



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 55
din 31 ianuarie 2023

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

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în referatul de aprobare înregistrat cu nr. 67757/26.01.2023,

Analizând raportul de specialitate al Biroului Evidență și Administrare Domeniul Privat din cadrul Direcției Patrimoniu a Primăriei Municipiului Arad, înregistrat cu nr. 5767/M1/26.01.2023,

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

Ținând seama de solicitarea unei persoane fizice înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 67757/2022, de contractul de închiriere nr. 15425 din 01.03.2018, actul adițional nr. 1, înregistrat la Primăria Municipiului Arad cu nr. 18244/1417/09.03.2022, certificatul de atestare fiscală pentru persoane juridice nr. 32243/18.01.2023, adresa Direcția Venituri din cadrul Municipiului Arad nr. ad. 30540/20.01.2023 privind incasarea TVA la vânzarea garajului și a terenului, Raportul de evaluare nr. 72/2022, înregistrat la Primăria Municipiului Arad sub nr. 67757/2022, 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 4.825 lei echivalent a sumei de 976 euro, Raportul de verificare al valorii de piață nr. 17/2022 Apartament nr. 14 d - Garaj Verificare cu obiectiv extins – Verificare raport de evaluare nr. 72/2022 Apartament 14 d – Garaj, situat în Arad, str. Vincențiu Babeș 20 (RESV) întocmit de S.C. Value Management Consult S.R.L, membru corporativ A.N.E.V.A.R., ce determină o valoare de piață de 9.955 lei, echivalent a 2.030 euro,

Având în vedere extrasul de carte funciară nr. 304745-C1-U17 Arad, nr. cad. 304745-C1-U17,

Luând în considerare Hotărârile Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 302/2005, prin care s-a stabilit rezilierea contractului de concesiune a Serviciului public de administrare, întreținere și repararea fondului locativ precum și pregătirea și urmărirea investițiilor, construcții de locuințe din fondurile bugetare locale sau centrale și vânzări de locuințe încheiate cu SC RECONS SA și preluarea în gestiune directă a serviciului respectiv de către Serviciul Fond Locativ din cadrul aparatului de specialitate al Primăriei Arad și Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 161/23.03.2022 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 (23 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
HOTĂRÂRE

Art. 1. Se ia act de Raportul de evaluare nr. 72/2022 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. 14d, (garaj) proprietatea Statului Român, situat în municipiul Arad, strada Vicențiu Babeș, nr. 20, înscris în C.F. nr. 304745-C1-U17 Arad, cu nr. cad: 304745-C1-U17, conform căruia s-a determinat o valoare de piață de 4.825 lei, echivalent 976 euro, anexa 1, la prezenta hotărâre;

Art. 2. Se însușește Raportul de verificare a valorii de piață nr. 17/2022 Apartament nr. 14 d-Garaj Verificare cu obiectiv extins – Verificare raport de evaluare nr. 72/2022 Apartament 14 d – 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-U17 Arad, cu nr. cad: 304745-C1-U17, de 2.030 euro, echivalent 9.955 lei (construcție + teren), valoare fără TVA, anexa 2, la prezenta hotărâre;

Art. 3. Se aprobă vânzarea imobilului, identificat la art. 1 și art. 2 din prezenta hotărâre, proprietatea Statului Român, către domnul [REDACTED] titularul contractului de închiriere nr. 15425 din 01.03.2018 și a actului adițional nr. 1 înregistrat la Primăria Municipiului Arad cu nr. 18244/1417/09.03.2022;

Art. 4. (1). Se aprobă prețul de 2.030 euro fără TVA, preț care va fi achitat integral, anterior semnării contractului de vânzare-cumpărare, în lei, la cursul comunicat de Banca Națională a României, din data facturării. Termenul de plată este de 3 (trei) luni de la data adoptării prezentei hotărâri. Costurile privind întocmirea actelor autentice și a publicității imobiliare sunt în sarcina cumpărătorului;

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

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

Art. 6. Prezenta hotărâre se va 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
Ioan GAMAN

Contrasemnează pentru legalitate
SECRETAR GENERAL
Lilioara STEPANESCU

H O T Ă R Ă R E A nr. ____
din _____ 2023

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

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în referatul de aprobare înregistrat cu nr. 67757/26.01.2023,

Analizând raportul de specialitate al Biroului Evidență și Administrare Domeniul Privat din cadrul Direcției Patrimoniu a Primăriei Municipiului Arad, înregistrat cu nr. 5767/M1/26.01.2023,

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

Ținând seama de solicitarea unei persoane fizice înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 67757/2022, de contractul de închiriere nr. 15425 din 01.03.2018, actul adițional nr. 1, înregistrat la Primăria Municipiului Arad cu nr. 18244/1417/09.03.2022, certificatul de atestare fiscală pentru persoane juridice nr. 32243/18.01.2023, adresa Direcția Venituri din cadrul Municipiului Arad nr. ad. 30540/20.01.2023 privind incasarea TVA la vânzarea garajului și a terenului, Raportul de evaluare nr. 72/2022, înregistrat la Primăria Municipiului Arad sub nr. 67757/2022, 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 4.825 lei echivalent a sumei de 976 euro, Raportul de verificare al valorii de piață nr. 17/2022 Apartament nr. 14 d - Garaj Verificare cu obiectiv extins – Verificare raport de evaluare nr. 72/2022 Apartament 14 d – Garaj, situat în Arad, str. Vincențiu Babeș 20 (RESV) întocmit de S.C. Value Management Consult S.R.L, membru corporativ A.N.E.V.A.R., ce determină o valoare de piață de 9.955 lei, echivalent a 2.030 euro,

Având în vedere extrasul de carte funciară nr. 304745-C1-U17 Arad, nr. cad. 304745-C1-U17,

Luând în considerare Hotărârile Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 302/2005, prin care s-a stabilit rezilierea contractului de concesiune a Serviciului public de administrare, întreținere și repararea fondului locativ precum și pregătirea și urmărirea investițiilor, construcții de locuințe din fondurile bugetare locale sau centrale și vânzări de locuințe încheiat cu SC RECONS SA și preluarea în gestiune directă a serviciului respectiv de către Serviciul Fond Locativ din cadrul aparatului de specialitate al Primăriei Arad și Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 161/23.03.2022 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. 72/2022 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. 14d, (garaj) proprietatea Statului Român, situat în municipiul Arad, strada Vicențiu Babeș, nr. 20, înscris în C.F. nr. 304745-C1-U17 Arad, cu nr. cad: 304745-C1-U17, conform căruia s-a determinat o valoare de piață de 4.825 lei, echivalent 976 euro, anexa 1, la prezenta hotărâre;

Art. 2. Se însușește Raportul de verificare a valorii de piață nr. 17/2022 Apartament nr. 14 d-Garaj Verificare cu obiectiv extins – Verificare raport de evaluare nr. 72/2022 Apartament 14 d – 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-U17 Arad, cu nr. cad: 304745-C1-U17, de 2.030 euro, echivalent 9.955 lei (construcție + teren), valoare fără TVA, anexa 2, la prezenta hotărâre;

Art. 3. Se aprobă vânzarea imobilului, identificat la art. 1 și art. 2 din prezenta hotărâre, proprietatea Statului Român, către domnul titularul contractului de închiriere nr. 15425 din 01.03.2018 și a actului adițional nr. 1 înregistrat la Primăria Municipiului Arad cu nr. 18244/1417/09.03.2022;

Art. 4. (1). Se aprobă prețul de 2.030 euro fără TVA, preț care va fi achitat integral, anterior semnării contractului de vânzare-cumpărare, în lei, la cursul comunicat de Banca Națională a României, din data facturării. Termenul de plată este de 3 (trei) luni de la data adoptării prezentei hotărâri. Costurile privind întocmirea actelor autentice și a publicității imobiliare sunt în sarcina cumpărătorului;

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

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

Art. 6. Prezenta hotărâre se va 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. 67757 / _____.2023

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. 14d și aprobarea vânzării acestuia către chiriaș, în susținerea căruia formulez următorul:

REFERAT DE APROBARE

Având în vedere solicitarea domnului nr. 67757/2022, privind cumpărarea apartamentului nr. 14d (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. PRIMAR,

Călin Bibarț

VICE PRIMAR

Lazăr Faur

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

DIRECȚIA PATRIMONIU

Biroul Evidență și Administrare Domeniul Privat

Nr. 5767/M1/ 26.01.2023

RAPORT DE SPECIALITATE

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

Referitor la: referatul de aprobare înregistrat cu nr. 67757/____01.2023, 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.14d (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 d (garaj), există solicitarea de cumpărare a chiriașului Toma Mihail.

Garajul situat în municipiul Arad, strada Vinčențiu Babeș, nr. 20, parter, identificat în C.F. nr. 304745-C1-U17 Arad, cu nr. top: 304745-C1-U17, proprietatea Statului Român este deținut cu contractul de închiriere nr. 15425 din 01.03.2018 și actul adițional nr. 1, înregistrat la Primăria Municipiului Arad cu nr. 18244/1417/09.03.2022 de chiriașul.

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

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

În vederea determinării valorii de piață a garajului, s-a întocmit Raportul de evaluare nr. 72/2022, înregistrat la Primăria Municipiului Arad sub nr. 67757/01.09.2022, 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 4.825 lei echivalent a sumei de 976 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. 17/2022 Apartament nr. 14 d-Garaj Verificare cu obiectiv extins – Verificare raport de evaluare nr. 72/2022 Apartament 14 d – 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-U17 Arad, cu nr. cad: 304745-C1-U17, de 2.030 euro, echivalent 9.955 lei (construcție + teren), valoare fără 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 9.919 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. 17/2022 Apartament nr. 14 d-Garaj Verificare cu obiectiv extins – Verificare raport de evaluare nr. 72/2022 Apartament 14 d – 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. 72/2022

APARTAMENT NR. 14d - 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-U17 Arad la nr. cad. 304745-C1-U17 in suprafata construita de 16 mp si utila de 14 mp si cota de teren de 14/960;

- 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 Toma Mihail

Data punerii in functiune:

Anul 1955

Clientul lucrarii:

Toma Mihail / 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 aprilie 2022, pentru vanzare

Abordari in evaluare utilizate:

Abordarea prin costuri
Abordarea prin venituri

Valoarea recomandata

976 EUR adică 4.825 LEI, la cursul de 4,9419 LEI/EUR stabilit de BNR la data de 08.04.2022

Executantul evaluarii:

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

EVALUATOR AUTORIZAT
ing. LUCA FLORICA



1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Identificarea si competenta evaluatorului

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

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

Prin prezenta, în limita cunoștințelor 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: TOMA MIHAIL

UTILIZATOR DESEMNET: 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 16 mp și utilă de 14 mp, notat în CF 304745-C1-U17 Arad la nr. cad. 304745-C1-U17. La momentul evaluării spațiul este închiriat către TOMA MIHAIL, chiriasul imobilului.

1.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii

Activul supus evaluarii este imobilul „apartament nr. 14d” situat în municipiul Arad, str. Vicentiu Babes, nr. 20, cartier Centru, parter, înscris în CF 304745-C1-U17 Arad la nr. cad. 304745-C1-U17 – apartament în suprafața construită de 16 mp, compus din GARAJ; suprafața utilă este de 14 mp, conform releveu apartament.

1.5. Tipul valorii

Valoarea estimată este valoarea de piață. Valoarea estimată este valoarea de piață așa cum este definită în STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR, 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 cumparator hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după o activitate de marketing adecvat, în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.”

1.6. Data evaluării

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

Data estimării valorii este 08.04.2022.

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

1.7. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

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

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

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

Inspectia activului a efectuată în prezenta solicitantului, dl. TOMA MIHAIL, considerându-se veridice informațiile și date primite, s-au vizualizat faptic bunurile, ocazie cu care s-au efectuat fotografii 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 enumăr: 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
- colectia 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-U17 ARAD, PLAN DE SITUATIE SI DELIMITARE A IMOBILULUI CU PROPUNERE DE DEZLIPIRE, releveu 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 conformității evaluării 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 evaluării bunurilor.

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

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

1.12. Descrierea raportului

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

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica

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

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

Apartamentul este notat in CF 304745-C1-U17 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-U17 Arad

Nr. cerere	169467
Ziua	16
Luna	11
Anul	2021

Cod verificare
100109676958



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. 14d, 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-U17	16	14	2/1070	14/960	GARAJ

Proprietatea asupra imobilului se regaseste astfel:

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
169467 / 16/11/2021		
Act Administrativ nr. 226, din 13/05/2021 emis de MUNICIPIUL ARAD;		
B1	Se înființează cartea funciara nr.304745-C1-U17 / UAT Arad a unitatii individuale cu numarul cadastral 304745-C1-U17 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	A1
1) STATUL ROMAN		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 304745-C1-U7/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 4561 din 15/03/1995;		

Sarcini si debite:

C Partea III. SARCINI .

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

2.2. Identificarea evantualelor bunuri mobile evaluate

Proprietatea nu are bunuri mobile supuse vanzarii odata cu imobilul.

2.3. Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare

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

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

În anul 1930 s-a dat în folosinta aeroportul Arad.

Prin traditia financiar-economica de prima mărime, Aradul s-a dezvoltat într-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 în 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, în judetul Arad exista un municipiu – resedinta de județ, 9 orase si 68 comune si 273 sate.

Din totalul populatiei, 54% locuieste în mediul urban, iar restul de 46% în 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: în 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, în caz de nevoie.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Accesul in apartament se face prin apartamentele 14b si 14c, deci este nevoie se realizeze o usa de acces direct din curtea imobilului, ca si la ap. 14a, 14b si 14e. Apartamentul face parte dintr-o cladire anexa, construita in curtea imobilului cu mai multe apartamente de locuit, cladire 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 16 mp.

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

Tamplaria exterioara – ferestre 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 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:

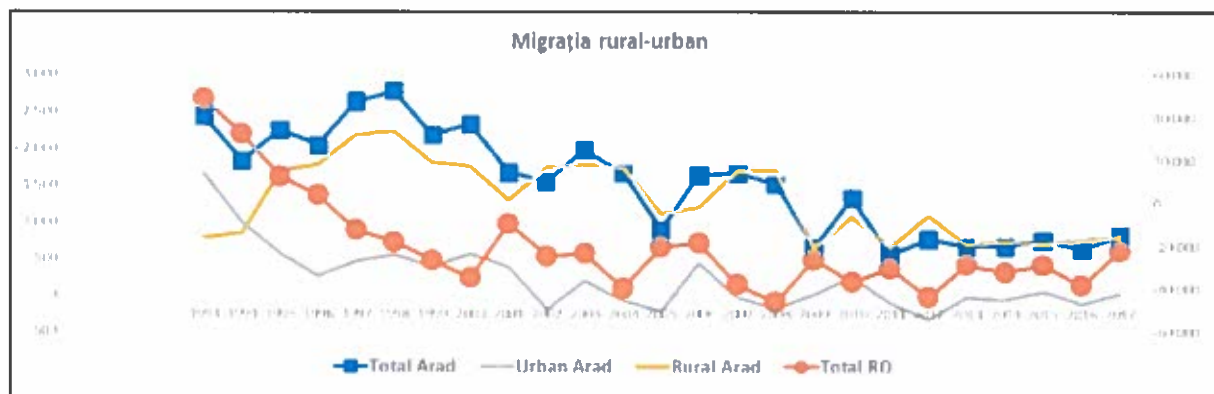
«Prețurile unui apartament cu o cameră confort 1 poate porni de la 18.500 EUR și poate ajunge la 41.000 EUR, prețul diferă evident în funcție de locație, suprafață și dotări. În ceea ce privește apartamentele de 2 camere, diferențele sunt chiar mai evidente, prețurile putând porni de la 19.500 EUR la 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 agențiilor imobiliare sunt și multe case de vânzare sau de închiriat, ofertele fiind pentru toate gusturile și buzunarele.

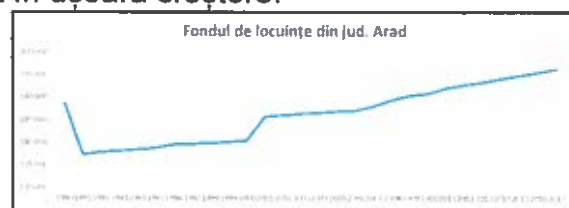
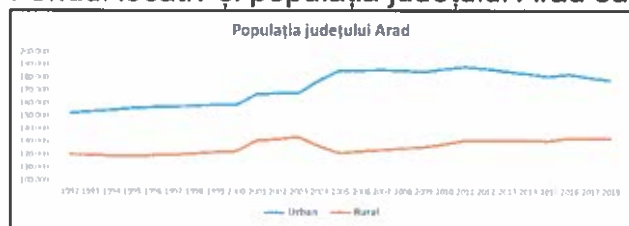
În ceea ce privește chiriile, prețurile sunt foarte variate, în funcție de numărul de camere, locație, suprafață și finisaje. Astfel, pentru apartamente de o cameră, chiriile variază între 110 EUR și 320 EUR. Pentru apartamentele de 2 camere, chiriile

variază între 120 EUR și 440 EUR, acestea fiind de altfel și cele mai numeroase oferte. Printre zonele rezidențiale ale orașului se numără UTA, Micălaca, Aurel Vlaicu, Confecții, Aradul Nou, Intim, Subcetate, Grădiște, Polivalentă etc.»

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

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

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

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

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

CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI CONSTRUIT

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

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

4.1. Abordarea prin piata

Abordarea prin piata ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale caror preturi de vanzare se cunosc. In prima etapa a acestei abordari se obtin preturile activelor identice sau similare care au fost tranzactionate recent pe piata. Dacă exista putine tranzactii recente, se iau in considerare si preturile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre

vanzare, cu conditia ca relevanta acestor informatii sa fie clar stabilita si analizata critic, iar cand este necesar se ajusteaza pretul altor tranzactii pentru a reflecta orice diferente intre tranzactia reala si tipul valorii si orice ipoteze care urmeaza să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează. Pot exista si diferente intre caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzactii faaă de cele ale activului evaluat.

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

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 deprecierii. 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 = 458 EUR, respectiv 2.263 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) = 976 EUR, respectiv 4.825 LEI

Valoare de piata estimate prin abordarea prin venituri include si valoarea cotei parti din teren, aferent apartamentului, respectiv 14 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 = 976 EUR, respectiv 4.825 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-U17 Arad

Nr. cerere	169467
Ziua	16
Luna	11
Anul	2021

Cod verificare
100109576858



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. 14d, Jud. Arad

Părți comune: teren în folosință pe durata existenței construcției, coridor în subsol, spălatorie 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-U17	16	14	2/1070	14/960	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-U17 / UAT Arad a unității individuale cu numărul cadastral 304745-C1-U17 prin transcrierea unității individuale din cartea funciară nr.304745-C1-U7 / UAT Arad, în urma dezilpirii terenului pe care este edificat condomniul din care face parte unitatea individuală și deschiderii cartii funciare 304745 / UAT Arad, pentru terenul parte de uz comun.	A1
Sentința Civilă nr. 1241, din 01/01/1995 emis de Judecătoria Arad;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Hotărare Judecatorească, cota actuală 1/1 1) STATUL ROMAN	A1
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	

Carte Funciară Nr. 304745-C1-U17 Comuna/Draş/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Arad, Str V. Babes, Nr. 20, Et. parter, Ap. 14d, Jud. Arad
Părţi comune: teren în folosinţă pe durata existenţei construcţiei, coridor în subsol, şpălatorie în subsol, pasaj poarta, casa scării, instalaţii sanitare, electrice, urcare pod, pod coridor suspendat et. II servitute de trecere în favoarea parcelelor nr. top 503/b, 504/b şi 507/a din cf 4544

Nr crt	Nr cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	304745-C1-U17	16	14	2/1070	14/960	GARAJ

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbateră succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condiţiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, - pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluţionării,
16-11-2021

Asistent Registrator,
TEREZIA IULIANA KISS

Referent,

Data eliberării,
11/11

(parafă şi semnătură)

(parafă şi semnătură)

CONFORM
CU EXEMPLARUL DIN
ARHIVA ELECTRONICĂ

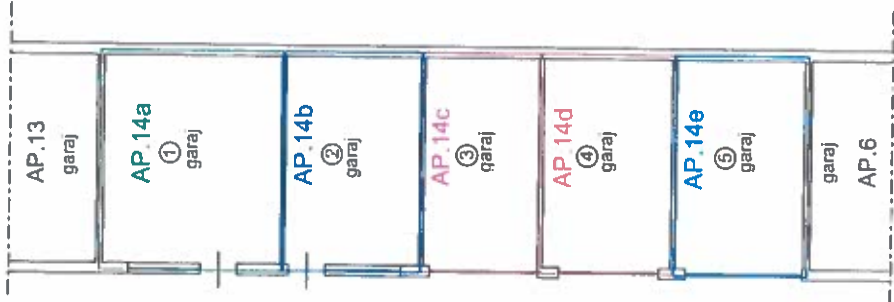
Anexa 1.36

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A UI
CU PROPUNEREA DE DEZLIPIRE

SCARA 1:100

Nr. cadastral	Suprafata (mp)	Acrista imobilului		
	75960	ARAD, STR. V. BABES, NR.20 ET. PARTER, AP.14		
Cartea funciara nr.	304745	C1 - UT	UA1	ARAD

PARTER



Tabel de miscare parcelara pentru dezlipire UI

SITUATIA ACTUALA						SITUATIA VIITOARE					
In fata de dezlipire						Dupa dezlipire					
Nr. CF	Constr.	Unita	Suprafata (mp)	Ap.	Descrierea imobilului	Nr. cad.	Constr.	Unita	Suprafata (mp)	Ap.	Descrierea imobilului
						304745-C1-U7	22	20	21070	18960	Ap.14a
											GARAJ
							17	15	21070	15960	Ap.14b
											GARAJ
							14	13	11070	13960	Ap.14c
											GARAJ
							16	14	21070	11360	Ap.14d
											GARAJ
							15	14	11070	14960	Ap.14e
											GARAJ
							84	78	81070	75960	*

Confirm reproducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

Inspector

Semnatura si parafa

Data

Floarea

Stan

Nr. 9927/11/15 06 2021

Stampa BCPI

CHIRIAC MADALINA MANUELA

Topografie Cadastru

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectarea eventualei documentatii cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren

Madalina-

Manuela Chiriac

Semnatura si stampila

Data: 09.04.2021

RO-AR-P. Nr.00811

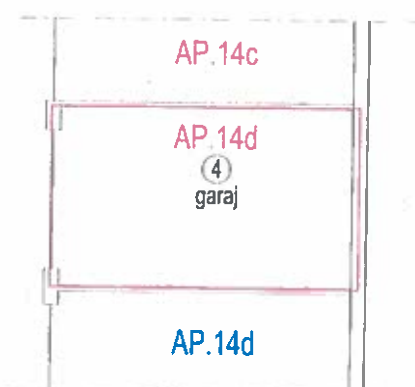
6.3. Releveele cladirilor**RELEVUEU AP.14d**

ANEXA I.37

Scara 1:100

Nr.cadastral al terenului	Suprafata	Adresa imobilului	
	14/966	Loc. Arad, str. V. Babes, nr.20, et.parter, ap.14d	
Cartea Funciara colectiva nr.	304745-CI	UAT	ARAD
Cod unitate individuala (U)	U17	CF individuala	304745-CI-U

PARTER



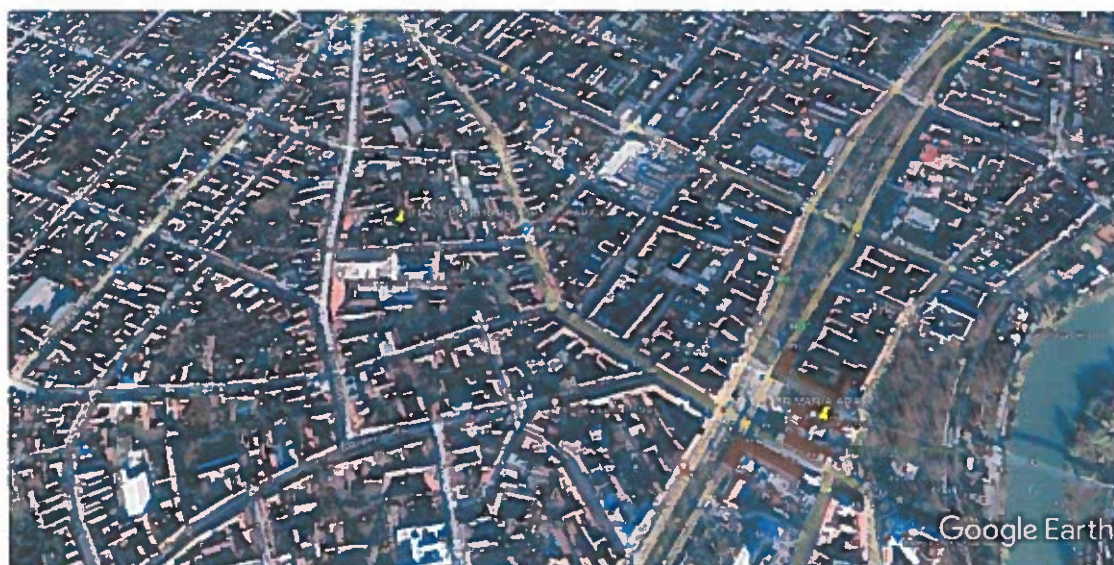
Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
4	GARAJ	14.3
Suprafata utila		14mp (14.3mp)
CHIRIAC MADALINA MANUELA Topografie Cadastru Madalina-Manuela Chiriac Data: 2021.06.08 10:04:44 +03'00' RO-AR-F nr.0061 Receptionat		09.04.2021
Floarea Stan Nr.99271/15.06.2021		Data

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 cladirilor

Pentru stabilirea CIN a imobilului utilizăm :

- "COSTURI DE RECONSTRUCȚIE-COSTURI DE ÎNLOCUIRE, CLADIRI CU STRUCTURI PE CADRE, ANEXE GOSPODAREȘTI", IROVAL 2014, AUTOR CORNELIU SCHIOPU
- INDICI DE ACTUALIZARE COSTURI AUG. 2021-2022, al aceluiași autor
- BULETIN TEHNIC DE PREȚURI ÎN MICA CONSTRUCȚIE ȘI REPARAȚII ÎN CONSTRUCȚII, FEB. 2022, MATRIXROM BUCUREȘTI – pentru deviz executare usa de acces

Estimarea costului de înlocuire net se face astfel :

Cost de inlocuire net = Costul de inlocuire brut – Deprecierea totala

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 ;

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

Estimarea deprecierei cumulate

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

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

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

In urma evaluarii a rezultat urmatoarea valoare:

Cost de Inlocuire Net = 458 EUR, respectiv 2.263 LEI

Calcululele se regasesc in fisa de evaluare anexata.

S-a calculat deprecierea functionala prin devizul de lucrari necesare pentru executarea accesului direct din curte, fara a trece prin ap. 14b si 14c, care se vor vinde altor proprietari.

1. CARACTERISTICI				
Tipul cladirii	nerezidential			
Denumirea cladirii cf. inventar	APARAMENT 14 d	[Gara]	curte	
Adresa	ARAD, STR. V BABES, NR. 20			
Cod clasificare	16.1 a			
Anul PIF	1955			
Utilizarea cladirii (actuale)	magazie			
Mediul de folosinta al cladirii	normal			
Data ultimei RK	Modernizari	Reparatii curente		Lucrari intretinere
nu s-a executat	NU	NU		da
Starea tehnica				
Sursa	CATALOG IROVAL 2014, INDICI ACTUALIZARE 2021-2022			

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

3. DATE CONSTRUCTIVE				
Nr. Nivele clădie	Suprafața constr.(mp)	Suprafața utilă (mp)	Înălțime (m)	Volumul (mc)
1				
Parter	16	14	2.50	40
TOTAL	16	14	-	40

4. VARSTA CRONOLOGICA PONDERATA

Componentă	Acđ (mp)	An PIF	Vârsta / Vechime (ani)	Contribuția componentei la vârstă efectivă
Clădirea inițială	16	1955	67	67.0
Extindere/modernizare	-	-	-	-
	16			67.0

5. DEPRECIEREA FIZICA NORMALA

Subgrupa	1.6.1.a	Vef
Vechimea efectivă a clădirii	67.0	65 V1
Vechimea inferioară		74 D1
Deprecierea fizică inferioară		70 V2
Vechimea superioară		80 D2
Deprecierea fizică superioară		76.40 Dfn

6. CALCULE COST DE INLOCUIRE

CATALOG "COSTURI DE RECONSTRUCTIE:
COSTURI DE INLOCUIRE." CATALOG NR.
3. IROVAL 2014, AUTOR CORNELIU SCHIOPU
ANEXE GOSPODARESTI, PAG 53.54, SI INDICI DE
ACTUALIZARE LA AUG. 2021-2022

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

VALOARE IMPOZABILA

COST DE NOU UNITAR	EUR/mp	168
SUPRAFATA CONSTRUITA	mp	16
COST DE NOU	EUR	2,682
- DEPRECIEREA FIZICA	%	76%
- DEPRECIERE FUNCTIONALA (fara acces direct)	EUR	175
= COST DE INLOCUIRE NET	EUR	458
COST DE INLOCUIRE NET	LEI	2,263

Nr. Crt.	Nr. Art.	Denumirea articolului	UM	Cantitate lucrari	Material	Manopera	Utilaj	Cost total	Total lucrari
1	21.25	Demontat ferestre	imp	2.40	-	25.89	-	25.89	62
2	21.5	Demontat zid din caramina	mc	0.26	0.20	284.73	-	284.93	74
4	16.5	Montat usa din lemn, exclusiv costul usilor	imp	2.00	7.00	62.53	-	69.53	139
5	124.4	Usa din lemn	buc	1.00	350.00	-	-	350	350
		TOTAL LUCRARI							625
		Alte cheltuieli directe, conform ultimelor reglementari							-
		- Contributia asiguratorie pentru munca	2.25%						14
		TOTAL CHELTUIELI DIRECTE							639
		CHELTUIELI INDIRECTE	8.5%						54
		PROFIT	5%						32
		TOTAL GENERAL							725
		IVA	19%						138
		TOTAL, CU TVA							863

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 în trecut de proprietati similare, cerere și oferta de bani și de capital, nivelurile de impozitare, etc.

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

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

Având în vedere amplasamentul proprietății de evaluat și datele de pe piață, apreciez o rată de capitalizare de 10,5%.

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

$$VCB = VNR / c$$

Unde:

c = rata de capitalizare

VNR = venitul anual reproductibil

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

$$\underline{V_{PIATA} = 976 \text{ EUR, respectiv } 4.832 \text{ LEI}}$$

Calcululele se regăsesc în tabelul alăturat :

Venituri:		
Chiria/luna	EURO	0.9
Suprafața închiriată garaj	mp	14
Venituri din închiriere	EURO/an	151
Grad de neocupare, 5%	EURO/an	- 8
Venit brut efectiv, VBE	EURO/an	144
Total cheltuieli ale proprietarului: (cca. 15% din VBE)		
- asigurări, 0,1% din CIN	EURO/an	23
- impozit clădire, 1% din CIN	EURO/an	0.63
- cheltuieli de întreținere, 2,5% din CIN	EURO/an	6
Cost Înlocuire Net	EURO	16
Venit net din exploatare, VNE	EURO/an	633
Rata de capitalizare, c		10.50%
Valoare de piață	EURO	1.151
- Costuri de realizare acces	EURO	175
= VALOARE DE PIATA AP. 14D	EURO	976
= VALOARE DE PIATA AP. 14D	LEI	4.823

6.8. Date despre vanzari si cotate

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

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

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

suprafata (mp)	pret ofertat (EUR)	pret/mp ofertat (EUR/mp)	front stradal (m)	utilitati	acces	adresa	site	observatii
845	258.000	400	pe colt	stradal	strada asfaltata	Perneeva	imoradar24	s. Seguna cu M. Kogalniceanu
576	129.000	224	13	pe teren	strada asfaltata	Ultracentral, Banu Maracine	imobiliare	cu cladire demolabila
2100	790.000	376	pe colt	stradal	asfaltata	Boul Rosu	imoradar24	cu casa veche de demolat
355	87.000	245	13.5	pe teren	asfaltata	Ultracentral, carti Functionanilor	imobiliare	str. Iustin Marsieiu
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	196000	156	30	stradal	strada asfaltata	Ultracentral	publi24	str. Episcopiei, intre Cicio Pop si L. Blaga
360	65000	236	13	stradal	strada asfaltata	Ultracentral, carti Functionanilor	imoradar24	str. Alex. Vlad
1200	400000	333	20	pe teren	strada asfaltata	Ultracentral	obz	cu constructii de demolat, str. Metianu
1040	260000	250	43	pe teren	strada asfaltata	Ultracentral	băz	cu constructii de demolat

Prin abordarea prin piata, a rezultat urmatoarea valoare:

V piata teren = 215 EUR/mp.

Calcululele se regasesc in continuare:

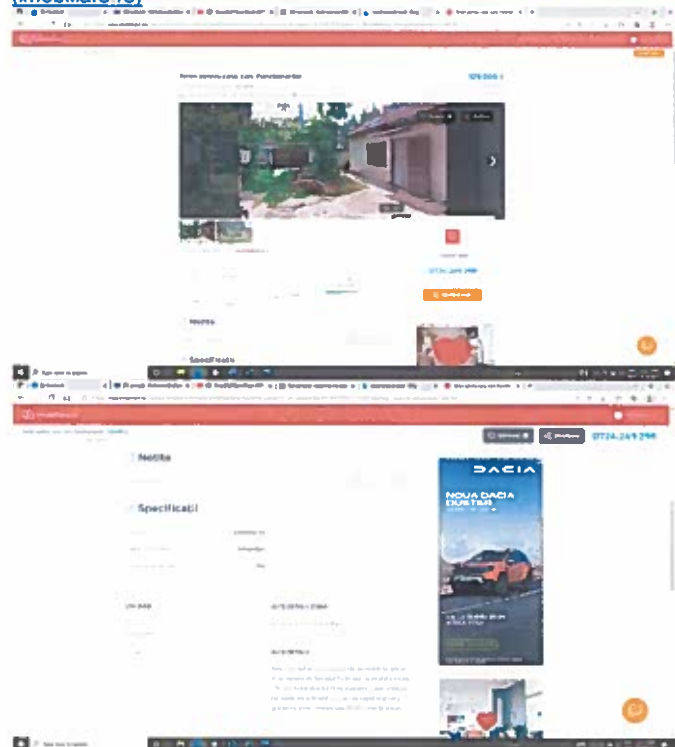
Elementul de comparatie	Teren de evaluat	A - ID: www.imobiliare.ro	B - ID: www.imobiliare.ro	C - ID: www.langimobiliare.ro	Explicatii ajustari
Suprafata (mp)	960	576	1220	1040	
DESCRIERE	intravilan curti constructii in suprafata de 960 mp, forma regulata, front stradal 19 m la str. Vicentiu Babes, nr 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, cart. Functionanilor	intravilan curti constructii in suprafata de 1040 mp, front stradal de cca. 43 m la strada asfaltata, cu constructii 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 pietei, marja de negociere este de 10%
Cuantum ajustare (EUR/mp)		-22	-16	-25	
Pret ajustat (EUR/mp)		202	140	225	
DREPTURI DE PROPRIETATE TRANSMISE	drept absolut	drept absolut	drept absolut	drept absolut	
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		202	140	225	
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		202	140	225	

CONDITII DE FINANTARE	numerar	numerar	numerar	numerar	
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Quantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		202	140	225	
CONDITII DE VANZARE	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Quantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		202	140	225	
CONDITII DE PIATA	curente	curente	curente	curente	
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Quantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		202	140	225	
CHELTUIELI IMMEDIATE	nu	nu	nu	nu	
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Quantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		202	140	225	
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
LOCALIZARE	Arad, ultracentral, intre str. Honia si str. Marasesti	Arad, ultracentral, Banu Maracine	Arad, ultracentral, str. Eposcopiei	Arad, ultracentral, similar	
Comparativ cu subiectul		similar	similar	similar	
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%	din analiza pietei
Quantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		202	140	225	
Suprafata (mp)	960	576	1220	1040	
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Quantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		202	140	225	
Acces, forma, relief	plan, front stradal 19 ml 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	
Quantum ajustare pentru acces (%)		0%	0%	0%	
Quantum ajustare pentru acces (EUR/mp)		0	0	0	Nu este cazul
Pret ajustat (EUR/mp)		202	140	225	
Quantum ajustare pentru topografie (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Quantum ajustare pentru topografie (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		202	140	225	
Quantum ajustare front stradal (%)		5%	-4%	-4%	din analiza pietei, comp. A si C
Quantum ajustare front stradal (EUR/mp)		10.00	(5.00)	(10.00)	
Pret ajustat (EUR/mp)		212	136	215	
Echipare teren (utilitati)	utilitati pe teren	utilitati pe teren	utilitati stradal	utilitati pe teren	
Quantum ajustare utilitati (%)		0%	7%	0%	din analiza pietei
Quantum ajustare utilitati (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	
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Quantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		212	145	215	
Utilizare	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential	
Quantum ajustare (%)		0	0	0	nu este cazul
Quantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		212	145	215	
Componente non imobiliare	nu	nu	nu	nu	
Quantum ajustare (%)		0	0	0	nu este cazul
Quantum 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 piata a terenului de evaluat (EUR/mp)	215				

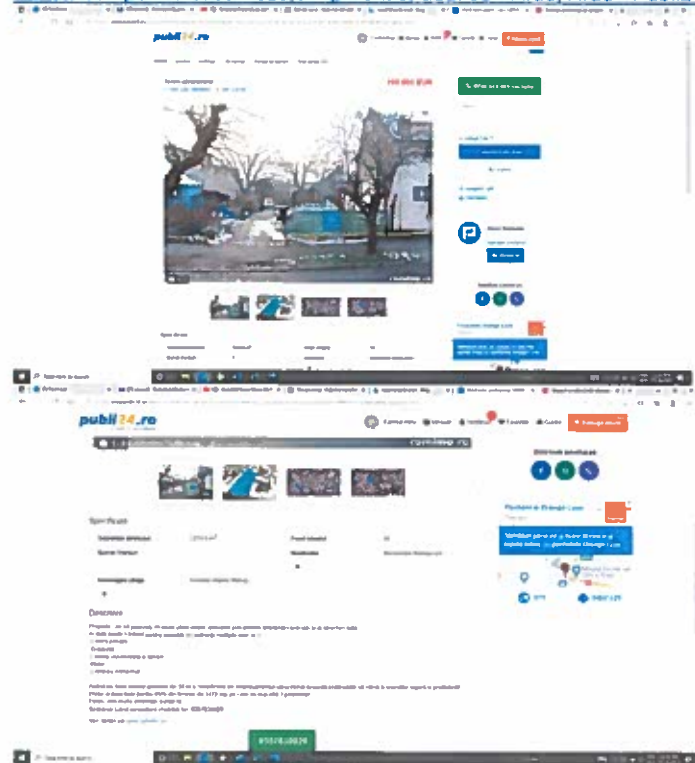
6.9. Alte informatii considerate adecvate

Terenuri expuse la vanzare, similare

[Teren pentru casa, cart. Functionarilor - teren constructii de vanzare in Arad, Judetul Arad - X0CM130JV - 129 000 EUR \(imobiliare.ro\)](#)



[Vand teren pentru casa 1220.0 mp front stradal 30 • Arad, Arad - Publi24](#)



Teren de vanzare Ultracentral - 78706TV | BLITZ Arad

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

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

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

RAPORT DE VERIFICARE A VALORII DE PIAȚĂ 17/2022
Apartment nr. 14d - Garaj

Verificare cu Obiectiv Extins (VOE)

Verificare RAPORT DE EVALUARE nr. 72/2022 (RESV) Apartment nr. 14d - Garaj, situat în Arad, str. Vicențiu Babeș 20 (RESV)

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

Autor Raport evaluare verificat **Întreprindere Individuală Luca Florica**
prin Evaluator VE EPI / legitimație **LUCA FLORICA / 13.701**
Clientul raportului verificat **[REDACTED]**
Utilizator desemnat al evaluării **Municipiul Arad**
Clientul verificării **Municipiul Arad**
Utilizator desemnat al verificării **Direcția patrimoniu Municipiul Arad Serviciul Evidență și
Administrare Domeniu Privat**
Data evaluării **08.04.2022**
Data raportului de evaluare verificat **15.04.2022**
Data de referință a VOE **15.11.2022**
Data raportului de verificare **08.12.2022**
Verificator **VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L.**
prin Evaluator VE EPI / legitimație **MANAȚE DANIEL / 13.804**

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

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

Identificarea evaluatorului autor al raportului de evaluare verificat

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

Raportul de evaluare supus verificării

RAPORT DE EVALUARE nr. 72/2022 (RESV) Apartament nr. 14d - Garaj, situat în Arad, str. Vicențiu Babeș 20 (RESV)

Dreptul de proprietate evaluat

Dreptul de proprietate asupra Apartamentului nr. 14d Garaj - situat în Arad, str. Vicențiu Babeș 20, intabulat în extrasul CF304745-C1-U16 Arad, în suprafață construită de 16 mp, în proprietatea Mun. Arad

Cientul raportului verificat

Client	Toma Mihail		*	Tip	Persoana Fizica
CNP	1691031250528		*	Calitatea	Chirias

Utilizator desemnat al evaluării

Adresa

Municipiul Arad, Direcția patrimoniu Serviciul Evidență și Administrare Domeniu Privat

Arad, Bd. Revoluției nr. 75

Judet

Arad

Cientul verificării

Cod fiscal

Adresa

Municipiul Arad

3519925

Arad, Bd. Revoluției nr. 75

Judet

Arad

Utilizator desemnat al verificării

Adresa

Direcția patrimoniu Municipiul Arad Serviciul Evidență și Administrare Domeniu Privat

Arad

Judet

Arad

Scopul verificării

Prezentul raport de verificare cu obiectiv extins (RVOE) este intocmit 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		Elemente cheie din Raportul de evaluare verificat / Neconformități
str. Vicențiu Babeș 20	Apartament nr. 14d - Garaj	16	14	În favoarea Mun. Arad	976 €	4.825,00 lei	Apartament nr. 14d - Garaj amplasat în curtea imobilului din str. Vicențiu Babeș 20; cota teren: 14/960; Ac = 16 mp; Au = 14 mp; utilități: -; data PIF 1955; Structura: fundații beton, închideri zidărie, șarpantă lemn, învelitoare din plăci azbociment; Tămplărie lemn; Finisaje: inferioare; Valoarea de piață estimată include și valoarea cotei părți din teren, aferent apartamentului, de 14 mp; Închiriat până în 01.01.2025; Chirie contractuală lunară: 62,23 lei.
Data evaluării în raportul verificat	Abordări / Reconciliere	Utilități	Scop și utilizare evaluare declarate în RESV		Contribuție teren	Contribuție construcții	
8-Apr-22	Teren: Piață, Comparații directe Construcții: Cost, Cost de înlocuire net Imobil: Venit	-	Estimarea valorii de piață la nivelul prețurilor de pe piața imobiliară în luna aprilie 2022 pentru vânzare		518,0 €	458,0 €	Chiria contractuală expiră la 01.01.2025. În evaluare s-a folosit doar chiria contractuală la perpetuitate fără nici o ipoteză specială deși la pct. 6.7 Informații istorice despre venituri și cheltuieli se afirmă că "... analiza nivelului mediu al chiriei obținabil s-a făcut pe baza datelor și informațiilor rezultate din identificarea a patru închirieri relativ recente a unor proprietăți imobiliare de tip garaj care au putut fi verificate de evaluator pe teren, respectiv 20 EUR/lună și 50 EUR/lună"

Tipul valorii estimate

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

Valoarea de piață nu reprezintă valoarea imposibilă, 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 minim necesară pentru efectuarea evaluării și a VOE RESV cu toate anexele sale. După caz, date, informații și documente suplimentare din Dosarul de lucru al evaluatorului autor al raportului de evaluare verificat. Descrierea imobilului: amplasament, caracteristici fizice, structură, materiale, stare fizică, informații relevante din piața specifică etc. Extrasul de carte funciară a imobilului; plan de amplasament. Fișa de calcul a chiriei. Date privind construcțiile edificate pe teren: dimensiuni, stare etc. Orice ale elemente relevante în evaluare, după caz.				
Comunicarea cu evaluatorul Comunicarea cu evaluatorul s-a făcut prin telefon.				
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 15.11.2022	Curs de schimb RON/ EUR indicat în RESV 4,9419	Data RESV 15.04.2022	Data raportului de verificare 08.12.2022 *
		Curs de schimb RON/ EUR la data relevantă pentru verificare (15.11.2022) 4,9032		
Declararea conformității cu SEV pentru Raportul de evaluare verificat pentru Raportul de verificare			Tip verificare Cu inspecție Inspecția a fost realizată în prezența doamnei Linda Ocenic, Șef Serviciu Evidență și Administrare Domeniul Privat	
Verificarea raportului de evaluare Verificarea evaluării poate fi realizată în conformitate cu prevederile SEV 400 "Verificarea evaluării", numai de către evaluatori autorizați având ca specializare Verificarea Evaluării ("VE"), dovedită cu parafa de verificator (în specializarea corespunzătoare raportului de evaluare supus verificării - în cazul analizat, specializarea necesară este EPI) sau de către evaluatori autorizați persoane juridice care semnează declarația privind verificarea împreună cu evaluatorii persoane fizice care dețin specializarea VE și care au participat la elaborarea acestuia. Evaluatorii autorizați care dețin specializarea Verificarea evaluării (VE) pot efectua rapoarte de verificare numai dacă la data realizării raportului de evaluare care urmează a fi verificat desfășurau activitate de evaluare în specializarea evaluării verificate sau în specializarea deținută de evaluatorul care a realizat raportul de evaluare, dacă una dintre specializările prevăzute de OG 24/2011 nu exista la data realizării raportului de evaluare.				
Ipoteze semnificative VOE Verificarea are la bază RESV cu anexele sale, astfel cum acestea au fost puse la dispoziție de către clientul verificării. Existența unor alte versiuni ale RESV cu anexele sale poate invalida concluziile prezentului raport de verificare dacă se adresează versiunii care nu a fost pusă la dispoziția verificatorului. VOE are la bază chiria contractuală pe durata contractului, ulterior folosindu-se chiria de piață, conform cercetării prezentate în RESV. Obiectivul extins al verificării are la bază inclusiv informațiile publice de piață disponibile pe portaluri web de anunțuri, portaluri web ale unor agenții imobiliare și ale unor publicații ce conțin anunțuri imobiliare, pe datele de piață furnizate de provideri de informații imobiliare, pe baza de date a evaluatorului, disponibile la data raportului VOE. Informațiile primite de la terți sau colectate de la instituții publice ori de la alți furnizori publici sau privați de informații (ex. portaluri internet de informații inclusiv imobiliare – olx.ro, publi24.ro etc.) sunt considerate corecte, fără însă să putem garanta acuratețea lor Obiectivul extins al verificării se bazează pe date și informații disponibile public și legal în piață precum și pe date, informații sau documente din baza de date a evaluatorului verificator, cu referințe posibile pentru persoanele îndreptățite în dosarul de lucru al verificatorului. Rezultatele verificării cu obiectiv extins se bazează pe opinia personală a verificatorului, care este argumentată în mod adecvat în raportul de verificare.				
Ipoteze speciale utilizate în VOE Nu este cazul.				

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Declarația privind verificarea

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

Cuprins

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

Semnatura
Stampila



Tip verificare

Cu inspecție

Inspecția a fost realizată în prezența reprezentantului Municipiului Arad.



Rezultatele verificării

Verificare cu Obiectiv Extins (VC)

Calculul independent al valorii de piață a condus la următoarele opinii

Denumire Imobil evaluat	Suprafața (mp)	Localitate	Adresa	Valoare de piață Ap. 14d	
Apartament nr. 14d - Garaj	16	Arad	str. Vicențiu Babeș 20	2.030 €	9.955 lei
Din care se alocă			Teren (cotă 14/960)	872 €	4.274 lei
			Construcție	1.159 €	5.681 lei

Semnatura
Stampila



Verificare cu obiectiv extins

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

	2023	2024	2025
Chirie brută anuală (VBP)	152 €	152 €	360 €
Rata neocupare	0%	0%	5%
Venit brut efectiv	152 €	152 €	342 €
Cheltuieli exploatare, din care	49 €	49 €	49 €
- Fixe	15 €	15 €	15 €
Impozite / taxe	10 €	10 €	10 €
Asigurare	5 €	5 €	5 €
- Variabile	35 €	35 €	35 €
Management	- €	- €	- €
Fond anual reparații (2,5% VBE)	35 €	35 €	35 €
Venit net efectiv	103 €	103 €	293 €
Valoare terminală (model Gordon)			3.658 €
Factor actualizare	0,905	0,819	0,741
Venit net actualizat	93 €	84 €	2.928 €
Rata de actualizare	10,50%		
Rata de creștere g (la perpetuitate*)	2,50%		
Valoare de piață Ap. 14c (reabilitat)	3.105 €		
Costuri reabilitare și transformare în Garaj	-	1.075 €	
Valoare de piață Ap 14c în starea curentă	2.030 €	9.955 lei	

*La nivelul ratei inflației pe termen lung estimată pt. România de FMI

Clasa de active		Impozit estimat
Suprafața de teren intravilan str. Vicențiu Babeș (mp)	14 mp	13 lei
VI clădiri (utilizare nerezidențială, proprietar PF)	5.681 lei	34 lei
Impozit total (lei)		47 lei
Impozit total (euro)		10 €
Curs valutar la 15.11.2022		1 euro = 4,9032 lei

RAPORT DE EVALUARE nr. 17

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

Data evaluarii: 15.11.2022 / Curs la data evaluarii: 4,903 lei/EUR
Coef.de corectie pentru distanta transport: 1,003 (conf. tabel din ANEXA 2)
Coef. corectie manopera: 1 (conf. tabel din ANEXA 2)
Grad seismic: 7

EVALUARE CONSTRUCTII - ABORDAREA PRIN COST

[illegible]

FISA NR. 1 - Ap. 14d - Garaj

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	STROP	Finisaj exterior garaj din zidarie: tencuieli cu stropi		mp Ad	S	4	236,28	945,12	100,00	945	0	3	56
2	B1S	Finisaj interior garaj din zidarie: tencuieli interioare (tavan netencuit), spoiala de var, usi metalice vopsite; pardoseala nu este sclivisita.		mp Ad	S	16	116,49	1.863,84	100,00	1.864	0	3	56
5	TP/FERSEJA	X - Ferestre duble din lemn de stejar (cuprinde: fixare toc din lemn de stejar pe ghermele, fixare cercevele pe toc, grunduire si vopsire, montare geam clar de 3 mm si chituire, transport)		mp	S	5	781,64	3.908,20	100,00	3.908	0	4	63
6	INVAZBO	Acoperis usor la bucatarie de vara, din azbociment montat pe astereala	asimilat	mp Ad	S	16	70,47	1.127,52	100,00	1.128	0	3	57
12	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	16	1.138,50	18.216,00	100,00	18.216	0	3	55
		TOTAL FISA						26.061		26.061	0		

FISA NR. 1 - Reabilitare și transformare în Garaj

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
3	B1S	Finisaj interior garaj din zidarie: tencuieli interioare (tavan netencuit), spoiala de var, usi metalice vopsite; pardoseala nu este sclivisita.		mp Ad	FB	16	116,49	1.863,84	100,00	1.864	0	3	56
4	STROP	Finisaj exterior garaj din zidarie: tencuieli cu stropi		mp Ad	FB	2	236,28	472,56	100,00	473	0	3	56

7	RPCH12A1	Reparatii astereala din scanduri rasinoase (cuprinde desfacere astereala si inlocuirea cu astereala noua)		mp astereala	FB	16	34,47	551,52	100,00	552	0	4	100
8	INVAZBO	Acoperis usor la bucatarie de vara, din azbociment montat pe astereala		mp Ad	FB	16	70,47	1.127,52	100,00	1.128	0	3	57
9	TP/USIDULG	X - Usi dulgheresti din lemn de rasinoase la magazii (cuprinde: montare balamale de exterior pe stalp, montare foaie usa din lemn de rasinoase, transport)		mp	FB	6	86,75	520,50	100,00	521	0	4	68
10	RPCG29C1	Demolarea zidurilor de caramida, bca, cu grosimi mai mari de 12,5 cm (se executa inclusiv cu tencuiala existenta pe perete, inclusiv curatenie)		mp	FB	6	114,29	685,74	100,00	686	0	4	104
11	RPCO56A1	Desfacerea usilor, ferestrelor, obloanelor din lemn (cuprinde desfacerea tamplariei, inclusiv a tocului si evacuarea materialelor)		mp	FB	5	10,10	50,50	100,00	51	0	4	105
		TOTAL FISA						5.272		5.272	0		

Note:

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

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

- Creat cu aplicatia **Kost Plus** (indici 2022-2023) - www.kosturi.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator

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 Acd

Componentă	Acd (mp)	An PIF	Vârstă/ Vechime (ani)	Contribuția componentei în vârsta efectivă
Clădire inițială	16,00	1.955	68,0	68,0
Modernizare	-	-	-	-
TOTAL	16,00	-	-	68,0

Vârsta efectivă

Fisa nr. 1

Calcul uzura fizica conform GEV 500, ANEXA 2				
Tabel nr. 7		Grupa	In mediu	stare fizica
Varsta cronologica (ani) = 68		1.3.1.1	normal	S
Vechimea V1 din tabel (ani) = 65		Deprecierea fizica normala pentru vechimea V1 este D1 (%)=		74
Varsta cronologica ponderata Vcp (ani) = 68		Deprecierea fizica normala Dfn = $D1+(D2-D1)/(V2-V1) \times (Vcp-V1)$ (%)=		78,20
Vechimea V2 din tabel (ani) = 70		Deprecierea fizica normala pentru vechimea V2 este D2 (%)=		81

Anexa Extrase relevante din Raportul verificat

RAPORT DE EVALUARE

Nr. 72/2022

APARTAMENT NR. 14d - 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-U17 Arad la nr. cad. 304745-C1-U17 in suprafata construita de 16 mp si utila de 14 mp si cota de teren de 14/960;

- 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 Toma Mihail

Data punerii in functiune:

Anul 1955

Clientul lucrarii:

██████████ Municipiul Arad

Data evaluarii:

08.04.2022

Data inspectiei proprietatii:

11.02.2022

Moneda raportului:

EUR, la cursul de 4,9419 LEI/EUR

Scopul evaluarii:

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

Abordari in evaluare utilizate:

Abordarea prin costuri
Abordarea prin venituri

Valoarea recomandata

976 EUR adica 4.825 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. ██████████

EVALUATOR AUTORIZAT
ing. LUCA FLORICA



2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica

Proprietatea supusa evaluarii este un garaj, situat in municipiul Arad, zona 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-U17 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-U17 Arad

Nr. cerere	169467
Ziua	16
Luna	11
Anul	2021

Cod verificare
100109676958



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. 14d, 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-U17	16	14	2/1070	14/960	GARAJ

Proprietatea asupra imobilului se regaseste astfel:

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
169467 / 16/11/2021		
Act Administrativ nr. 226, din 13/05/2021 emis de MUNICIPIUL ARAD;		
B1	Se înființează cartea funciara nr.304745-C1-U17 / UAT Arad a unitatii individuale cu numarul cadastral 304745-C1-U17 prin transcrierea unitatii individuale din cartea funciara nr.304745-C1-U7 / UAT Arad , in urma dezlipirii terenului pe care este edificat condominul din care face parte unitatea individuala si deschiderii cartii funciare 304745 / UAT Arad, pentru terenul parte 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	A1
1) STATUL ROMAN		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 304745-C1-U7/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 4561 din 15/03/1995;		

Sarcini si debite:

C Partea III. SARCINI .

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

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 fiecărei proprietati, dar care nu este potrivit pentru constructii.

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

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

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

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

Accesul in apartament se face prin apartamentele 14b si 14c, deci este nevoie se realizeze o usa de acces direct din curtea imobilului, ca si la ap. 14a, 14b si 14e. Apartamentul face parte dintr-o cladire anexa, construita in curtea imobilului cu mai multe apartamente de locuit, cladire 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 perimetrale din zidarie, acoperis sarpanta lemn cu invelitoare placi azbociment

Suprafata utila a apartamentului conform releveu este de 16 mp.

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

Tamplaria exterioara – ferestre 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 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 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

vanzare, cu conditia ca relevanta acestor informatii sa fie clar stabilita si analizata critic, iar cand este necesar se ajusteaza pretul altor tranzactii pentru a reflecta orice diferente intre tranzactia reala si tipul valorii si orice ipoteze care urmeaza să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează. Pot exista si diferente intre caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzactii faaă de cele ale activului evaluat.

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

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 deprecierii. 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 = 458 EUR, respectiv 2.263 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) = 976 EUR, respectiv 4.825 LEI

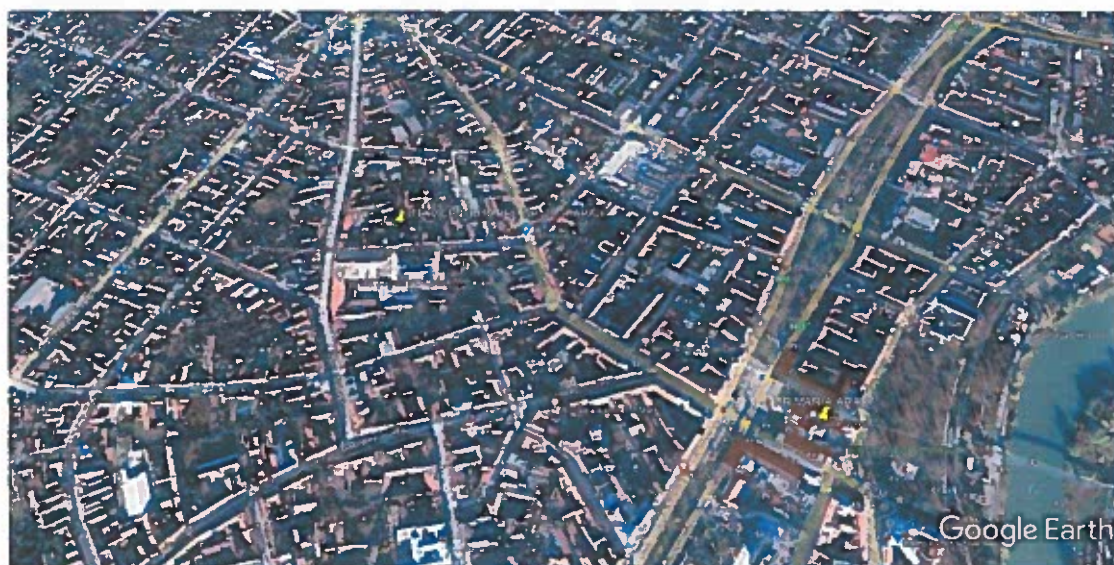
Valoare de piata estimate prin abordarea prin venituri include si valoarea cotei parti din teren, aferent apartamentului, respectiv 14 mp.

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 cladirilor

Pentru stabilirea CIN a imobilului utilizăm :

- "COSTURI DE RECONSTRUCȚIE-COSTURI DE ÎNLOCUIRE, CLADIRI CU STRUCTURI PE CADRE, ANEXE GOSPODAREȘTI", IROVAL 2014, AUTOR [REDACTED]
- INDICI DE ACTUALIZARE COSTURI AUG. 2021-2022, al aceluiași autor
- BULETIN TEHNIC DE PREȚURI ÎN MICA CONSTRUCȚIE ȘI REPARAȚII ÎN CONSTRUCȚII, FEB. 2022, MATRIXROM BUCUREȘTI – pentru deviz executare usa de acces

Estimarea costului de înlocuire net se face astfel :

Cost de inlocuire net = Costul de inlocuire brut – Deprecierea totala

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 ;

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

Estimarea deprecierei cumulate

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

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

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

In urma evaluarii a rezultat urmatoarea valoare:

Cost de Inlocuire Net = 458 EUR, respectiv 2.263 LEI

Calcululele se regasesc in fisa de evaluare anexata.

S-a calculat deprecierea functionala prin devizul de lucrari necesare pentru executarea accesului direct din curte, fara a trece prin ap. 14b si 14c, care se vor vinde altor proprietari.

1. CARACTERISTICI			
Tipul clădirii	nerezidențial		
Denumirea clădirii cf. inventar	APARAMENT 14 d	Gara	curte
Adresa	ARAD, STR. V. BABES, NR. 20		
Cod clasificare	16.1 a		
Anul PIF	1955		
Utilizarea clădirii (actuala)	magazie		
Mediul de folosință al clădirii	normal		
Data ultimei RK	Modernizări	Reparații curente	Lucrări întreținere
nu s-a executat	NU	NU	da
Starea tehnică			
Sursa	CATALOG IROVAL 2014, INDICI ACTUALIZARE 2021-2022		

2. SISTEM CONSTRUCTIV

1. Structura de rezistență		
- fundații	beton	
- schelet de rezistență	zidărie cărămidă	
- acoperiș	sarpanta lemn	
- scări interioare	-	
- terase	nu există	
- planșeu	lemn	
2. Anvelopă		stare tehnică
- compartimentări interioare	nu există	-
- închideri perimetrale	zidărie cărămidă	S
- învelișuri	placi azbociment	S
3. Finisaje		
- exterioare	tencuieli, zugrăveli	S
- interioare	tencuieli, zugrăveli	S
- tamplarie exterior	lemn	S
- tamplarie interior	nu	
- pardoseli	beton	S
4. Instalații - dotări		
- electrice de iluminat și forță	nu	-
- încălzire	nu	-
- sanitară	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	Suprafața constr.(mp)	Suprafața utilă (mp)	Înălțime (m)	Volumul (mc)
1				
Parter	16	14	2.50	40
TOTAL	16	14	-	40

4. VARSTA CRONOLOGICA PONDERATA

Componentă	Acđ (mp)	An PIF	Vârsta / Vechime (ani)	Contribuția componentei la vârsta efectivă
Clădirea inițială	16	1955	67	67.0
Extindere/modernizare	-	-	-	-
	16			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	Dfn

6. CALCULE COST DE INLOCUIRE

CATALOG "COSTURI DE RECONSTRUCTIE-

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

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

VALOARE IMPOZABILA

COST DE NOU UNITAR	EUR/mp	168
SUPRAFATA CONSTRUITA	mp	16
COST DE NOU	EUR	2,682
- DEPRECIEREA FIZICA	%	76%
- DEPRECIERE FUNCTIONALA (fara acces direct)	EUR	175
= COST DE INLOCUIRE NET	EUR	458
COST DE INLOCUIRE NET	LEI	2,263

Nr. Crt.	Nr. Art.	Denumirea articolului	UM	Cantitate lucrari	Material	Manopera	Utilaj	Cost total	Total lucrari
1	21.25	Demontat ferestre	mp	2.40	-	25.89	-	25.89	62
2	21.5	Demontat zid din caramina	mc	0.26	0.20	284.73	-	284.93	74
4	16.5	Montat usa din lemn, exclusiv costul usilor	mp	2.00	7.00	62.53	-	69.53	139
5	124.4	Usa din lemn	buc	1.00	350.00	-	-	350	350
		TOTAL LUCRARI							625
		Alte cheltuieli directe, conform ultimelor reglementari							-
		- Contributia asiguratorie pentru munca	2.25%						14
		TOTAL CHELTUIELI DIRECTE							639
		CHELTUIELI INDIRECTE	8.5%						54
		PROFIT	5%						32
		TOTAL GENERAL							725
		TVA	19%						138
		TOTAL, CU TVA							863

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 în trecut de proprietati similare, cerere și oferta de bani și de capital, nivelurile de impozitare, etc.

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

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

Având în vedere amplasamentul proprietății de evaluat și datele de pe piață, apreciez o rată de capitalizare de 10,5%.

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

$$VCB = VNR / c$$

Unde:

c = rata de capitalizare

VNR = venitul anual reproductibil

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

$$\underline{V_{PIATA} = 976 \text{ EUR, respectiv } 4.832 \text{ LEI}}$$

Calcululele se regăsesc în tabelul alăturat :

Venituri:		
Chiria/luna	EURO	0.9
Suprafața închiriată garaj	mp	14
Venituri din închiriere	EURO/an	151
Grad de neocupare, 5%	EURO/an	- 8
Venit brut efectiv, VBE	EURO/an	144
Total cheltuieli ale proprietarului: (cca. 15% din VBE)		
- asigurări, 0,1% din CIN	EURO/an	23
- impozit clădire, 1% din CIN	EURO/an	0.63
- cheltuieli de întreținere, 2,5% din CIN	EURO/an	6
Cost Înlocuire Net	EURO	16
Venit net din exploatare, VNE	EURO/an	633
Rata de capitalizare, c		10.50%
Valoare de piață	EURO	1.151
- Costuri de realizare acces	EURO	175
= VALOARE DE PIATA AP. 14D	EURO	976
= VALOARE DE PIATA AP. 14D	LEI	4.823

2263/05.09.2022

-2. SEP. 2022

Ma



1094

Către

02. SEP. 2022

Primărie Arad

Subsemnatul [redacted], domiciliat
în Arad str. [redacted],
prin prezenta solicit cumpărare
apartament nr. [redacted] - garaj situat
în Arad str. [redacted]

Multumesc

ARAD

01.09.2022



NR: 67757
DATA: 01/09/2022
COD: 474DE

ROMÂNIA
MUNICIPIUL ARAD
DIRECTIA VENITURI - SERVICIUL IMPUNERE PERSOANE JURIDICE

Codul de identificare fiscala: 3519925

BD.REVOLUTIEI Nr.75

Nr. 32243 /data.....18/01/2023..

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

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

Ca urmare a cererii D-lui/D-nei [REDACTED] SEF BIROU B.E.A.D.P. nr. [REDACTED] în data de: 18/01/2023
cu domiciliul în str. [REDACTED] nr., bl., sc., ap., sector,
loc. legitimata prin B.I./C.I./A.I./Pasaport/ seria..... nr..... cu CNP.....
având calitatea de si a verficarilor efectuate la nivelul compartimentului de specialitate al
autoritatilor publice locale la nr. de rol nominal unic: 2063 se atesta urmatoarele:

Denumire MUNICIPIUL ARAD

, C.F. 3519925

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

2) 3)

Figureaza cu urmatoarele bunuri:

Cladiri

- Cladire nerezidentiala proprietate privata situata la adresa : Loc. ARAD, str. VICENTIU BABES, nr. [REDACTED] Zona Fiscala: A nr. cf. 304745-C1-U17 Arad, valoare impozabila 9919.00 lei, dobândita la data 01/01/1995, nu este reevaluată Specificare: GARAJ - an constructie 1920
Suprafete: Garaje independente sau in baterie 16 mp (desfasurata) ; Teren ocupat 14 mp;

Terenuri

- Teren intravilan proprietate privata cu procent de proprietate 100 % din suprafata de 14.00 mp din care ocupat 14.00 mp situat la adresa : Loc. ARAD, str. VICENTIU BABES, n [REDACTED] Zona Fiscala: A nr. cf. 304745-C1-U17 Arad Tarla: - Suprafete defalcate : teren curti si constructii 14.00 mp ocupat, dobândit la data: 01/01/1995

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

Nr.	Denumirea creantei bugetare	Curent	Ramasita	Accesorii	Total Sold Anual	Total Sold la 01/02/2023
1	[IMPOZIT/TAXA AUTO] - (cumulat)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	[IMPOZIT CLADIRI] - (cumulat)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	[IMPOZIT TEREN INTRAVILAN] - (cumulat)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	[TAXA AUTO PESTE 12 TONE] - (cumulat)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	[IMPOZIT TEREN EXTRAVILAN] - (cumulat)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	[TAXA TEREN INTRAVILAN] - (cumulat)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	[TAXA CLADIRI] - (cumulat)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

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

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

Prezentul certificat s-a eliberat pentru : *

spre a-i servi la: NOTAR

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

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

Alte mențiuni ale organului fiscal local:

Termenul de valabilitate : 30 de zile de la data emiterii. La transferul dreptului de proprietate, certificatul emis în decembrie, are termen 31.12.2023 .

p. Conducătorul organului fiscal local,



Intocmit : Bod...
Data Intocmirii : 18/01/2023 11:04 PM

- 1) Spre exemplu notarul public conform delegării date de către contribuabil
2) Figurează în evidențele fiscale cu următoarele bunuri : proprietate-folosință din data .../alte situații
3) În cazul în care informațiile nu au loc în această secțiune, organul fiscal local poate elibera o anexă la certificatul de atestare fiscală, făcând mențiune asupra acestui aspect. Anexa la certificatul de atestare fiscală va avea atât și va purta semnăturile și stampila organului fiscal local. Anexa este valabilă doar însoțită de certificatul
*) Certificatul de atestare fiscală se poate elibera și în format electronic

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 304745-C1-U17 Arad

Nr. cerere	146949
Ziua	08
Luna	12
Anul	2022

Cod verificare
100121739312



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate Individuală

Adresa: Loc. Arad, Str V. Babes, Nr. 20, Et. parter, Ap. 14d, 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 parcelor 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-U17	16	14	2/1070	14/960	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-U17 / UAT Arad a unitatii individuale cu numarul cadastral 304745-C1-U17 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 din CF 304745-C1-U7/Arad, inscrisa prin incheierea 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	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Arad, Str V. Babes, Nr. 20, Et. parter, Ap. 14d, 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-U17	16	14	2/1070	14/960	GARAJ

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

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

Data și ora generării,

08/12/2022, 11:10

Înregistrat la nr. 15725
Din 01.03.2018

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

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE:

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

2. [REDACTED]

Cu domiciliul în Arad, [REDACTED] identificat cu B.I./C.I. seria [REDACTED], nr. [REDACTED], în calitate de **LOCATAR**, în baza prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996, a Legii nr. 287/2009 privind Codul Civil, OUG nr. 43/2014, cerere nr. 66806/9.10.2017, P.V. nr. 7421/01.02.2018 Comisia de schimburi, extinderi, modificări contracte din cadrul Primăriei Municipiului Arad, precum și în baza:

- Contract nr. -

(se trece beneficiarul contractului anterior).

Au convenit la încheierea prezentului contract de închiriere:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI:

Art.1. – Obiectul contractului este închirierea spațiului cu altă destinație decât aceea de locuință – **GARAJ**, situat în Arad. Str. [REDACTED] 4) evidențiat în lucrarea de apartamentare - în suprafață de 16,43 m² alcătuit din:

- suprafețe locative folosite în exclusivitate : 16,43 m²;
- suprafețe locative folosite în comun _____ m²;

III. TERMENUL:

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

IV. PLATA CHIRIEI:

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

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

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

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

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

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

V. OBLIGAȚIILE LOCATORULUI

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

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

VI. OBLIGAȚIILE LOCATARULUI

Art. 11 – Locatarul are următoarele obligații:

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

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

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

VII. CLAUZE SPECIALE

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

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

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

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

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

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

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

PRIMAR,
ING. Gheorghe Falcă

27 FEB. 2018

DIRECTOR EXECUTIV,
ING. Ioan Ignat

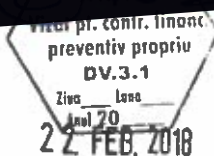
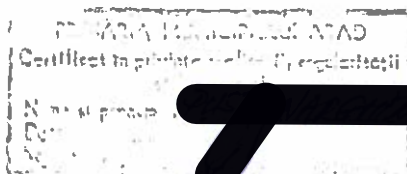
26 FEB. 2018

ŞEF SERVICIU,
C.J. Raluca Staniş

VIZĂ JURIDIC,

ÎNTOCMIT,
Consilier Maria Fiţiu

CHIRIAŞ,



P.M.A. / M4 / F13

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

STR. VICENȚIU BABEȘ NR. 20, DEȚINUT DE TOMA MIHAIL

Garaj 14 (4) evidențiat în schița de apartamentare imobil

Nr. Crt.	DESTINAȚIA	Suprafața mp.	Tarif lei/mp	Total lei Col.2 x col. 3
0	1	2	3	4
1.	Suprafața locativă principală (necesară) folosită pentru activitatea de birou	-	-	-
2.	Suprafața dependințelor aferentă suprafeței locative principale (necesare) folosită pentru birou	-	-	-
3.	Suprafața locativă excedentară folosită pentru birou	-	-	-
4.	Suprafața locativă folosită pentru activități social-culturale și pentru cazarea unor specialiști	-	-	-
5.	Suprafața locativă folosită pentru ateliere de către artiștii plastici și meseriașii autorizați	-	-	-
6.	Suprafața locativă folosită pentru activități comerciale industriale și prestări servicii, exclusiv supraf.depozitelor	-	-	-
7.	Suprafața locativă folosită pentru depozite	-	-	-
8.	Suprafața locativă a garajului	16,43	1,27	20,87
9.	Total (coeficient zonă) x 3,5	-	-	73,05
10.	Total General (1+2+3+4+5+6+7+8)	-	-	73,05



ÎNTOCMIT,
Consilier

[Signature]

CHIRIAȘ,
Am primit un exemplar

[Signature]

MA-M4-F24

Înregistrat la Primăria Municipiului Arad cu nr. 18244/1417/09.03.2022

Act adițional nr. 1

la contractul de închiriere pentru suprafețele cu destinația de locuință - Garaj nr. 15425
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 [redacted] la data de [redacted] cerere nr. 10596/11.02.2022, 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 14,00 mp, situat în Arad, Arad, str. [redacted] conform extras de Carte Funciara nr. 304745-C1-U1 [redacted] Arad.

CAP. III. Art. 2 - Termenul închirierii, va avea următorul conținut:
"Termenul de închiriere începe de la data de 01.02.2022 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

- 4.03.2022

DIRECTOR EXECUTIV,

C. I. Stefan Stuchenszki

ȘEF SERVICIU,

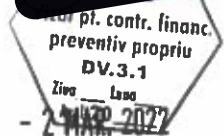
C.J. Raluca Staniș



INTOCMIT,
Consilier, Maria Fițiu

CHIRIAȘ,

PMA-M3-F29



20 JAN 2023

Către,

SERVICIUL EVIDENȚA ȘI ADMINISTRAREA DOMENIULUI PRIVAT

Referitor la adresa dvs. nr. 3442/M1/17.01.2022, înregistrată la Direcția Venituri a Municipiului Arad sub nr. 30540/17.01.2023, prin care solicitați să vă comunicăm dacă la valoarea de piață stabilită pentru vânzarea garajului și a terenului se aplică TVA, vă comunicăm următoarele:

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

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

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

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

- În conformitate cu prevederile cap. IX, alin. 55. (6) din HG 1/2016 privind Normele de aplicare a Legii 227/2015 privind Codul fiscal „ În aplicarea art. 292 alin. (2) lit. f) din Codul fiscal, calificarea unui teren drept teren construibil sau teren cu altă destinație, la momentul vânzării sale de către proprietar, rezultă din certificatul de urbanism"

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

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

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

- În conformitate cu prevederile art. 292, alin. 3 din Legea 227/2015 privind Codul fiscal "Orice persoană impozabilă poate opta pentru taxarea operațiunilor prevăzute la alin. (2) lit. e) și f), în condițiile stabilite prin normele metodologice.

Conform celor menționate mai sus, considerăm că la valoarea de piață stabilită în raport nu se aplică TVA.

DIRECTOR EC. ADJ.,
Ec.

Funcția	Nume și prenume	Semnatura	Data
Șef birou	Ec. [redacted]	[redacted]	20 IAN. 2023
Consilier	[redacted]	[redacted]	20 IAN. 2023