE " CATALOG NR 3 IROVAL 2014. AUTOR CORNELIU SCHIOPU
 INDICII DE ACTUALIZARE LA AUG. 2021 - 2022

COSTURI EUR/MP SC	SIMBOL	V BAZA (LEI)	COST CORECTIE TRANSPORT SI SALARIZARE	V ACT. (LEI)
STRUCTURA	GARAJID	817	1 0422	852
FINISAJ INTERIOR+EXTERIOR	BIS	78	1 0422	81
ACOPERIS	INVFAAZB	50.55	1 0422	53
TOTAL LEIMP CU TVA				986
COST UNITAR LEIMP				828
COST UNITAR EUR/MP				199
COST UNITAR EUR/MP, FARA TVA				168

VALOARE IMPOZABILA

COST DE NOU UNITAR	EUR/imp	168
SUPRAFATA CONSTRUITA	mp	17
COST DE NOU	EUR	2 849
- DEPRECIEREA FIZICA	%	76%
= VALOARE IMPOZABILA	EUR	672
VALOARE IMPOZABILA	LEI	3 323

6.7. Informatii istorice despre venituri si cheltuieli

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

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

In cadrul evaluarii trebuie rezolvate doua probleme metodologice si practice:

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

DETERMINAREA VENITULUI ANUAL REPRODUCTIBIL

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

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

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

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

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

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

STABILIREA RATEI DE CAPITALIZARE

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

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

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

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

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

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

$$VCB = VNR / c$$

Unde:

c = rata de capitalizare

VNR = venitul anual reproductibil

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

$$V_{\text{randament}} = 1.246 \text{ EUR}$$

$$V_{\text{randament}} = 6.157 \text{ RON}$$

Calculule se regasesc in tabelul alaturat :

Venituri:		
Chiria/luna	EURO/luna	20
Suprafata inchiriată	camere	1
Venituri din inchiriere	EURO/an	240
Grad de neocupare, 15%	EURO/an	- 36
Venit brut efectiv, VBE	EURO/an	204
Total cheltuieli ale proprietarului: cca. 15% din VBE	EURO/an	31
Venit net din exploatare, VNE	EURO/an	173
Valoare de piata	EURO	1,387
Rata de capitalizare, c		12.50%

6.8. Date despre vanzari si cotationi

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

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

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

suprafata (mp)	pret oferit (EUR)	pret/mp oferit (EUR/mp)	front stradal (m)	utilitati	acces	adresa	site	observatii
645	258.000	400	pe colt	stradal	strada asfaltata	Parneava	imoradar24	a Saguna cu M Kogalniceanu
576	129.000	224	13	pe teren	strada asfaltata	Ultracentral, Banu Maracine	imobiliare	cu cladire demolata cu casa veche de demolat
2100	780.000	376	pe colt	stradal	asfaltata	Boul Rosu	imoradar24	
355	87.000	245	13.5	pe teren	asfaltata	Ultracentral carti Functionarilor	imobiliare	str. Iusbn Maracine
945	450.000	476	pe colt 3 fronturi stradale	pe teren	strazi asfaltate	Ultracentral, Milea	imobiliare	intravilan cc
414	170000	411	18	pe teren	strada asfaltata	Ultracentral, Calea Romanilor	imobiliare	PUZ aprobat P+2E
430	47.300	110	colt 2 fronturi stradale	stradal	strada asfaltata	Aradul Nou zona Tabacovici	ng imobiliare	intravilan
1220	190000	156	30	stradal	strada asfaltata	Ultracentral	imoradar24	str. Epariscopiei intru Cicio Pop si L. Blaga
360	85000	236	13	stradal	strada asfaltata	Ultracentral, carti Functionarilor	imoradar24	str. Alex. Vlad
1200	400000	333	20	pe teren	strada asfaltata	Ultracentral	otr	cu constructie de demolat, str. Mehanu
1040	260000	250	43	pe teren	strada asfaltata	Ultracentral	hitz	cu constructie de demolat

Prin abordarea prin piata, a rezultat urmatoarea valoare:

V piata teren = 215 EUR/mp.

Calcululele se regasesc in continuare:

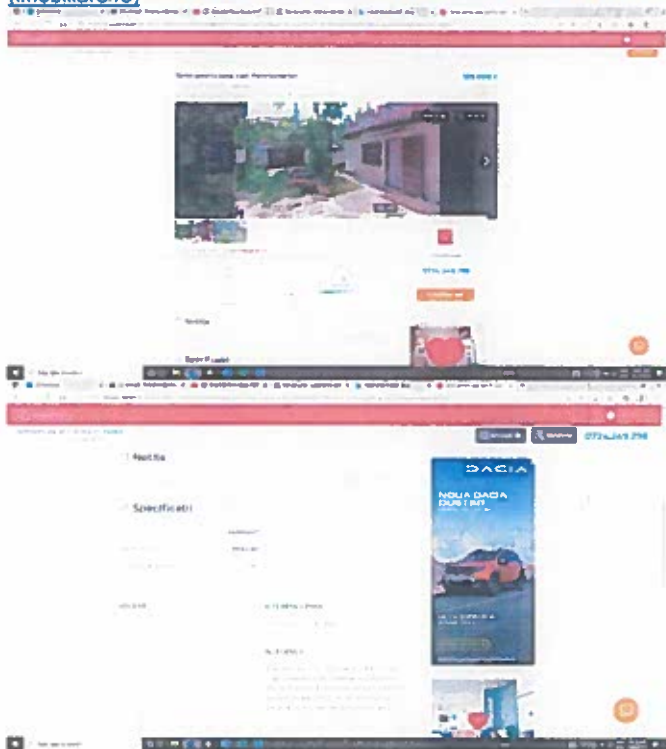
Elementul de comparatie	Teren de evaluat	A - ID: www.imobiliare.ro	B - ID: www.imobiliare.ro	C - ID: www.langimobiliare.ro	Explicatii ajustari
Suprafata (mp)	960	576	1220	1040	
DESCRIERE	intravilan curti constructii in suprafata de 960 mp forma regulata front stradal 19 m la str. Vicentiu Babes, nr 20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

CONDITII DE FINANTARE	numerar	numerar	numerar	numerar	
Cuantiu ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuantiu ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		202	140	225	
CONDITII DE VANZARE	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	
Cuantiu ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuantiu ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		202	140	225	
CONDITII DE PIATA	curenta	curenta	curenta	curenta	
Cuantiu ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuantiu ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		202	140	225	
CHELTUIELI IMMEDIATE	nu	nu	nu	nu	
Cuantiu ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuantiu ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		202	140	225	
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
LOCALIZARE	Arad, ultracentral, intre str. Hona si str. Marasesh	Arad, ultracentral, Banu Maracine	Arad, ultracentral, str. Eposcopiei	Arad, ultracentral, similar	
Comparativ cu subiectul		similar	similar	similar	
Cuantiu ajustare (%)		0%	0%	0%	din analiza pietei
Cuantiu ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		202	140	225	
Suprafata (mp)	960	576	1220	1040	
Cuantiu ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuantiu ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		202	140	225	
Acces, forma, relief	plan, front stradal 19 m la str. Vicentiu Babes nr. 20	acces direct din strada asfaltata, front stradal de cca. 13 m ultracentral	acces direct din strada asfaltata, front stradal de cca. 30 m	acces direct din strada asfaltata, front stradal de cca. 40 m	
Cuantiu ajustare pentru acces (%)		0%	0%	0%	
Cuantiu ajustare pentru acces (EUR/mp)		0	0	0	Nu este cazul
Pret ajustat (EUR/mp)		202	140	225	
Cuantiu ajustare pentru topografie (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuantiu ajustare pentru topografie (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		202	140	225	
Cuantiu ajustare front stradal (%)		5%	-4%	-4%	din analiza pietei, comp. A si C
Cuantiu ajustare front stradal (EUR/mp)		10 00	(5 00)	(10 00)	
Pret ajustat (EUR/mp)		212	135	215	
Echipare teren (utilitati)	utilitati pe teren	utilitati pe teren	utilitati stradal	utilitati pe teren	
Cuantiu ajustare utilitati (%)		0%	7%	0%	din analiza pietei
Cuantiu ajustare utilitat (EUR/mp)			10 00		
Pret ajustat (EUR/mp)		212	145	215	
caracteristici economice	intravilan	intravilan cu cladire de demolat	intravilan	intravilan, cu cladire de demolat	
Cuantiu ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuantiu ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		212	145	215	
Utilizare	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential	
Cuantiu ajustare (%)		0	0	0	nu este cazul
Cuantiu ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		212	145	215	
Componente non imobiliare	nu	nu	nu	nu	
Cuantiu ajustare (%)		0	0	0	nu este cazul
Cuantiu ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		212	145	215	
Ajustare totala bruta absoluta (EUR)		10	15	10	
Ajustare totala procentuala absoluta (%)		4 5%	9 6%	4%	
Numar de ajustari (buc)		2	2	2	
Valoare de plata a terenului de evaluat (EUR/mp)	215				

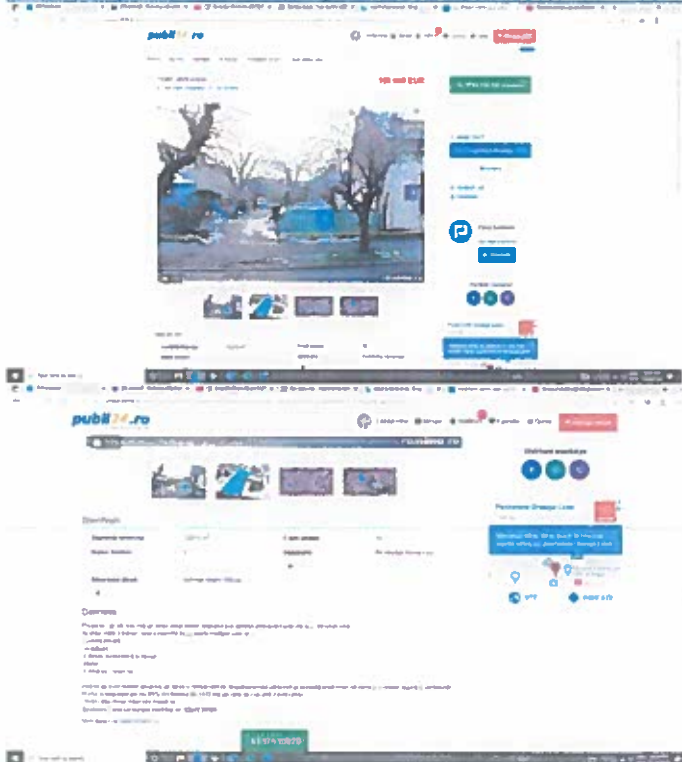
6.9. Alte informatii considerate adecvate

Terenuri expuse la vanzare, similare

Teren pentru casa, cart. Functionarilor - teren constructii de vanzare in Arad, judetul Arad - X0CM130JV - 129.000 EUR (imobiliare.ro)



Vand teren pentru casa 1220.0 mp front stradal 30 • Arad, Arad - Publi24



Teren de vanzare Ultracentral - 78706TV I BLITZ Arad

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

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

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

RAPORT DE VERIFICARE A VALORII DE PIAȚĂ 5.2/30.05.2022
Apartament nr. 14b - Garaj

Verificare cu Obiectiv Extins (VOE)

**Verificare RAPORT DE EVALUARE nr. 69/2022 Apartament nr. 14b -
Garaj, situat în Arad, str. Vicențiu Babeș 20 (RESV)**

VALUE MANAGEMENT CONSULT SRL
C.I.F. RO 9586710
ARAD - ROMANIA

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

Clientul raportului verificat

Utilizator desemnat al evaluării Municipiul Arad

Clientul verificării Municipiul Arad

**Utilizator desemnat al verificării Direcția patrimoniului Municipiul Arad Serviciul Evidență și
Administrație Domeniul Privat**

Data evaluării 08.04.2022

Data raportului de evaluare verificat 15.04.2022

Data de referință a VOE 30.05.2022

Data raportului de verificare 30.05.2022

Verificator VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L.

prin Evaluator VE EPI / legitimație MANATE DANIEL / 13.804

Terminu de referință al verificării

Identificarea evaluatorului verificator

Denumire
CUI
prin evaluator verificator autorizat / Legitimatie ANEVAR

VALUE MANAGEMENT CONSULT S R.L.
RO 9586710
MANATE DANIEL / 13 804

Adresa
Autorizație membru corporativ / Legitimatie ANEVAR

Arad, str. Ștefan Cicio Pop, nr. 20
0115

Identificarea evaluatorului autor al raportului de evaluare verificat

Denumire
CUI
prin evaluator autorizat / Legitimatie ANEVAR

Întreprindere Individuală Luca Florica
2222281
LUCA FLORICA / 13 701

Adresa
Autorizație membru corporativ / Legitimatie ANEVAR

Comuna Vladimirescu, jud. Arad
/ 13.701

Raportul de evaluare supus verificării

Dreptul de proprietate evaluat

RAPORT DE EVALUARE nr. 69/2022 Apartament nr. 14b - Garaj, situat în Arad, str. Vicențiu Babeș 20 (RESV)

Dreptul de proprietate asupra Apartamentului nr. 14b Garaj - situat în Arad, str. Vicențiu Babeș 20, înabulat în extrasul CF304745-C1-U15 Arad, în suprafață de 17 mp, în proprietatea Mun. Arad

Clientul raportului verificat

Client
CNP

Muntean Diana Lenuța
27001190200

Tip
Calitatea

Persoana Fizică
Chiriaș

Adresa

Utilizator desemnat al evaluării

Municipiul Arad, Direcția patrimoniu Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Privat

Arad, Bd. Revoluției nr. 75

Judet
Arad

Clientul verificării

Cod fiscal

Municipiul Arad
3519925

Arad, Bd. Revoluției nr. 75

Judet
Arad

Utilizator desemnat al verificării

Direcția patrimoniu Municipiul Arad Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Privat

Arad

Judet
Arad

Scopul verificării

Prezentul raport de verificare cu obiectiv extins (RVOE) este întocmit la cererea utilizatorului desemnat al evaluării în scopul prezentării de către verificator a propriei opinii asupra valorii de piață a bunului evaluat în RESV, pentru luarea unor decizii manageriale de către client și destinatar. Opinia verificatorului asupra valorii e 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 cu excepția achiziționării 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 înscrisă în CF (mp)	Suprafața utilă înscrisă în CF (mp)	Drept de proprietate	Valoare de piață din RESV	
str. Vicențiu Babeș 20	Apartament nr. 14b - Garaj	17	15	În favoarea Mun. Arad	1.246 €	6.157,00 lei
Data evaluării în raportul verificat	Abordări / Reconciliere	Utilități	Scop și utilizare evaluare declarate în RESV		Contribuție teren	Contribuție construcții
8-Apr-22	Construcții: Cost, Cost de înlocuire net Imobil: Venit	-	Estimarea valorii de piață la nivelul prețurilor de pe piața imobiliară în luna februarie 2022, în vederea vânzării.		574,0 €	672,0 €
					Chiria contractuală expiră la 01.01.2025. În evaluare s-a folosit o chirie minimă de 20 euro/lună fără o argumentare, deși la pct. 6.7 Informații istorice despre venituri și cheltuieli se afirmă că "... analiza nivelului mediu al chiriei obținabil s-a făcut pe baza datelor și informațiilor rezultate din identificarea a patru închirieri relativ recente a unor proprietăți imobiliare de tip garaj care au putut fi verificate de evaluator pe teren, respectiv 20 EUR/lună și 50 EUR/lună " în mod similar, s-a utilizat o rată de neocupare de 15% deși apartamentul este închiriat, inclusiv în anul 2024	
					Integral	

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 nepărținitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere. " și reprezintă rezultatul evaluării în baza prevederilor Standardelor de evaluare a bunurilor relevante pentru evaluare.

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

Documentația minimă 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; plan de amplasament. Fișa de calcul a chiriei. Date privind construcțiile edificate pe teren: dimensiuni, stare etc.

Orice alte elemente relevante în evaluare, după caz.

Comunicarea cu evaluatorul

Comunicarea cu evaluatorul s-a făcut prin e-mail prin adresa 5 / 29.05.2022, 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 2020.

Data evaluării în raportul verificat 08.04.2022	Data de referință la care se raportează rezultatul verificării cu obiectiv extins 30.05.2022	Curs de schimb RON/ EUR indicat în RESV 4,9419	Data RESV 15.04.2022	Data raportului de verificare 30.05.2022 *	Curs de schimb RON/ EUR la data relevantă pentru verificare (30.05.2022) 4,9438

Declararea conformității cu SEV

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

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 parafă 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 există 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 verficatorului.

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 - ok.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 verficator, cu referințe posibile pentru persoanele îndreptățite în dosarul de lucru al verficatorului.

Rezultatele verificării cu obiectiv extins se bazează pe opinia personală a verficatorului, 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 altă cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.

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

Verificarea cu obiectiv extins s-a bazat doar pe informații disponibile public și legal în piață. Nu au fost considerate informații alternative conținute de documente care nu sunt publice sau care sunt protejate de secretul profesional sau de serviciu și la care evaluatorul verificator nu a putut avea acces legal. Cadul legal actual din România nu permite accesul unui evaluator autorizat la astfel de documente, cu excepția unor situații – rare și specifice, în care acestea dețin 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 prelucrarea a datelor cu caracter personal, părțile aplică prevederile Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (regulamentul general privind protecția datelor) și ale legislației naționale;

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

- Datele personale, comunicate în cadrul prezentului raport, pot fi comunicate instituțiilor publice, în conformitate cu prevederile legale 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 nimeni, de obținere a unor rezultate predeterminate.
- Onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor, opiniilor și concluziilor prezentului raport.
- Analizele, opiniile și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat.
- Pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane desemnate ale declarației privind verificarea.

Cuprins

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

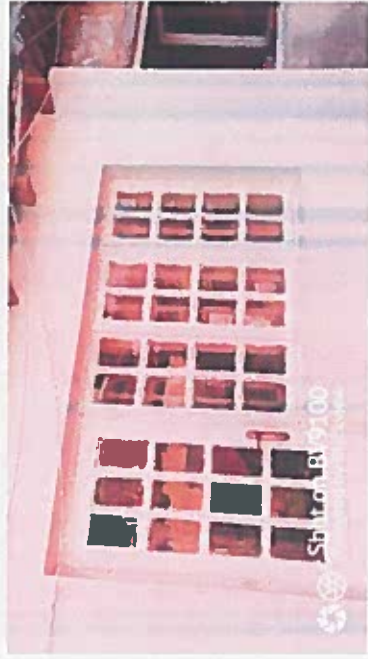
Semnatura
Stampila



Tip verificare

Cu inspecție

Inspecția a fost realizată în prezența reprezentantului Municipiului Arad.





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. 14b - Garaj	17	Arad	str. Vicențiu Babeș 20	2.045 €	10.108 lei
Din care se alocă				1.074 €	5.308 lei
Teren (cotă 15/960)				971 €	4.800 lei
Construcție					

Semnatura
Stampila



Verificare cu obiectiv extins

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

	2022	2023	2024	2025
Chirie brută anuală (VBP)	162 €	162 €	162 €	480 €
Rata neocupare	0%	0%	0%	10%
Venit brut efectiv	162 €	162 €	162 €	432 €
Cheltuieli exploatare, din care	47 €	47 €	47 €	47 €
- Fixe	15 €	15 €	15 €	15 €
Impozite / taxe	10 €	10 €	10 €	10 €
Asigurare	5 €	5 €	5 €	5 €
- Variabile	32 €	32 €	32 €	32 €
Management	- €	- €	- €	- €
Fond anual reparații	32 €	32 €	32 €	32 €
Venit net efectiv (eur/an)	115 €	115 €	115 €	385 €
Valoare terminală				3.670 €
Venit net actualizat	104 €	94 €	85 €	2.461 €

Valoare de piață	2.746 €	13.573 lei
Costuri reabilitare (reabilitarea a fost executată de actualul chiriaș)	701 € -	3.466 lei
Valoare de piață Ap 14b	2.045 €	10.108 lei

Clasa de active		Impozit estimat
Suprafața de teren intravilan str. Vicențiu Babeș (mp)	15 mp	14 lei
VI clădiri (utilizare nerezidențială, proprietar PF)	6.268 lei	38 lei
Impozit total (lei)		51 lei
Impozit total (euro)		10,0 €

Curs valutar la 30.05.2022	1 euro	4,9438 lei
----------------------------	--------	------------

RAPORT DE EVALUARE nr. 5.2

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

Data evaluării: 30.05.2022 / Curs la data evaluării: 4,944 lei/EUR
 Coef.de corecție pentru distanța transport: 1,003 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Coef. corecție monopara: 1 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Grad seismic: 7

EVALUARE CONSTRUCȚII - ABORDAREA PRIN COST

Fisa nr.	Poz. pe plan de sit	Depunere	Anul PIF	Starea Fizică	Varsta Construcției (ani)	Varsta Construcției (ani)	Suprafața construită deslăsurată (mp)	Cost de nou construcție (lei)	Cost de nou construcție (EUR)	Depr. (uzura) fizică (%)	Depreciere funcțională (lei)	Depr. Externă (%)	Cost net construcție (lei)	Cost net construcție (EUR)	Grad de realizare (%)	Cost lucrări rămase de executat (lei)
1	Ap. 14b - Garaj		1955	S	67	67	17	16.661	3.370	62,38	0	0	6.268	1.268	100,00	0
1	Reabilitare		2022	FB	0	0	17	3.467	701	0	0	0	3.467	701	100,00	0
	TOTAL CONSTRUCȚII						34	20.128	4.071				9.735	1.969		0
Note:																

- Valorile din tabel nu conțin TVA

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

FISA NR. 1 - Ap. 14b - Garaj

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	Unit	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	GARAJZID	Structura garaj pentru 1 autoturism, din zidarie caramida de 24 cm grosime pe fundatii din beton simplu, fara planseu din beton armat; pardoseala din beton simplu de 10 cm grosime		mp Ad	S	17	673,66	11.452,22	100,00	11.452	0	3	55
2	B1S	Finisaj interior garaj din zidarie: tencuiele interioare (tavan netencuit), spoiala de var, usi metalice vopsite; pardoseala nu este scvissita.		mp Ad	S	17	65,59	1.115,03	100,00	1.115	0	3	56
3	STROP	Finisaj exterior garaj din zidarie: tencuiele cu stropi		mp Ad	S	4	213,08	852,32	100,00	852	0	3	56
4	TP/USIDULG	X - Usi dulgheresti din lemn de rasinoase la magazii (cuprinde: montare balamale de exterior pe stalp, montare foale usa din lemn de rasinoase, transport)		mp	S	2	86,75	173,50	100,00	174	0	4	68
5	TP/FERLEDUB	X - Ferestre duble din lemn de rasinoase (cuprinde: fixare toc din lemn de rasinoase pe ghermele, fixare cercevele pe toc + feronerie, grunduire si vopsire in culori de ulei, montare geam clar 3 mm si chituire, transport)		mp	S	2	661,20	1.322,40	100,00	1.322	0	4	62
6	ITZNOND	Involtitoare din tabla ondulata/cutata zincata pe astereala, montata pe sipci de lemn de rasinoase		mp Ad	B	17	102,70	1.745,90	100,00	1.746	0	3	52
		TOTAL FISA						16.661		16.661	0		

FISA NR. 1 - Reabilitare

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	Unit	Stare fizica	Canitate	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
7	B1S	Finisaj interior garaj din zidarie: tencuiele interioare (tavan netencuit), spotala de var, usi metalice vopsite; pardoseala nu este scivisita.		mp Ad	S	17	65,59	1.115,03	100,00	1.115	0	3	56
8	STROP	Finisaj exterior garaj din zidarie: tencuiele cu stropi		mp Ad	S	4	213,08	852,32	100,00	852	0	3	56
9	RPC114B1	X - Inlocuirea invelitorii din tabla plana zincata		mp	FB	17	58,79	999,43	100,00	999	0	4	100
10		Vopsitorii tamplarie extenoara		buc	FB	1	500,00	500,00	100,00	500	0	0	0
		TOTAL FISA						3.467		3.467	0		

Note:

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

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

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

Grupa I - Construcții

Subgrupa 1.3 Construcții pentru transporturi, poștă și telecomunicații

1.3.1.1 Clădiri pentru transporturi: ...garaje, ateliere - Tabel 7

Mediul de folosință : normal

Starea tehnică : Satisfăcătoare

Recalcularea vârstei efective - Cheie ponderare CIB

Componentă	CIB	An PIF	Vârsta/Vechime (ani)	Contribuția componentei în vârsta efectivă
Clădire inițială	16.661	1.955	67,0	55,5
Modernizare	3.467	2.018	4,0	0,7
TOTAL	20.128	-	-	56,1

Vârsta efectivă

Fisa nr. 1

Calcul uzura fizica conform GEV 500, ANEXA 2					
Tabel nr. 7	Grupa	1.3.1.1	In mediu	tare fizica	S
Varsta cronologica (ani) =	67				
Vechimea V1 din tabel (ani) =	55				
Varsta cronologica ponderata Vcp (ani) =	56,1				
Vechimea V2 din tabel (ani) =	60				

Varsta cronologica ponderata (Vcp) (ani) = 56,1
Varsta cronologica ponderata pentru vechimea V1 este D1 (%) = 61

Deprecierea fizica normala pentru vechimea V1 este D1 (%) = 61
Deprecierea fizica normala Dfn = $D1 + (D2 - D1) / (V2 - V1) \times (Vcp - V1)$ (%) = 62,38

Deprecierea fizica normala pentru vechimea V2 este D2 (%) = 67

Anexa Extrase relevante din Raportul verificat

RAPORT DE EVALUARE

Nr. 69/2022

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



SINTEZA RAPORTULUI**Proprietatea evaluata:**

Imobilul GARAJ, situat in curtea imobilului cu nr. 20 din str. Vicentiu Babes, Cartier Central, notat in CF 304745-C1-U15 Arad la nr. cad. 304745-C1-U15 in suprafata construita de 17 mp si utila de 15 mp si cota de teren de 15/960;

- Vecinatati: locuinte

Tipul proprietatii:

Proprietate imobiliara de tip rezidential

Proprietari:

STATUL ROMAN

Drept de proprietate:

STATUL ROMAN – asupra apartamentului si cotei de teren aferente apartamentului, drept de proprietate deplin, inchiriat in baza Legii 112/1995 catre Muntean Diana-Lenuta

Data punerii in functiune:

Anul 1955

Clientul lucrarii:

[REDACTED] Municipiul Arad

Data evaluarii:

08.04.2022

Data inspectiei proprietatii:

11.02.2022

Moneda raportului:

EUR, la cursul de 4,9419 LEI/EUR

Scopul evaluarii:

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

Abordari in evaluare utilizate:

Abordarea prin costuri
Abordarea prin venituri

Valoarea recomandata

1.246 EUR adica 6.157 LEI, la cursul de 4,9419 LEI/EUR stabilit de BNR la data de 08.04.2022

Executantul evaluarii:

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

EVALUATOR AUTORIZAT
ing. LUCA FLORICA



[REDACTED]



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

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

Alte acte si documente avute la dispozitie:

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

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

1.9. Ipoteze si ipoteze speciale

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

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

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

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

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

➤ Se presupune ca au fost sau pot fi obtinute sau renoite 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 304745-C1-U15 ARAD, PLAN DE SITUATIE SI DELIMITARE A IMOBILULUI CU PROPUNERE DE DEZLIPIRE, relevu apartament, contract de inchiriere spatiu.

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

1.10. Restrictii de utilizare, difuzare si publicare

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

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

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

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica

Proprietatea supusa evaluarii este un garaj, situat in municipiul Arad, zona centrala, str. Vicentiu Babes, in curtea imobilului cu nr. 20.
Conform nomenclatorului stradal, emis de catre CLM Arad, apartamentul se afla in zona B a municipiului, zona centrala.

Apartamentul este notat in CF 304745-C1-U15 ARAD, astfel:



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 304745-C1-U15 Arad

Nr. cerere	169467
Ziua	16
Luna	11
Anul	2021



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

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate Individuală

Adresa: Loc. Arad, Str V. Babes, Nr. 20, Et. parter, Ap. 14b, Jud. Arad
Părți comune: teren in folosinta pe durata existentei constructiei, coridor in subsol, spalatorie in subsol, pasaj poarta, casa scarilor, instalatii sanitare, electrice, urcare pod, pod coridor suspendat et. II servitute de trecere in favoarea parcelelor nr.top 503/b, 504/b si 507/a din cf 4544

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	304745-C1-U15	17	15	2/1070	15/960	GARAJ

Proprietatea asupra imobilului se regaseste astfel:

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referința
169467 / 16/11/2021		
Act Administrativ nr. 226, din 13/05/2021 emis de MUNICIPIUL ARAD;		
B1	Se înființează cartea funciara nr 304745-C1-U15 / UAT Arad a unitatii Individuale cu numarul cadastral 304745-C1-U15 prin transcrierea unitatii Individuale din cartea funciara nr.304745-C1-U7 / UAT Arad , in urma dezlipirii terenului pe care este edificat condominiul din care face parte unitatea Individuala s deschiderii cartii funciare 304745 / UAT Arad, pentru terenul parte de uz comun.	A1
Sentinta Civila nr. 1241, din 01/01/1995 emis de Judecatoria Arad;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 1/1 1) STATUL ROMAN	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 304745-C1-U7/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 4561 din 15/03/1995.		

Sarcini si debite:

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referința
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 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 aproximativ 600 m de cea mai importanta strada din Arad, Bulevardul Revolutiei, fiind cuprinsa intre acesta si str. Andrei Saguna, si, implicit de zona centrala a orasului.

2.4. Informatii despre amplasament

Imobilul este situat in municipiul Arad, zona centrala, in curtea imobilului cu nr. 20 din str. Vicentiu Babes, apartamentul de evaluat – GARAJ - este amplasat la parter. Amplasamentul este intr-o zona buna, atat rezidentiala cat si comerciala si de prestari servicii.

2.5. Descrierea constructiilor

Apartamentul supus evaluarii este situat in curtea imobilului cu nr. 20 de pe str. Vicentiu Babes, este o magazie, impropriu denumita garaj, deoarece nu are caracteristicile unui garaj (usi de acces auto, eventual canal de vizitare auto). Apartamentul face parte dintr-o cladire anexa, construita in curtea imobilului cu mai multe apartamente de locuit, apartamentata pentru a putea fi inchiriata locatarilor. Cladirea a fost construita in anul 1955 si nu a mai suferit reparatii.

Structura constructiva a cladirii:

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

Suprafata utila a apartamentului conform releveu este de 15 mp.

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

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

Utilitati: - nu are

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 anii 1955 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 multe case de vânzare sau de închiriat, ofertele fiind pentru toate gusturile și buzunarele.

În ceea ce privește chiriile, prețurile sunt foarte variate, în funcție de numărul de camere, locație, suprafață și finisaje. Astfel, pentru apartamente de o cameră, chiriile variază între 110 EUR și 320 EUR. Pentru apartamentele de 2 camere, chiriile variază între 120 EUR și 440 EUR, acestea fiind de altfel și cele mai numeroase oferte. Printre zonele rezidențiale ale orașului se numără UTA, Micălaca, Aurel Vlaicu, Confecții, Aradul Nou, Intim, Subcetate, Grădiște, Polivalentă etc.»

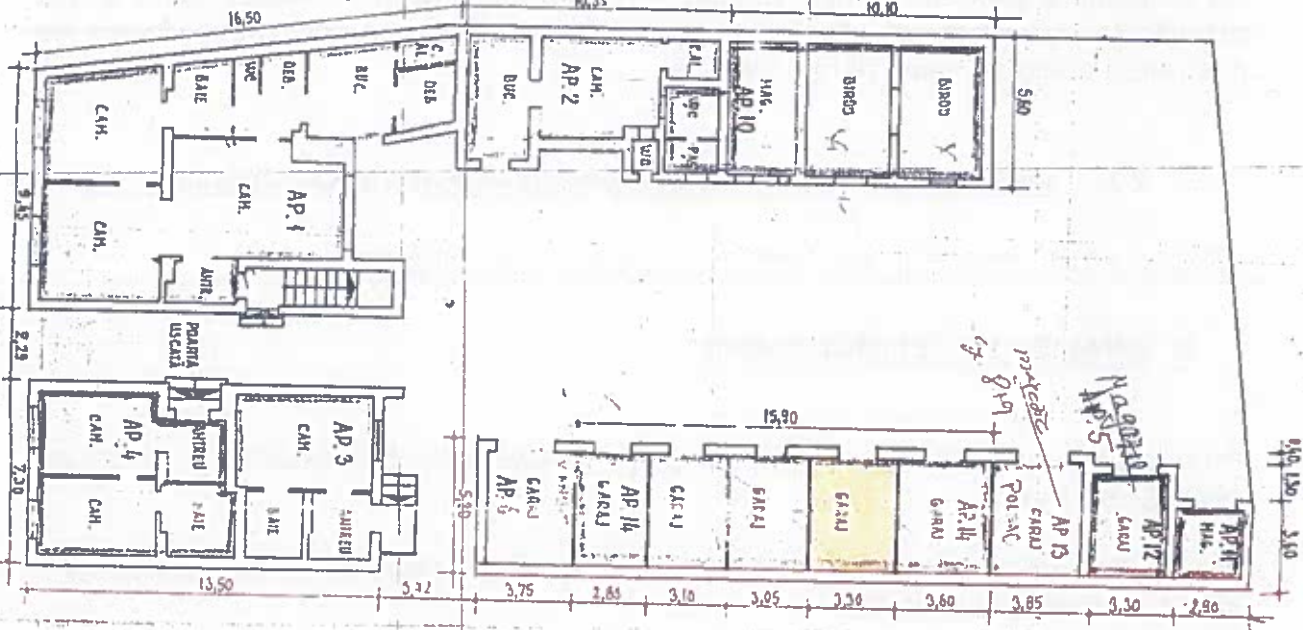
CONFORM C.F.



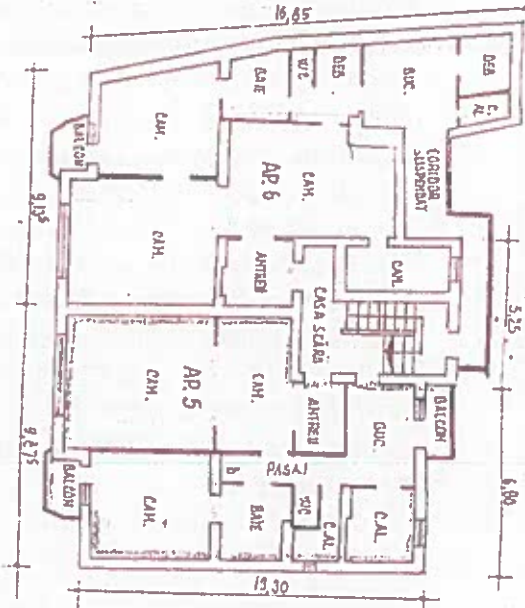
CONFORM CADASTRU



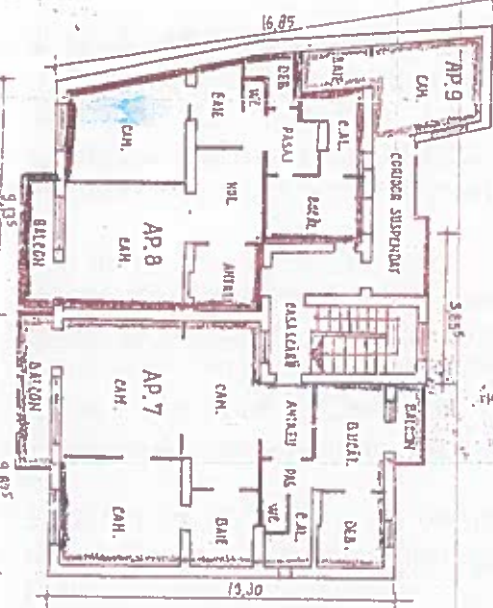
PLAN PARTER



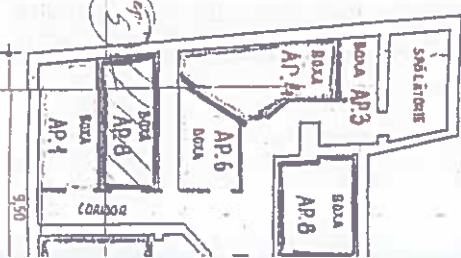
PLAN ETAJ I



PLAN ETAJ II



PLAN SUBSOL



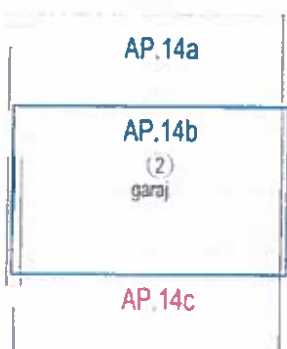
6.3. Releveele cladirilor**RELEVEU AP.14b**

ANEXA 1.37

Scara 1:100

Nr.cadastral al terenului	Suprafata	Adresa imobilului	
	15/960	Loc. Arad, str. V. Babes, nr.20, et. parter, ap.14b	
Cartea Funciara colectiva nr.	304745-C1	UAT	ARAD
Cod unitate individuala (U)	015	CF individuala	304745-C1-U

PARTER



Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
2	GARAJ	15.0
Suprafata utila		15 mp (15.0 mp)
CHIRIAC MADALINA MANUELA Topografie Cadastru		09.04.2021
Madalina-Manuela Chiriac Semnal digital de Data: 2021.06.08 10.04.23 +03'00'		
RO-AR-F nr.00E1 Recepsional		Data
Floarea Stan Nr.99271/15.03.2021		

6.4. Fotografii ale proprietatii



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



1. CARACTERISTICI			
Tipul cladirii	nerezidential		
Denumirea cladirii cf. Inventar	APARAMENT 14 b		
Adresa	ARAD, STR. V. BABES NR. 20		
Cod clasificare	161a		
Anul PIF	1955		
Utilizarea cladirii (actuala)	magazine		
Mediul de folosinta al cladirii	normal		
Data ultimei RK	Modernizari		
NU s-a executat	NU		
Starea tehnica	Reparatii curente		
	da		
Sursa	CATALOG IROVAL 2014 INDICI ACTUALIZARE 2021-2022		

2. SISTEM CONSTRUCTIV

1. Structura de rezistenta			
- fundatii	beton		
- schelet de rezistenta	zidare caramida		
- acoperis	serpanta lemn		
- scari interioare			
- fereste	nu exista		
- plinseu	lemn		
2. Anvelopa			
- compartiment interioare	nu exista		
- inchiderea perimetrala	zidare caramida		
- invelitoare	placi azbociment		
3. Finisaje			
- exteriora	lencueli, zugraveli		
- interioara	lencueli, zugraveli		
- tapetarie exterior	lemn		
- tapetarie interior	nu		
- pardoseli	beton		
4. Instalatii - dotari			
- electrice de iluminat si forta	nu		
- incalzire	nu		
- sanitare	nu		
- alimentarea canalizare	nu		
- transport	nu		
- instalatii de ventilatie	nu		
- instalatii de gaze metan	nu		
- comunicatii	nu		
- instalatie stingere incendiu - hidrant	nu exista		

3. DATE CONSTRUCTIVE

Nr. Nivele cladie	Suprafata constr. (mp)	Suprafata utila (mp)	Inaltime (m)	Volumul (mc)
1	17	15	2.50	43
Parter				
TOTAL	17	15	-	43

4. VARSTA CRONOLOGICA PONDERATA

Componenta	Act (mp)	An PIF	Vârsta / Vechime (ani)	Contribuția componentei la vârsta efectivă
Clădirea inițială	17	1955	67	67.0
Extindere/modernizare				
	17			87.0

5. DEPRECIEREA FIZICA NORMALA

Subgrupa	161 a	Vef
Vechimea efectivă a clădirii	67.0	
Vechimea inferioară	65 V1	
Deprecierea fizică inferioară	74 D1	
Vechimea superioară	70 V2	
Deprecierea fizică superioară	80 D2	
Deprecierea fizică	76.40	0m

6. CALCULE COST DE INLOCUIRE

CATALOG "COSTURI DE RECONSTRUCTIE: ANEXE GOSPODARESTI PAG 53 54 SI
COSTURI DE INLOCUIRE. - CATALOG NR
3 IROVAL 2014, AUTOR CORNELIU
SCHIOPU
2022

COSTURI EUR/MP SC	SIMBOL	V BAZA (LEI)	COR. CORECTIE TRANSPORT SI SALARIZARE	V ACT. (LEI)
STRUCTURA	GARAJID	817	1 0422	852
FINISAJ INTERIOR-EXTERIOR	B1S	78	1 0422	81
ACOPERIS	INVFAAZB	50 55	1 0422	53
TOTAL LEIMP CU TVA				986
COST UNITAR LEIMP				826
COST UNITAR, EUR/MP				189
COST UNITAR, EUR/MP, FARA TVA				168

VALOARE IMPOZABILA

COST DE NOU UNITAR	EUR/imp	168
SUPRAFATA CONSTRUITA	mp	17
COST DE NOU	EUR	2.849
- DEPRECIEREA FIZICA	%	76%
= VALOARE IMPOZABILA	EUR	672
VALOARE IMPOZABILA	LEI	3.323

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 facut pe baza datelor si informatiilor rezultate din identificarea a patru inchirieri relativ recente a unor proprietati imobiliare de tip garaj care au putut fi verificate de evaluator pe teren, respectiv 20 EUR/luna si 50 EUR/luna.

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

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

STABILIREA RATEI DE CAPITALIZARE

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

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

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

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

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

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

$$VCB = VNR / c$$

Unde:

c = rata de capitalizare

VNR = venitul anual reproductibil

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

$$V_{\text{randament}} = 1.246 \text{ EUR}$$

$$V_{\text{randament}} = 6.157 \text{ RON}$$

Calcululele se regasesc in tabelul alaturat :

Venituri:		
Chiria/luna	EURO/luna	20
Suprafata inchirata	camere	1
Venituri din inchiriere	EURO/an	240
Grad de neocupare, 15%	EURO/an	- 36
Venit brut efectiv, VBE	EURO/an	204
Total cheltuieli ale proprietarului: cca. 15% din VBE	EURO/an	31
Venit net din exploatare, VNE	EURO/an	173
Valoare de piata	EURO	1,387
Rata de capitalizare, c		12.50%

Înregistrat la Primăria Municipiului Arad cu nr.

2 2396/1907/

Act adițional nr. 1

la contractul de închiriere pentru suprafețele cu destinația de locuință - Garaj nr. 15436
din data de 01.03.2018

Având în vedere prevederile Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 566/13.11.2019, privind durata unor contracte de închiriere pentru suprafețele locative cu destinația de locuințe și pentru suprafețele folosite de partidele politice, precum și dispozițiile Legii nr. 287/2009, republicată cu modificările și completările ulterioare privind Codului Civil, a intervenit următorul act adițional încheiat între:

Statul Român, prin Consiliul Local al Municipiului Arad reprezentat prin Primar, Călin Bibart, cu sediul în Arad, B-dul Revoluției nr. 75, pe de o parte și [redacted] legitimat cu B.I./C.I. seria [redacted] nr. [redacted] eliberat/ă de SPCLEP ARAD la data de [redacted] CNP [redacted] în calitate de chiriaș pe de altă parte.

Părțile hotărăsc de comun acord modificarea următoarelor clauze ale contractului de închiriere:

CAP. II. Art. 1 - Obiectul contractului este închirierea spațiului cu altă destinație decât aceea de locuință - Garaj, în suprafață de 17.49 mp, situat în Arad, Arad, str. Vicențiu Babeș nr. 20 nr. 14 (2) evidențiat în lucrarea de apartamentare.

CAP. III. Art. 2 - Termenul închirierii, va avea următorul conținut:
"Termenul de închiriere începe de la data de 01.01.2020 până la data de 01.01.2025."

CAP. IV. Art. 7 - Chiria aferentă spațiului închiriat:
„Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare de 0,1% 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.”

CAP. VI - Obligațiile Locatarului privind folosirea și întreținerea spațiilor care fac obiectul contractului, Art.11, pct. f.

„- să respecte reglementările tehnice și dispozițiile de apărare împotriva incendiilor și să nu primejduiască prin deciziile și faptele lor viața, bunurile și mediul, respectând prevederile Legii nr.307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare.”

Toate celelalte clauze contractuale, nemodificate prin prezentul act adițional vor rămâne în vigoare.
Prezentul act adițional a fost încheiat în trei exemplare și intră în vigoare la data semnării acestuia.

PRIMAR,
Călin Bibart

DIRECTOR EXECUTIV,
C.J. Ștefan Szuchanyszki

ȘEF SERVICIU,

C.J. Raluca Staniș

VIZĂ JURIDIC
CJ ERB VESIC CACRIAN

INTOCMIT,
Consilier, Maria Fițiu

CHIRIAS,
[redacted]

PMIA-MJ-129

5 / 29.05.2022

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. [redacted] / 2022, vă informează, în conformitate cu pct. 27, SEV 400 *Verificarea evaluării*, că, în baza Comenzii Nr. 5/2022 a Municipiului Arad a primit misiunea de verificare a rapoartelor de evaluare 69/2022, 70/2022 și 71/2022 a apartamentelor 14a, 14b și 14c (RESV) întocmite 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

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.



Cu stimă,

Administrator, Daniel Manațe, REV, MAAEI, MRICS

Verificator autorizat ANEVAR EPI, EI, EIF



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 304745-C1-U15 Arad

Nr. cerere	64691
Ziua	26
Luna	05
Anul	2022

Cod verificare
100116054713



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

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

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

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	304745-C1-U15	17	15	2/1070	15/960	GARAJ

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
169467 / 16/11/2021		
Act Administrativ nr. 226, din 13/05/2021 emis de MUNICIPIUL ARAD;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara nr.304745-C1-U15 / UAT Arad a unitatii individuale cu numarul cadastral 304745-C1-U15 prin transcrierea unitatii individuale din cartea funciara nr. 304745-C1-U7 / UAT Arad, in urma dezlipirii terenului pe care este edificat condominiul din care face parte unitatea individuala si deschiderii cartii funciare 304745 / UAT Arad, pentru terenul parte de uz comun.	A1
Sentinta Civila nr. 1241, din 01/01/1995 emis de Judecatoria Arad;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Hotarare judecatoreasca, cota actuala 1/1 1) STATUL ROMAN	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa d n CF 304745-C1-U7 A ad inscrierea nr 4561 din 15/03/1995;		

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate dreptur reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Arad, Str V. Babes, Nr. 20, Et. parter, Ap. 14b, Jud. Arad**Părți comune:** teren in folosinta pe durata existentei constructiei, coridor in subsol, spalatorie in subsol, pasaj poarta, casa scarilor, instalatii sanitare, electrice, urcare pod, pod coridor suspendat et. II servitute de trecere in favoarea parcelelor nr.top 503/b, 504/b si 507/a din cf 4544

Nr crt	Nr cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	304745-C1-U15	17	15	2/1070	15/960	GARAJ

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,

26/05/2022, 09:40

SAPL
16.06.2022
