

Anexă la Hotărârea Consiliului Județean Arad nr. 90/29.03.2019

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARĂ

situată în
municipiul Arad, b-dul Revoluției,
nr.79 bis, județul Arad

SCRISOARE DE TRANSMITERE

Alăturat vă transmit raportul de evaluare a proprietăților imobiliare situate în municipiul Arad, b-dul Revoluției, nr.79bis, întocmit la cererea dumneavoastră; am verificat situația proprietăților în contextul condițiilor de piață la data evaluării, conform documentelor care mi-au fost puse la dispoziție, a informațiilor rezultate din sursele de informare oficiale precum și a studiului de piață efectuat.

Scopul evaluării îl constituie determinarea valorii de piață a proprietăților imobiliare – terenuri și construcții speciale edificate pe acestea – subiect pe baza datelor accesibile, în vederea stabilirii prețului pentru închiriere acestora, conform art.17 din Legea nr.50/1991, actualizată *"Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente"*.

Utilizatorii raportului sunt: clientul și beneficiarul Județul Arad.

Data efectuării evaluării: 04.02.2019

Perioada inspecției ce stă la baza evaluării: ianuarie - februarie 2019, ultima dată a inspecției fiind 04.02.2019. Inspecția proprietății s-a efectuat personal de către mine, semnatara prezentului raport.

Prezenta scrisoare este însoțită de un raport de evaluare complet.

Certific faptul că nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în legătură cu proprietățile care fac obiectul prezentului raport de evaluare.

Rezultatele obținute în urma evaluării sunt:

Denumirea obiectivului închiriat	Preț închiriere fără TVA Euro/loc/luna	Preț închiriere fără TVA lei/loc/luna
Loc parcare	54,70	260,07
Total (valori rotunjite)	55,00	260,00

Raportul este întocmit în conformitate cu cerințele Standardelor de Evaluare a Bunurilor, ediția 2018.

Arad,
19.02.2019

Ec.
Evaluator autorizat, legitimația nr. 15592

Datele și informațiile din raport sunt confidențiale.

CUPRINS

SCRISOARE DE TRANSMITERE

CAPITOLUL 1 INTRODUCERE

- 1.1 Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante
- 1.2 Certificarea evaluatorului

CAPITOLUL II TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

- 2.1 Ipoteze și ipoteze speciale
- 2.2 Obiectul, scopul și utilizarea evaluării; instrucțiunile evaluării
- 2.3 Drepturile de proprietate evaluate
- 2.4 Tipul valorii estimate
- 2.5 Data estimării valorii
- 2.6 Moneda raportului și modalități de plată
- 2.7 Inspekția proprietății
- 2.8 Riscul evaluării
- 2.9 Sursele de informații utilizate
- 2.10 Clauza de nepublicare
- 2.11 Declarația de conformitate

CAPITOLUL III PREZENTAREA DATELOR

- 3.1. Identificarea proprietății, descriere juridică
- 3.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate
- 3.3. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și amplasare
 - 3.2.1 Dezvoltarea economică a zonei
 - 3.2.2 Descrierea zonei
 - 3.2.3 Descrierea amplasamentului
 - 3.2.4 Descrierea amenajărilor și construcțiilor
 - 3.2.5 Date privind impozitele și taxele
 - 3.2.6 Istoric incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile prezente
- 3.4. Analiza pieței
 - 3.4.1 Analiza cererii
 - 3.4.2 Analiza ofertei
 - 3.4.3 Echilibrul pieței

CAPITOLUL IV ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

4.1 Analiza celei mai bune utilizări

4.2 Moduri de obținere a valorii pentru

Abordarea prin venit, metoda capitalizării directe a venitului net

4.2.1. Abordarea prin cost pentru construcții speciale

4.2.2. Metoda alocării pentru teren

RECONCILIAREA VALORILOR ȘI CONCLUZII PRIVIND EVALUAREA

ANEXE

CAPITOLUL I

Introducere

1.1 Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

Proprietățile imobiliare evaluate sunt un imobile compuse din teren intravilan și construcții speciale care au ca și destinație alei pietonale și carosabile și parcări. Obiectivele supuse evaluării au dreptul de proprietate înscris în favoarea Județului Arad. *Suprafața totală a terenului care face obiectul evaluării este de 2.165 mp, acesta fiind exclusiv terenul aferent spațiilor de parcare care vor fi oferite spre închiriere.* Parcelele evaluate sunt formate dintr-un lot, au formă poligonală și au front stradal. Suprafața construcțiilor speciale a fost pusă la dispoziția evaluatorului de către proprietar.

Având în vedere faptul că accesul la imobilele din jur se realizează exclusiv pe aceste parcele, față de definiția „valorii de piață” există elemente specifice condiționale care provin din restrângerea cererii la utilizarea pentru alei carosabile și pietonale, deci la o UTILIZARE LIMITATĂ.

La baza evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și al climatului economic actual, corespunzător datei la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de evaluator.

Perioada inspecției ce stă la baza evaluării este: - luna ianuarie - februarie 2019, ultima inspecție fiind făcută în data de 04.02.2019. Inspecția proprietății s-a efectuat personal de către evaluator.

Moneda raportului de evaluare este moneda națională-leul și moneda europeană euro.

Valoarea estimată este *valoarea de piață* și care conform SEV 100 *este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat 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 în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.*

Pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare pe baza informațiile de piață disponibile s-a folosit abordarea prin venit, metoda capitalizării directe a veniturilor nete. Baza de evaluare pentru obținerea valorii de piață a fost abordarea prin venit. Alocarea valorii de piață a proprietății imobiliare între valoarea construcțiilor și valoarea terenului s-a realizat prin deducerea costului de înlocuire net al construcțiilor speciale din valoarea proprietății imobiliare, rezultând valoarea terenului.

Raportul a fost efectuat în conformitate cu legislația în vigoare.

Valorile estimate pentru fiecare poziție, au fost stabilite pe baza standardelor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR

(Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) și standardele Comitetului Internațional de Standarde în Evaluare (IVSC).

1.2.Certificarea evaluatorului

Evaluarea a fost efectuată de către Ec., evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, în colaborare cu conducerea Județului Arad. Prin prezentul raport de evaluare s-a estimat valoarea de piață a proprietăților imobiliare situate în municipiul Arad, proprietate compusă teren intravilan și construcții speciale edificate pe acesta.

Certific după cunoștința și părerea mea că:

- Sunt persoană fizică cu experiență semnificativă în domeniu, competentă în evaluarea proprietăților imobiliare, care cunosc, înțeleg și pot pune în aplicare în mod corect toate metodele și tehnicile recunoscute care sunt necesare pentru efectuarea unei evaluări credibile în conformitate cu Standardele Evaluare a Bunurilor, ediția 2018, sunt membru titular ANEVAR, asociație națională profesională de evaluare recunoscută ca fiind de utilitate publică și am calitatea de evaluator independent;

- Toți factorii care afectează valoarea au fost luați în considerare;
- După cunoștințele evaluatorului, informațiile raportate sunt adevărate și bazate pe fapte reale, fiind verificate în limita posibilităților;

- Raportul este supus doar acelor ipoteze și condiții speciale prezentate în raport.

- Realizarea raportului și remunerarea nu depind de suma raportată;
- Analizele, opiniile și concluziile raportate care se limitează doar la ipotezele și condițiile speciale prezentate reprezintă analizele, opiniile și concluziile profesionale și imparțiale ale evaluatorului în conformitate cu Codul Deontologic; dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări neprimind asistență profesională semnificativă din partea altei persoane

- Nu există nici un interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și nici un interes personal legat de părțile implicate; nu există nici o părținare legată de proprietatea care face obiectul;

- Subsemnata am inspectat personal proprietatea în cauză în lunile ianuarie – februarie 2019

- Pe baza datelor, analizelor și concluziilor conținute aici, valoarea de piață a interesului în proprietatea descrisă, la data de 04.02.2019 este:

Denumirea obiectivului inchiriat	Preț inchiriere fără TVA	Preț inchiriere fără TVA
	Euro/loc/luna	lei/loc/luna
Loc parcare	54,70	260,07
Total (valori rotunjite)	55,00	260,00

Prețul lunar de închiriere al unui loc de parcare, pornind de la valoarea unitară, este:

Denumirea obiectivului inchiriat	Preț inchiriere fără TVA	Preț inchiriere fără TVA
	euro/mp/luna	lei/mp/luna
Spațiu parcare	0.28	1.31
Teren aferent	1,13	5.42
Total	1,41	6,73

Preț inchiriere loc parcare		
Valoare unitara(euro/mp)	1,41	
Suprafata aferentă locurilor de parcare(mp)	2.165	
Număr locuri de parcare ce se pot inchiria	56	
Valoare chirie aferentă/lună	3.063,13	
Pret lunar pentru inchiriere (euro)/loc parcare	54,70	fara TVA
Pret lunar pentru inchiriere (lei)/loc parcare	260,07	fara TVA

Arad
19.02.2019

Ec
Evaluator autorizat, legitimația nr. 15592

CAPITOLUL II

TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

2.1 Ipoteze și ipoteze speciale

Raportul de evaluare a fost realizat pe baza următoarelor ipoteze generale, inclusiv a celor care pot să apară în raport:

- Evaluatorul nu își asumă nici o răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziție sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil și tranzacționabil, dacă nu se specifică altfel.
- Având în vedere faptul că accesul la imobilele din jur se realizează exclusiv pe aceste parcele, față de definiția „valorii de piață” există elemente specifice condiționale care provin din restrângerea cererii la utilizarea pentru alei carosabile și pietonale, deci la o UTILIZARE LIMITATĂ.
- Analizând aspectele legate de „utilizarea impusă a proprietăților”, nivelul informațiilor, calitatea și credibilitatea lor, consider că tipul de valoare definit pe parcurs, alături de dreptul de proprietate atașat, este cea rezultată în urma aplicării abordării prin venit, metoda capitalizării directe a veniturilor nete, limitate la utilizarea impusă.
- *Evaluatorul a folosit extrasele CF nr. 351326 Arad și CF nr. 348334 Arad; suprafața de 2.165 mp teren luată în considerare este cea aferentă celor 56 locuri de parcare, conform schiței pusă la dispoziție de client*
- Proprietatea este evaluată fără ipoteci sau datorii, dacă nu se specifică altfel.
- Se presupune că proprietatea este deținută cu responsabilitate și că se aplică un management competent al acesteia.
- Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanție pentru acuratețe.
- Toate studiile inginerești sunt presupuse corecte. Planurile de amplasare și materialul ilustrativ din raport sunt incluse doar pentru a-l ajuta pe cititor să vizualizeze proprietatea.

- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neevidente ale proprietății, ale subsolului sau ale structurilor sale, care ar face ca proprietatea să valoreze mai mult sau mai puțin. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiții sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.
- Se presupune că proprietatea este în deplină conformitate cu toate legile și reglementările de mediu locale, regionale sau naționale în vigoare, exceptând cazul în care lipsa de conformitate este declarată, descrisă și analizată în raportul de evaluare.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare în vigoare, exceptând situația în care în raportul de evaluare nu a fost identificată descrisă și considerată o non conformitate.
- Se presupune că au fost sau pot fi obținute sau reînnoite toate autorizațiile, licențele, certificatele de ocupare, aprobările sau alte acte solicitate de instituțiile locale, regionale sau naționale, pentru fiecare utilizare pe care se bazează estimarea valorii.
- Se presupune că folosirea terenului se realizează în limita proprietății descrise și că nu există încălcări sau violări ale altor proprietăți, dacă nu se menționează altfel.
- Dacă o măsurătoare atestă că această informație nu este validă, ea va trebui ajustată. Acolo unde suprafețele de teren nu sunt distinct definite sau atribuite exclusiv construcțiilor supuse evaluării s-a atribuit un teren uzual necesar pentru desfășurarea activității. Astfel, conform celor stabilite de comun acord cu reprezentanții desemnați pentru contact, ariile de teren incluse în analiza noastră au fost limitate la 100% din amprenta la sol a suprafețelor care asigură accesul exclusiv la imobilele din jur și pe care sunt amenajate trotuare, alei și spații de parcare. Terenul atașat este suficient pentru asigurarea utilității actuale ale imobilelor analizate, în fapt la data evaluării neexistând teren care să nu contribuie la funcționalitatea și utilitatea imobilelor.
- Având în vedere că nu există suficiente informații privind prețuri de tranzacții sau oferte de preț pentru obiective similare în zona unde sunt amplasate activele, nu s-au putut extrage cu un mare grad de acuratețe elementele necesare pentru estimarea valorii de piață în cadrul abordării prin metoda comparațiilor directe de piață pentru teren, respectiv pentru proprietate.
- Luând în considerare particularitățile obiectivelor analizate, evaluatorul consideră că abordarea prin metoda capitalizării directe a venitului net poate să conducă la o valoare de piață pertinentă, în condițiile pieței actuale, februarie 2019.

- Orice alocare a valorii totale estimate în acest raport, se aplică numai terenului și suprafețelor amenajate pentru activități economice.
- Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă drept de publicare.
- Evaluatorul, prin natura evaluării, nu va fi solicitat să ofere consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță în legătură cu proprietatea în chestiune, decât dacă au fost făcute inițial aranjamente în scris în această privință.
- Nici una din părțile raportului (în special concluziile privind valoarea, identitatea evaluatorului sau firma la care lucrează acesta) nu vor fi difuzate în public prin reclamă, relații publice, știri, agenții de vânzare sau alte căi mediatice, fără acordul scris și aprobarea prealabilă a evaluatorului.
- Orice estimări ale valorii conținute în raport se aplică întregii proprietăți și orice împărțire sau divizare a totalului în valoare fracționată va invalida valoarea estimată dacă acestea nu au fost stabilite în raport.
- În pregătirea evaluării au fost utilizate doar acele planuri și specificații preliminare avute la dispoziție; prin urmare, analiza este supusă unei revizuirii când planurile și specificațiile finale sunt disponibile.
- Previziunile, proiecțiile sau estimările conținute în raport se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ofertei anticipate pe termen scurt și pe o economie stabilă în timp. În această perioadă condițiile de piață sunt caracterizate prin modificări rapide ale prețurilor. Aceste perioade sunt denumite uzual perioade de dezechilibru care pot da naștere unui flux haotic de informații. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare.
- Situația actuală a proprietăților, scopul și utilizarea prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabila a valorii proprietății în condițiile și tipului valorii selectate. Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor și informațiilor avute la dispoziție la data evaluării.
- Acest raport trebuie considerat o analiză limitată, în care evaluatorul a realizat toate cerințele stabilite pentru o evaluare de către Standardele de Evaluare a Bunurilor.
- Valorile estimate nu conțin TVA
- Prezentul raport de evaluare nu va fi folosit decât pentru cunoașterea de către beneficiari a valorii de piață a proprietății și nu va putea fi folosit în alte scopuri, cum ar fi relațiile cu băncile sau cu oricare terț.
- Evaluatorul nu își asumă răspunderea față de utilizatorii nemenționați sau față de orice altă utilizare care nu a fost avută în vedere.

2.2 Obiectul, scopul evaluării și utilizarea evaluării; instrucțiunile evaluării

Obiectul evaluării îl constituie activele immobilizate – terenuri și construcții speciale - situate în municipiul Arad, b-dul Revoluției, nr.79 bis.

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2018, în vederea închirierii.

Raportul, respectiv opinia evaluatorului privind valoarea de piață, va fi utilizat de către beneficiar. Utilizatorii raportului sunt clientul și beneficiarul acestuia Județul Arad.

Valorile estimate în raport se aplică întregii proprietăți imobiliare.

Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și destinatarul lucrării.

2.3 Drepturile de proprietate evaluate

Dreptul de proprietate evaluat se referă la terenurile intravilane, proprietate a **Județului Arad**, situate în zona ultracentrală a municipiului Arad.

Proprietățile imobiliare sunt înscrise în CF astfel:

Nr.crt.	EXTRAS CF	TOP	Suprafata mp
0	1	2	3
1	351326	351326	1.918,00
2	348334	348334	393,00
	TOTAL	TEREN	2.311,00

Dreptul de proprietate este deplin și este înscris în favoarea Județului Arad.

2.4 Tipul valorii estimate

Valoarea este un concept economic ce reflectă optica investitorilor medii asupra beneficiilor generabile de o anumită proprietate, la data evaluării.

Valoarea nu este o trăsătură intrinsecă a unei proprietăți, ci o reprezentare asupra utilității acesteia.

Valoarea estimată în acest raport este valoarea de piață.

Conform SEV 100 definiția valorii de piață este: *suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat 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 în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.*

La baza evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și al climatului economic actual, corespunzător datei la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de evaluator.

2.5 Data estimării valorii

Evaluarea a fost realizată în data de 04.02.2019.

2.6 Moneda raportului și modalități de plată

Valoarea estimată reflectă o sumă în numerar atât în lei cât și în euro.

Modalitatea de plată cea mai probabilă este cea a contravalorii obținută în moneda europeană euro, la cursul BNR din ziua în care se va face tranzacția, prin transfer bancar.

Cursul valutar folosit în lucrare este de 1 euro= 4,7546 lei

2.7 Inspekția proprietății

Perioada inspekției ce stă la baza evaluării este: ianuarie - februarie 2019, ultima inspekție fiind făcută în data de 04.02.2019. Inspekția proprietății s-a efectuat personal de către evaluator.

2.8 Riscul evaluării

Previziunile, proiecțiile sau estimările conținute în raport se bazează pe condițiile curente de pe piață; în această perioadă condițiile de piață sunt caracterizate prin modificări rapide ale prețurilor. Aceste perioade sunt denumite uzual perioade de dezechilibru care pot da naștere unui flux haotic de informații. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare. Principalul risc al prezentei evaluări îl reprezintă inexistența tranzacțiilor pentru aceeași categorie de proprietăți.

2.9 Sursele de informații utilizate

Informațiile care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au avut următoarele surse:

- 1 Proprietarul: documente referitoare la istoricul proprietății, dreptul de proprietate, schițe și planuri, alte informații;
- 2 Piața imobiliară: presa, agenții imobiliare, informații Internet;
- 3 Institutul National de Statistică: date statistice referitoare la demografie, tipuri de proprietate, nivelul salariilor, etc.
- 4 Informații culese pe teren de către evaluator privind poziționarea, zona în care sunt amplasate activele supuse analizei, caracteristicile și stadiul actual al clădirilor
- 5 Datele și informațiile pentru estimarea costului de înlocuire brut și ale depreciierilor au fost extrase din cataloagele Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire – clădiri industriale, comerciale și agricole, construcții speciale – editat de Iroval București, 2010, autor Corneliu Șchiopu, indicii de actualizare august 2018- iulie 2019.
- 6 Site-ul <http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar>, pentru estimarea ratelor de actualizare și de capitalizare
- 7 Revista -Valoarea, oriunde este ea-, revistă publicată de ANEVAR
- 8 Site-urile :
<https://www.zf.ro/eveniment/banca-mondiala-reduce-cresterea-economica-a-romaniei-pentru-2019-17834144>,
<http://www.ziare.com/economie/crestere-economica/vesti-proaste-de-la-fmi-cresterea-economica-va-fi-mult-mai-mica-decat-a-prognozat-guvernul-1533096>
<http://www.ziare.com/berd/romania/vesti-proaste-de-la-berd-a-revizuit-in-scadere-estimarea-privind-evolutia-economiei-romanesti-in-2018-1536546>, pentru prognoza referitoare la creșterea economică în România pentru anul 2019

2.10 Clauza de nepublicare

Evaluatorul nu accepta nici o responsabilitate față de o altă persoană fizică sau juridică decât beneficiarul, în nici o circumstanță. Responsabilitatea se limitează la respectarea condițiilor stipulate în contractul de consultanță încheiat între beneficiar și consultant.

Orice parte a raportului sau raportul integral nu pot fi publicate sau aduse la cunoștința unor terți fără acordul scris al evaluatorului. Raportul este confidențial și poate fi utilizat numai în scopul precizat în contract, deoarece alte posibile destinații decât cele declarate pot necesita revizuirea metodelor și

tehniciilor folosite și aplicarea altor standarde de evaluare decât cele menționate în contract. Acest raport de evaluare nu poate fi inclus parțial sau în întregime și nici ca referință într-un document publicat, circulară sau declarație, sub nici o formă, fără acordul scris și al evaluatorului asupra formei în care ar urma să apară. Nu se accepta nici o altă responsabilitate față de o terță persoana care să poată face uz de acest raport.

2.11 Declarația de conformitate

Prezentările faptelor din acest raport sunt corecte și adevărate, iar rezultatele obținute în urma evaluării sunt confidențiale.

Analizele și concluziile raportate sunt limitate doar la ipotezele și condițiile speciale prezentate și reprezintă opiniile mele profesionale și imparțiale.

Nu am nici un interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și nici un interes personal legat de părțile implicate.

Nu am nici o părtinire legată de proprietatea care face obiectul prezentului raport sau legată de părțile implicate în această evaluare.

Analizele, opiniile și concluziile mele, precum și acest raport au fost efectuate în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor.

Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări neprimind asistență profesională semnificativă din partea altei persoane.

CAPITOLUL III

PREZENTAREA DATELOR

3.1 Identificarea proprietății și descrierea juridică

Proprietățile imobiliare situate în municipiul Arad, b-dul Revoluției, nr.79bis, sunt compuse din teren și construcțiile speciale edificate pe acestea. Dreptul de proprietate evaluat este deplin, proprietate a Județului Arad, parcele situate în zona ultracentrală a orașului.

Proprietățile imobiliare sunt înscrise în CF astfel:

Nr.crt.	EXTRAS CF	TOP	Suprafata mp
0	1	2	3
1	351326	351326	1.918,00
2	348334	348334	393,00
	TOTAL	TEREN	2.311,00

3.2.1 Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și amplasare

Teritoriul administrativ al Municipiului Arad este situat în partea de vest a județului Arad, la 52 km de frontiera de vest a României.

Dezvoltarea municipiului Arad este legată de situarea lui la intersecția a două mari căi de comunicații rutiere și feroviare – direcția N-S Oradea - Timișoara și direcția E-V Deva – Nădlac/rutieră și Deva Curtici – feroviar.

Suprafața municipiului este de 7.544 kmp, cu o populație de 144.484 locuitori (cf. Recensământ 2011).

Din totalul populației, 53,77% locuiește în mediul urban, iar restul de 46,23% în mediul rural.

Din punct de vedere al organizării administrativ-teritoriale, în județul Arad există un municipiu – reședință de județ, 9 orașe și 68 comune și 273 sate.

Forța de muncă este diversificată, bine calificată și relativ ieftină comparativ cu alte piețe.

3.2.2 Descriere zonei

Proprietățile sunt situate în municipiul Arad, în zona ultracentrală a municipiului. Zona în care se află proprietățile imobiliare este o zonă mixtă, destinată construcțiilor administrative, financiar bancare, comerciale, construcțiilor pentru servicii, construcțiilor de cultură și pentru turism.

Pe terenuri există căi de acces amenajate care deservește instituțiile publice din vecinătate, platforme betonate, parcări și spații verzi.

Principalele informații semnificative, care definesc zona sunt următoarele:

- **Direcția și distanța față de centrele de ocupare a forței de muncă:** zona Bulevardului Revoluției, cu specific în domeniul serviciilor, accesul putând fi asigurat auto sau pietonal. Poate fi luată în considerare ca centru de ocupare a forței de muncă și zona industrială veche a municipiului, situată în Calea Aurel Vlaicu, care se află la o distanță de aproximativ 1 km, accesul putând fi asigurat cu tramvaiul și ulterior pietonal.

- **Transportul în comun:** asigurat cu tramvaiul: toate liniile în circuit care trec în imediata apropiere a parcelelor pe bulevardul central al orașului. Stațiile se află la o distanță între 50 și 250 m de amplasament.

- **Accesul este facil și se poate realiza din toate zonele orașului pe bulevardul Revoluției pietonal sau auto.**

- **Utilități:** zona și implicit amplasamentul beneficiază de toate utilitățile: rețea de energie electrică, apa-canal, gaz, telefonie, rețea de cablu.

- **O categorie de comerț bine reprezentată în zonă este cea a serviciilor de alimentație publică; în acest sens, există în zonă toate categoriile de unități, de la bistrouri și până la localuri categoria lux majoritatea fiind amplasate pe bulevardul central.**

- **Școli:** în imediata apropiere a amplasamentului, la distanțe de aproximativ 50 - 150 m se află cele mai importante Colegii Naționale.

- **Protecția și siguranța zonei:** Accesul și starea relativ bună a drumurilor conduc la ideea unui acces relativ ușor al pompierilor, în caz de nevoie.

- **Tendențe manifestate în vecinătate:** în perioada recentă au fost renovate o serie de clădiri vechi și au fost construite pe câteva amplasamente construcții noi de locuit (vile). Aspectul civilizată și îngrijit al zonei, denotă o stare de confort a locatarilor și un nivel de trai peste medie.

- **Tendențe demografice:** atât în municipiu cât și în zonă, se remarcă o scădere a numărului de rezidenți.

- **Tipuri și slujbe și nivelul salariilor:** evaluatorul nu a făcut un studiu amănunțit asupra acestui aspect, dar poate aprecia că având în vedere

aspectul civilizat al zonei, nivelul salariilor se afla undeva peste nivelul salariului mediu și slujbele la un nivel peste nivelul mediu de calificare.

- **Conformitate cu dezvoltarea zonei:** zona în care se afla proprietatea este o zonă cu un mix de dezvoltări; dezvoltarea actuală a zonei, construcțiile existente, precum și cele aflate în construcție sunt în conformitate cu această destinație.

- **Restricții și zonare:** restricțiile se refera doar la cele impuse de Planul Urbanistic General în contextul în care zona este cotate ca fiind o zonă de agrement.

- **Activități noi de construcție:** în general construcțiile în zonă sunt construcții administrative, financiar bancare, comerciale, construcții pentru servicii, construcții de cultură și pentru turism.

- **Procentajul de teren liber:** suprafața terenului liber pentru construcții este foarte mică în zonă (evaluatorul apreciază la o valoare sub 5%); există teren liber aferent fiecărei proprietăți, dar care nu este potrivit pentru construcții.

- **Zonele de parcare:** amplasamentul beneficiază de o zonă de acces foarte generoasă pe care sunt amenajate locuri de parcare.

- **Tipul și intensitatea traficului rutier:** traficul rutier este de nivel maxim deoarece artera de circulație asigură accesul rezidenților tuturor cartierelor spre zonele principale ale orașului.

- **Tipul și intensitatea traficului pietonal:** traficul pietonal este de nivel maxim.

- **Apropierea de străzi principale:** proprietățile evaluate se află pe bulevardul Revoluției, bulevard ce include traseul a 12 linii de tramvai importante, care leagă cartierele orașului de zona centrală și de cartierul de sud, Aradul Nou.

3.2.3 Descrierea amplasamentului

Terenurile sunt plane, au formă poligonală, în suprafață totală de 2.311,00 mp, și acces direct pe bulevardul Revoluției. Terenurile au destinația conform PUZ-MONUMENTE PROTEJATE, subzonă mixtă cu folosință actuală spații verzi, alei carosabile și pietonale. Nu există impedimente de natură a le afecta funcționalitatea. Pe terenuri există căi de acces amenajate care deservește instituțiile publice din vecinătate, platforme betonate, parcări și spații verzi.

Utilitățile de care beneficiază terenul la data evaluării sunt: energie electrică, apă, canalizare, gaz, telefonie.

Zona în care se află proprietatea este o zonă mixtă destinată construcțiilor administrative, financiar bancare, comerciale, construcții pentru servicii, construcții de cultură și pentru turism.

3.2.4 Descrierea amenajărilor și construcției evaluate

Construcțiile speciale sunt suprafețe asfaltate și pavate pe care sunt amenajate alei pietonale, carosabile și parcări.

3.2.5 Studiu de vandabilitate

În urma analizării pieței s-au găsit oferte de preț cu care se închiriază active similare. Sunt folosite date despre proprietăți comparabile, iar comparațiile sunt realizate pentru a demonstra prețul probabil pentru care s-ar vinde proprietatea, dacă se oferă pe piață.

3.3 Analiza pieței

3.3.1 Definirea pieței

Piața este definită ca fiind mediul în care proprietățile (bunurile) sunt schimbate între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețurilor. Toate piețele sunt influențate de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor care, la rândul lor, se află sub acțiunea unor influențe sociale, economice, guvernamentale și fizice.

Piața imobiliară constă în interacțiunea dintre persoane fizice sau juridice care are ca rezultat schimbarea unor drepturi imobiliare de proprietate contra altor bunuri, inclusiv bani. Nu este o piață de tip auto-reglementat ci este influențată de norme și reglementări locale sau guvernamentale, de motivațiile, veniturile, gusturile și atitudinile vânzătorilor și cumpărătorilor.

Piața proprietăților imobiliare nu este una de o eficiență ridicată nici în economiile mature, informațiile despre tranzacții cu proprietăți comparabile nefiind disponibile imediat și existând un decalaj între cerere și ofertă.

Ținând cont de caracteristicile proprietăților și de estimările privind cea mai bună utilizare, piața se definește ca piața terenurilor, a proprietăților industriale, comerciale și a proprietăților rezidențiale, piață a cărei localizare geografică este municipiul Arad, județul Arad.

Proprietatea imobiliară este situată în zona ultracentrală a municipiului Arad, zonă care este destinată cu preponderență obiectivelor administrative, comerciale, culturale, de turism sau de servicii. Conform planului urbanistic general, nu există modificări în ceea ce privește o schimbare a destinației pentru perioada următoare.

Localizarea fiind în zona centrală, tendința actuală de dezvoltare este a suprafețelor cu destinație pentru spații rezidențiale dar și comerciale și de servicii. Atractivitatea acestor imobile este determinată de amplasamentul central care facilitează accesul ușor către instituțiile principale ale comunității.

3.3.2. Analiza cererii

Cererea reprezintă numărul de proprietăți de același tip pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un interval de timp. Mărimea cererii determină atractivitatea unei proprietăți.

La nivelul orașelor cererea (potențială) de produse, mărfuri industriale, a fost în ultimul timp în scădere, fiind influențată de criza financiară pe care am traversat-o.

În prezent se manifestă o relansare ușoară a cererii pentru spații de producție și depozitare, fie pentru închiriere, fie pentru cumpărare, datorită conjuncturii economice actuale. De asemenea, în ceea ce privește piața imobiliară pentru proprietăți comerciale se observă un trend ușor ascendent față de anul anterior, atât în volumul vânzărilor, cât și în ceea ce privește prețul acestora.

Cererea este foarte sensibilă la condițiile economice generale în perioada de referință. Astfel, cele prezentate se referă la perioada actuală și evoluția viitoare din această perspectivă.

În cazul proprietăților imobiliare s-au analizat o serie de factori pornind de la tipul proprietății pentru a se putea identifica piața sa specifică. Aceasta este o proprietate imobiliară cu utilizare limitată având în vedere că pe aceste parcele se asigură accesul exclusiv la imobilele din vecinătate, parcelele de teren fiind amenajate cu alei pietonale și carosabile și spații de parcare. Sub aspectul pieței specifice imobilele supuse analizei sunt caracterizate prin anumite trăsături definitorii și anume utilizarea este limitată, acestea putând fi folosite doar în realizarea acceselor la imobilele din jur sau ca și spații de parcare. Deoarece numărul parcarilor este limitat în zona ultracentrală a orașului, cererea pentru asemenea spații este în continuă creștere. Spațiile de parcare amenajate pe domeniul public sunt taxate cu tarife orare generând astfel venituri societății comerciale care le administrează. Astfel s-a identificat o piață funcțională a închirierilor pentru active similare.

3.3.3. Analiza ofertei

Oferta reprezintă numărul de proprietăți de același tip care este disponibil pentru vânzare sau pentru închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, la un anumit preț și într-un anumit loc indică gradul de raritate a acelui tip de proprietate.

Tarifele orare și cele lunare cu care se închiriază activele similare de către societatea care administrează parcarile din municipiu, sunt prezentate sintetic în tabelul următor:

TAXA DE PARCARE

Durata - minute -	Cuatumul taxei pentru zona A - lei (RON) -	Cuatumul taxei pentru zona B - lei (RON) -
30	1,0	0,8
60	2,0	1,5
120	3,0	2,5
150	4,0	3,5
180	6,0	4,5
240	8,0	6,0
300	10,0	8,0
360	13,0	10,0
420	16,0	12,0
480	19,0	14,0
540	22,0	17,0
600	25,0	20,0
Tichet pe zi	25,0 (valabil zona A și B)	10,0 (valabil zona B)

Durata	Abonament pentru zona A- lei (RON) -	Abonament pentru zona B- lei (RON) -
1 Lună	250,0	200,0
1 Trimestru	675,0	540,0
1 An	2.160,0	1.728,0

3.3.4. Echilibrul pieței

La nivelul zonei de interes a evaluării nu se poate vorbi de o piață imobiliară extrem de funcțională în ceea ce privește proprietățile imobiliare similare, piață pe care să se efectueze tranzacții regulate și care să poată oferi suficiente informații în ceea ce privește prețurile de tranzacționare ale acestui tip de imobile. În aceste condiții, punctul de echilibru în care se întâlnește cererea cu oferta este dificil de atins.

Datele și informațiile din raport sunt confidențiale. Publicarea lor trebuie să aibă aprobarea scrisă a autorului.

CAPITOLUL IV

ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

4.1 Analiza celei mai bune utilizări

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății, selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare.

Cea mai bună utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie: permisibilă legal, posibilă fizic, fezabilă financiar și maxim productivă.

Dintre toate utilizările alternative rezonabile, cea utilizare care fructifică cea mai mare valoare actualizată a terenului, după remunerarea muncii și a capitalului este considerată cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind considerat liber, în ipoteza că terenul este sau poate deveni liber prin demolarea oricăror construcții.

Terenurile au destinația conform PUZ-MONUMENTE PROTEJATE, subzonă mixtă cu folosință actuală spații verzi, alei carosabile și pietonale. Nu există impedimente de natură a le afecta funcționalitatea. Pe terenuri există căi de acces amenajate care deservește instituțiile publice din vecinătate, platforme betonate, parcări și spații verzi.

Utilitățile de care beneficiază terenul la data evaluării sunt: energie electrică, apă, canalizare, gaz, telefonie.

Zona în care se află proprietatea este o zonă mixtă destinată construcțiilor administrative, financiar bancare, comerciale, construcții pentru servicii, construcții de cultură și pentru turism.

Conform planului urbanistic general, nu există modificari în ceea ce privește o schimbare a destinației pentru perioada următoare.

Utilizarea care maximizează valoarea unei proprietăți în funcție de rata de fructificare pe termen lung și riscul asociat este cea mai bună utilizare a terenului construit.

Cea mai bună utilizare a terenului a fost considerată ipoteza actuală a terenului pe care sunt amenajate alei pietonale, alei carosabile și parcări.

4.2 Moduri de obținere a valorii

Pentru evaluarea activelor, am folosit o abordare prevăzută de Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2018 și anume: abordarea prin venit, metoda capitalizării directe a venitului net pentru proprietate. Ulterior s-a făcut alocarea valorii de piață a proprietății imobiliare între valoarea construcțiilor și valoarea terenului. Procesul de alocare s-a realizat prin deducerea costului de înlocuire net al construcțiilor din valoarea proprietății imobiliare, rezultând valoarea terenului. Abordarea prin piață pentru teren nu a fost aplicată deoarece nu s-au identificat oferte de preț și/sau tranzacții ale unor comparabile similare, la data evaluării, în zona supusă analizei, având în vedere CMBU și utilizările limitate.

Evaluarea proprietății folosind:

Abordarea prin venit

Proprietățile imobiliare care generează venituri se achiziționează ca și investiții, iar din punctul de vedere al investitorului capacitatea de a produce profit este un element esențial care influențează valoarea proprietății. Analiza datelor privind cheltuielile și veniturile aferente unei proprietăți constituie punctul de plecare în aplicarea metodelor de randament în evaluare.

Venitul brut potențial – reprezintă venitul total atribuibil unei proprietăți imobiliare, la grad de utilizare total, înainte de deducerea cheltuielilor de exploatare, luat în considerare de obicei pe un an.

Venitul brut efectiv - este venitul total anticipat a fi generat de o proprietate, după deducerea alocărilor legate de gradul de neocupare și de neîncasarea chiriei.

Venitul net din exploatare: - reprezintă diferența dintre veniturile totale și cheltuielile totale de exploatare și se calculează înainte de scăderea amortizării contabile și a serviciului anual al datoriei

Veniturile generate de proprietăți constau în principal din chirii. Se cunosc cinci tipuri de chirii și anume:

- chiria contractuală – parte a venitului brut potențial, este cea specificată în contract și încasată în prezent ca și venit efectiv (poate fi mai mică, egală sau mai mare decât chiria de piață)
- chiria de piață – denumită și chiria economică, este cea la care o proprietate se oferă la piața liberă
- chiria excedentară – se calculează ca diferență între chiria contractuală și chiria de piață la data evaluării

- chiria procentuală – se întâlnește îndeosebi la închirierea spațiilor comerciale și se percepe procentual din volumul vânzărilor; se specifică de regulă prin clauze în contractele de închiriere
- chiria adițională – se plătește peste chiria de bază și poate fi egală cu chiria de piață, parțial chirie de piață, parțial exces de chirie

Exploatarea unei proprietăți presupune existența unor cheltuieli. Acestea pot fi:

- cheltuieli de exploatare – care reprezintă totalitatea cheltuielilor necesare pentru funcționarea în condiții normale a proprietății și generarea de venituri viitoare
 - cheltuieli fixe – cele care nu depind de gradul de utilizare și trebuie plătite oricum
 - cheltuieli variabile – cele care se schimbă în funcție de gradul de utilizare

În condiții normale de piață se anticipează obținerea unui profit datorat fie creșterii veniturilor rezultate din exploatarea imobilului, fie din revânzarea acestuia. Valoarea și venitul ce s-ar putea obține prin închirierea imobilului se pot aprecia prin substituție cu alte imobile similare la care se cunosc oferte de prețuri pentru chirie percepute pe m/p.

Rata de actualizare (costul capitalului) reprezintă rata minimă a rentabilității, cerută pentru a satisface cerințele de rentabilitate ale acționarilor (costul capitalului propriu) și ale creditorilor întreprinderii (costul capitalului împrumutat). Deci, costul capitalului exprimă cerințele de rentabilitate ale finanțatorilor întreprinderii.

Costul capitalului propriu pentru domeniul specific de activitate a fost estimat prin metoda CAPM (Capital Asset Pricing Model) după cum urmează:

$$k = R_f + (R_m - R_f) \times \beta + R_n, \text{ unde:}$$

k = rata de actualizare

R_f = rata de bază fără risc

$R_m - R_f$ = prima pentru riscul pieței în țările cu piață emergentă din Europa de Est

R_n = prima de risc nesistematic (specific)

β = indicele de volatilitate al domeniului

Aplicarea acestei metode cu rigurozitate în România este destul de dificilă datorită lipsei anumitor informații referitoare la estimarea principalelor componente și aici se face referire la prima de risc și indicele de volatilitate al domeniului.

➤ R_f = rata de bază fără risc, la estimarea aceste rate s-a ținut cont de randamentul mediu al obligațiunilor de stat cu scadență peste 5 ani emise în lei de România : 4,30% (decembrie 2018), conform Buletinului lunar BNR, din luna noiembrie 2018, pagina 69 (www.BNR.ro)

➤ $R_f = 4,30\%$

➤ β = indicele de volatilitate al domeniului s-a estimat folosind materialul A. Damodaran (<http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar>) – discount rate estimation – pentru sectorul Utility(General) cu ajutorul formulei :

Levered Beta = Unlevered Beta x $(1+(1-t)x(\text{Debt/Equity ratio})) = 0,638$

$\beta = 0,64$

Unlevered Beta = 0,37

$t = 18,61\%$

Debt/Equity ratio = 89,00%

➤ $R_m - R_f$ a fost estimată folosind prima de risc pentru piața de capital dezvoltată care este 5,55 conform Implied ERP la 01/01/2019 și prima de risc premium pentru România care este 1,50 (conform ediției ERP 2019, Damodaran Country risk premium pentru România - My most recent data on ERP & CRP by country (January 2019))

➤ $R_m - R_f = 5,55\% + 1,50\% = 7,05\%$

➤ R_n prima de risc specifică activității a fost estimată la 0%

Astfel rata de actualizare $k = 4,3\% + 7,05\% + 0,64\% = 11,99\%$

Rata de capitalizare conform formulei Gordon – Shapiro este

$$c = k - g$$

unde g reprezintă creșterea perpetuă și a fost estimată la 3,5% (conform previziunilor privind evoluția viitoare a creșterii economice în România)

$$c = 11,99\% - 3,5\% = 8,49\%$$

Rata de capitalizare extrasă 8,49 % se încadrează în intervalul 8,5%-9,5% prevăzută în Revista editată de ANEVAR - Valoarea oriunde este ea, nr.21, Q4 2018, pag. 61. Factorul de actualizare se calculează folosind formula $1/(1+n)^n$, unde n reprezintă anii de previziune explicită, valoarea reziduală este venitul net actualizat din ultimul an de previziune/($a-g$), iar valoarea reziduală actualizată este valoarea reziduală * factorul de actualizare din ultimul an de previziune explicită.

Se presupune că cea mai bună utilizare a proprietății constă în închirierea imobilului și a terenului aferent.

În privința chiriei de piață, din informațiile de pe piața imobilelor pe care evaluatorul le-a avut la dispoziție, reiese că în Arad, tarifele practice pentru închirierea parcarilor se raportează la zone și timpul staționării, astfel:

Tarife Parcare

Durăță Minute	Tarife ZONA A (lei)	Tarife ZONA B (lei)	Tarife ZONA C (lei)
30	1,0	0,8	–
60	2,0	1,5	1,1
120	3,0	2,5	2,0
150	4,0	3,5	–
180	6,0	4,5	–
240	8,0	6,0	–
300	10	8,0	–
360	13	10	–
420	16	12	–
480	19	14	–
540	22	17	–
600	25	20	–
Tichet pe zi	25 (valabil ZONA A și B)	10 (valabil ZONA B)	6,0 (valabil ZONA C)

Metoda capitalizării venitului net constă în abordarea bazată pe capitalizarea veniturilor potențiale din închirierea proprietății, pe principiul interdependenței datorită naturii specializate a activelor. Obiectivele sunt amplasate într-o zonă ultracentrală a municipiului Arad și beneficiază de căi de acces amenajate care fac legătura cu arterele principale. Datorită unicității activelor și a faptului că acestea sunt amenajate respectând toate standardele privind parcarile, sunt potențial

închiriabile. Suprafețele construite pe care sunt amenajate parcări au fost puse la dispoziția evaluatorului de către Consiliul Județean Arad.

Din închirierea acestor spații, venitul lunar ar fi 6.501 euro așa cum este prezentat sintetic în tabelul următor:

Denumirea amenajării	Nr.locuri	Pret închiriere lei/zi*	Perioada nr.zile/sapt.	Venit obtenabil saptamanal/lei	Venit obtenabil lunar/lei	Venit obtenabil lunar/euro
Parcări	56	25	5	7000	28.000	5.889
	56	13	1	728	2.912	612
TOTAL				7.728	30.912	6.501

* Tarife parcări zona A- Recons SA

Nu s-au estimat cheltuieli cu taxele și impozitele, deoarece activele aparțin domeniului public.

Chiria lunară - din închirierea proprietății la un grad de ocupare de 100%, deoarece activele sunt specializate, este $V_{chirie} = [(6.500)E/lună]$.

La o rată de capitalizare de 8,49% , venitul net capitalizat este de 4.369.187,28 lei, așa cum reiese din tabelul de mai jos:

SPECIFICATIE				
Chiria lunara		6.501		30.912,00
Venit brut potential - euro		78.018		370.944,00
Pierdere din neocupare		0%		0,00
Venit brut efectiv - euro		78.018		370.944,00
Cheltuieli cu imp, taxe, asig.		0		0,00
Venit net		78.018		370.944,00
Rata de actualizare - k	11,99%			
Rata de crestere - g	3,5%			
Rata de capitalizare - c	8,49%			
Venit net capitalizat		918.939		4.369.187,28
Valoare totala proprietate		918.939	euro	4.369.187,28
				lei

Alocarea valorii de piață a proprietății imobiliare între valoarea construcțiilor și valoarea terenului s-a realizat prin deducerea costului de înlocuire net al construcțiilor din valoarea proprietății imobiliare, rezultând valoarea terenului.

Datele și informațiile din raport sunt confidențiale. Publicarea lor trebuie să aibă aprobarea scrisă a autorului.

Evaluarea construcțiilor folosind:

- **Abordarea prin cost, Metoda costului de înlocuire net**

Metoda cea mai completă și precisă pentru stabilirea valorii de piață a proprietății evaluate este metoda devizelor, în care se face un calcul ce reflectă cantitatea și calitatea tuturor materialelor utilizate și toate categoriile de manoperă necesară. Apoi se adaugă cheltuielile conexe, regia și profitul.

Metoda devizului presupune folosirea unui set de proceduri prin care o indicație a valorii este dedusă pentru dreptul deplin într-o proprietate prin estimarea costului curent de construire sau înlocuire a structurii existente; deducerea deprecierei cumulate din costurile de reproducție sau înlocuire, și adăugarea valorii estimate a terenului plus profitul promotorului.

Pentru a afla valoarea construcțiilor s-a calculat costul de înlocuire brut utilizând cataloagele – Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire – clădiri industriale, comerciale și agricole, construcții speciale – editat de Iroval București, 2010, autor Corneliu Șchiopu, indicii de actualizare august 2018 – iulie 2019.

Alei pietonale și parcări

Tabel centralizator de calcul al CIN								
I. Trotuare, strazi, platforme, curti								
	Nr.crt.	Simbol	Sc (mp)	Cost catalog	Total cost catalog	Corectie distanta	Corectie nivel salarizare	Cost total corectat
	1	PBPAB	2.165	391,51	847.624,79	1,003	1,000	850.167,66
Total infrastructura si su								850.167,66
	TOTAL CONSTRUCTII (lei)							850.167,66
	TOTAL CONSTRUCTII (euro)							178.809,50

Astfel valoarea componentelor de natură imobiliară, este:

Valoare totala proprietate	918.939	euro	4.369.187,28	lei
Valoare amenajari	178.810	euro	850.167,66	lei
Valoare teren aferent amenajărilor	740.129	euro	3.519.019,61	lei

Valoarea terenului aferent amenajărilor, în suprafață de 2.165 mp este 740.129 euro, respectiv 341,86 euro/mp (valoare rotunjită 342 euro/mp).

Valoarea totală a amenajărilor aferente suprafeței de 2.165 mp este 178.810 euro, respectiv 82,59 euro/mp (valoare rotunjită 83 euro/mp).

Datele și informațiile din raport sunt confidențiale. Publicarea lor trebuie să aibă aprobarea scrisă a titularului.

RECONCILIAREA VALORILOR ȘI CONCLUZII PRIVIND EVALUAREA

Prețul unitar de închiriere, pornind de la valoarea de piață estimată folosind abordarea prin venit, metoda capitalizării directe a venitului net, este:

Teren și amenajări – alei, trotuare și parcări		
Valoare unitara(euro/mp)	424	
Durata recuperare (25 ani)*	25 ani	
Valoare ce trebuie recuperata/an	16,98	
Valoare ce trebuie recuperata/luna	1,41	
Pret unitar pentru inchiriere (euro)/mp	1,41	fara TVA
Pret unitar pentru inchiriere (lei)/mp	6,73	fara TVA

* Conform art.17 din Legea nr.50/1991, actualizată *Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente.*

Având în vedere adecvarea, acuratețea și cantitatea de informații presupuse de abordarea prin venit, în condițiile pieței actuale, februarie 2019, evaluatorul consideră că abordarea prin metoda capitalizării directe a venitului net pentru proprietate este cea mai relevantă, deoarece s-a putut identifica o piață activă a închirierilor unor spații similare în imediata apropiere a proprietăților supuse analizei, tarifele practicate fiind actualizate la data evaluării.

Ca rezultat al cercetării și analizei pe care le-am realizat, opinia evaluatorului privind valoarea de piață a tarifului de închiriere a proprietăților imobiliare/loc de parcare, situate în municipiul Arad, b-dul Revoluției nr. 79 bis, la data de 04.02.2019, valoare obținută folosind abordarea prin venit, metoda capitalizării directe a venitului net, este:

Denumirea obiectivului închiriat	Preț închiriere fără TVA	Preț închiriere fără TVA
	Euro/loc/luna	lei/loc/luna
Loc parcare	54,70	260,07
Total (valori rotunjite)	55,00	260,00

Datele și informațiile din raport sunt confidențiale. Publicarea lor trebuie să aibă aprobarea scrisă a autorului.

Astfel, prețul lunar de închiriere al unui loc de parcare, pornind de la valoarea unitară, este:

Denumirea obiectivului închiriat	Preț închiriere fără TVA	Preț închiriere fără TVA
	euro/mp/luna	lei/mp/luna
Spațiu parcare	0,28	1,31
Teren aferent	1,13	5,42
Total	1,41	6,73

Preț închiriere loc parcare		
Valoare unitara(euro/mp)	1,41	
Suprafata aferentă locurilor de parcare(mp)	2.165	
Număr locuri de parcare ce se pot închiria	56	
Valoare chirie aferentă/lună	3.063,13	
Pret lunar pentru inchiriere (euro)/loc parcare	54,70	fara TVA
Pret lunar pentru inchiriere (lei)/loc parcare	260,07	fara TVA

Valoarea a fost exprimată ținând cont exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în acest raport. Valoarea nu conține TVA.

SC TRANSILVANIEN CONTACTS SRL Arad

J02/307/2005

CUI 17240881

MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

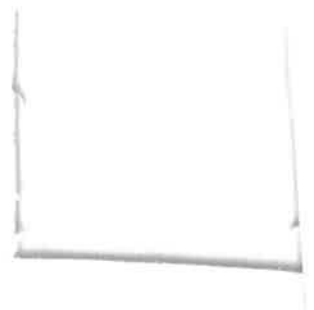
Autorizația nr.0414

Ec.

Evaluator autorizat ANEVAR - legitimația 15592

ANEXE

- 1.1 Documente justificative**
- 1.2 Harta de încadrare în zonă**
- 1.3 Poze ale activelor**
- 1.4 Prezentarea evaluatorului**





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 351326 Arad

Nr. cerere	11296
Ziua	08
Luna	02
Anul	2019
Cod verificare	
100065688941	

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Bdul Revoluției, Nr. 79 BIS, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografie	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	351326	1.918	teren nelmprejmuit; LOT 1

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
11296 / 08/02/2019	
Act Administrativ nr. 374, din 29/11/2018 emis de CONSILIUL JUDETEAN ARAD;	
B1	Se înființează cartea funciara 351326 a Imobilului cu numărul cadastral 351326/Arad, rezultat din dezmembrarea Imobilului cu numărul cadastral 348335 înscris în cartea funciara 348335;
Decret nr. lege - Monitorul Oficial nr.221/22.09.1940 (și în baza declarației data în Arad, la 10.06.1944);	
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE drept de proprietate în rangul înch.c. f.nr. 5285/1940 și în rangul înch.c.f.nr. 1256/1944, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1
1) JUDEȚUL ARAD	
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 348335/Arad, înscrisa prin încheierea nr. 83353 din 25/08/2017; pozitie transcrisa din CF 342173/Arad, înscrisa prin încheierea nr. 52365 din 03/07/2014;	

C. Partea III. SARCINI .

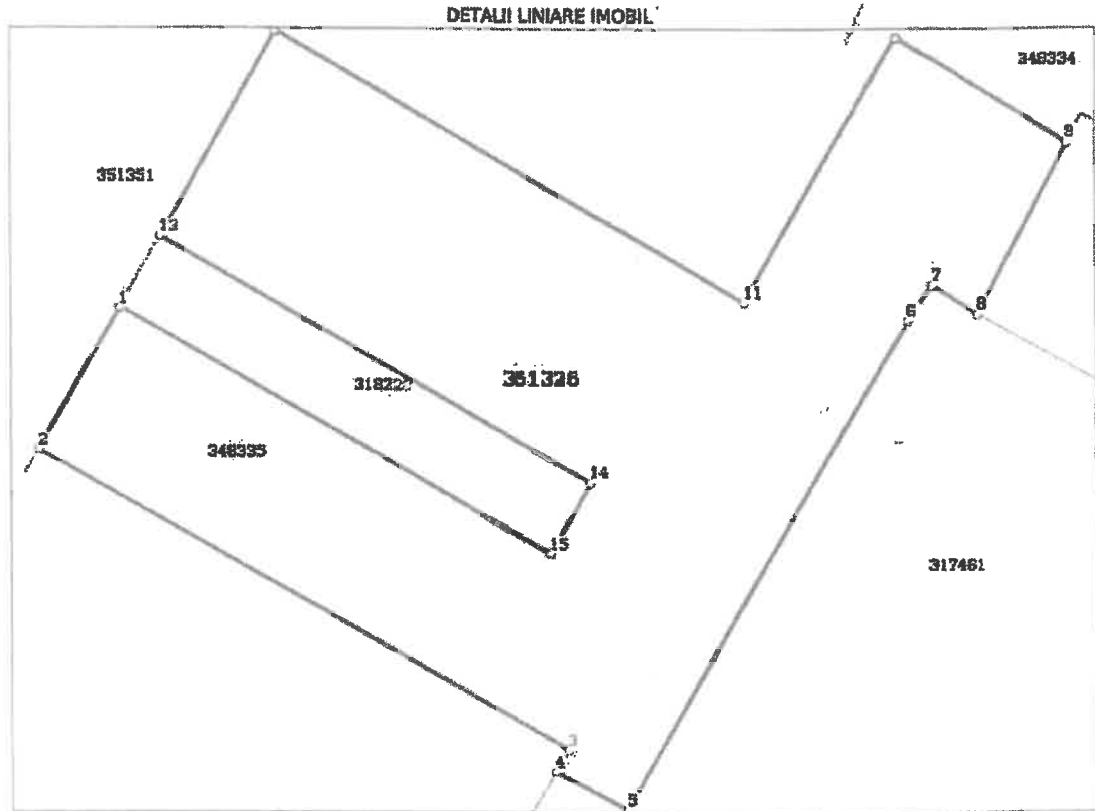
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
351326	1.918	LOT 1

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	1.918	-	LOT 1	-	LOT 1

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	12.115
2	3	45.497
3	4	1.843
4	5	5.984
5	6	42.091
6	7	3.009

Punct inceput	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	4.083
8	9	14.327
9	10	14.799
10	11	22.445
11	12	40.24
12	13	17.462
13	14	37.006
14	15	6.059
15	1	37.017

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile 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 și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 120 RON, -Chitanța internă nr.477316/08-02-2019 în suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,
13-02-2019

Asistent Registrator

Referent,

Data eliberării,

19 FEB. 2019

(parașa și sigilă)

(parașa și semnătură)



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 348334 Arad

Nr. cerere	83353
Ziua	25
Luna	08
Anul	2017



100050216488

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Bdul Revoluției, Nr. 79 BIS, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	348334	393	LOT 2

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
83353 / 25/08/2017	
Act Administrativ nr. 144, din 12/05/2017 emis de CJ ARAD;	
B1 Se inființeaza cartea funciara 348334 a imobilului cu numarul cadastral 348334/Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 342175 inscris in cartea funciara 342175;	A1
Decret nr. lege - Monitorul Oficial nr.221/22.09.1940 (și in baza declaratiei data in Arad, la 10.06.1944);	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE drept de proprietate in rangul inch.c. f.nr. 5285/1940 și in rangul inch.c.f.nr. 1256/1944, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) JUDETUL ARAD	
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 342175/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 52365 din 03/07/2014;	

C. Partea III. SARCINI .

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

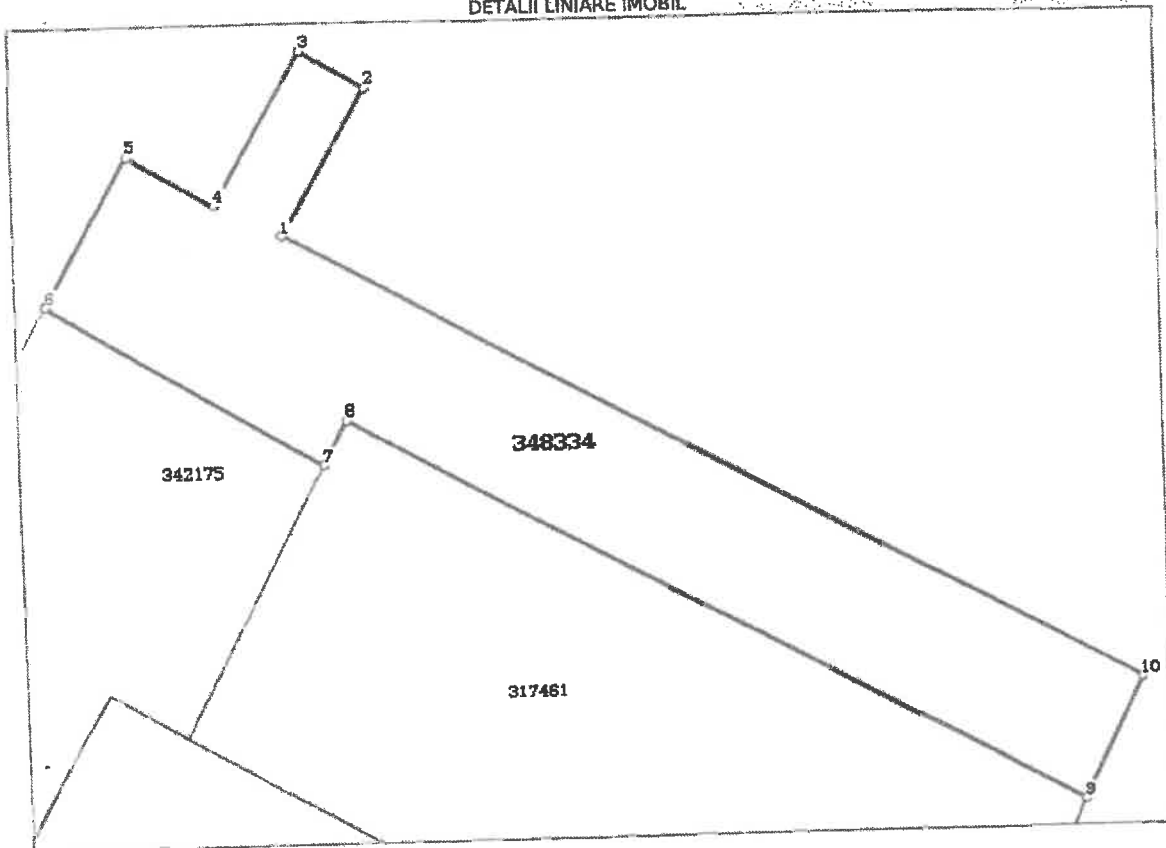
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
348334	393	LOT 2

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	393	-	LOT 1	-	LOT 2

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	7.918
2	3	3.468
3	4	8.208
4	5	4.626
5	6	7.965
6	7	14.799

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (~ (m))
7	8	2.368
8	9	38.583
9	10	6.389
10	1	44.843

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile 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 și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 120 RON, -Chitanța internă nr.420821/25-08-2017 în suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,
30-08-2017

Asistent Registrator,

Referenț.

Data eliberării,

05-09-2017

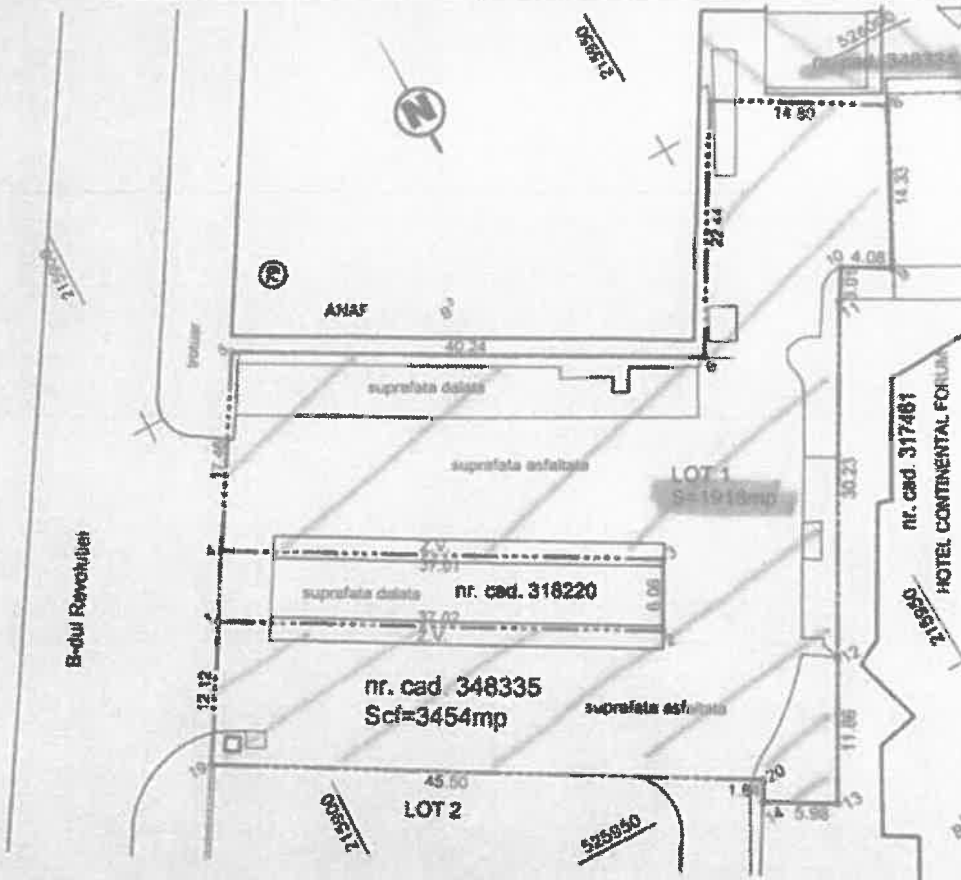
(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

Plan de amplasament si delimitare a imobilului - LOT 1

sc. 1.500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
1918	1918	Bd-ul Revolutiei nr. 78 bis, Municipiul Arad
Nr. Carte Funciara		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		Arad



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mențiuni
1	Cc	1918	
Total		1918	teren intravilan fara imprejurire

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mențiuni
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 1918 mp
Suprafata din act = 1918 mp

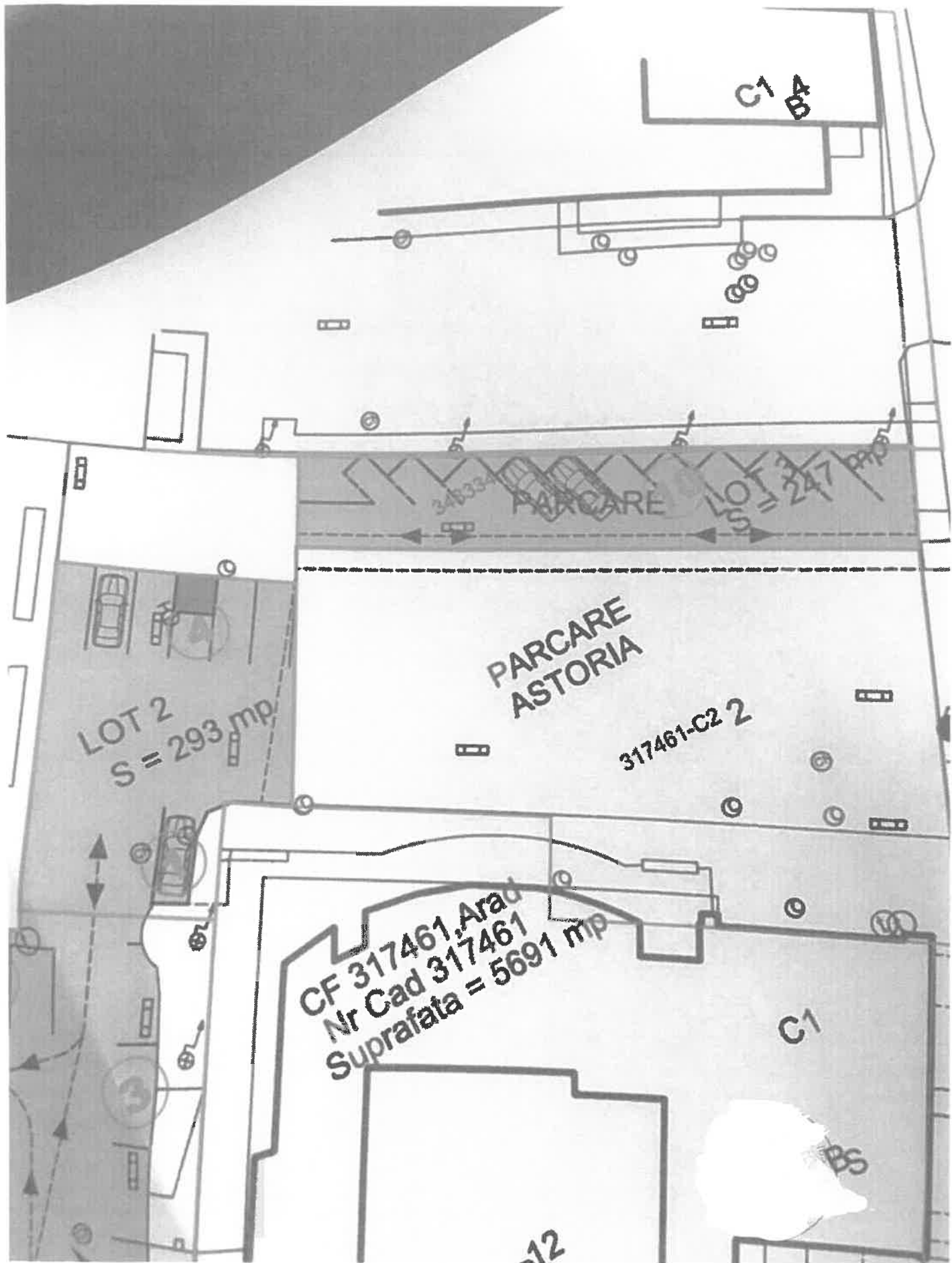
Executari

Inspector



20 DEC 2018

Data:



C1 BA

348334

PARCARE

LOT 3
S = 247 mp

LOT 2
S = 293 mp

PARCARE
ASTORIA

317461-C2 2

CF 317461, Arad
Nr Cad 317461
Suprafata = 5691 mp

C1

12

Implied Equity Risk Premium Update

Implied ERP on January 1, 2019= 5.55% (Trailing 12 month, with adjusted payout), 5.96% (Trailing 12 month cash yield); 5.27% (Average CF yield last 10 years); 5.60% (Net cash yield); 4.09% (Normalized Earnings & Payout)

Implied ERP in previous month=5.29% (Trailing 12 month, with adjusted payout), 5.68% (Trailing 12 month cash yield); 6.55% (Average CF yield last 10 years); 5.32% (Net cash yield); 4.00% (Normalized Earnings & Payout)

RATA INFLAȚIEI

- Ținta 2018: **2,50%**
(interval de variație: $\pm 1pp$)
- Valoarea actuală: **3,27%**
(dec.2018 dec.2017)

DOBÂNZI BNR

- Depozit: **1,50%**
- Politică monetară: **2,50%**
- Creditare: **3,50%**

Titluri de stat - rate de referință (fixing)

(ora 12:00) %

Perioada	BID					ASK				
	6 luni	12 luni	3 ani	5 ani	10 ani	6 luni	12 luni	3 ani	5 ani	10 ani
04.02.2019	3,27	3,50	4,14	4,47	4,92	2,97	3,16	3,91	4,25	4,69
01.02.2019	3,28	3,52	4,17	4,50	4,88	2,99	3,22	3,95	4,29	4,67
31.01.2019	3,28	3,52	4,23	4,66	4,96	2,98	3,18	4,00	4,43	4,73

Ratele de referință pentru titlurile de stat sunt calculate zilnic de către Thomson-Reuters.

My most recent data on ERP & CRP by country (January 2019)

Country	Region	Moody's rating	Rating-based Default Spread	Total Equity Risk Premium	Country Risk Premium
Romania	Eastern Europe & Russia	Baa3	2.48%	9.02%	3.06%

<i>CDS Default Spread (net of US)</i>	<i>Total Equity Risk Premium</i>	<i>Country Risk Premium</i>
<i>1.22%</i>	<i>7.46%</i>	<i>1.50%</i>

Industry Name	Number of firms	D/E Ratio	Tax rate	Unlevered beta	Cash/Firm value	Unlevered beta corrected for cash	HiLo Risk	Standard deviation of equity
Utility (General)	54	89,00%	18,41%	0,37	4,57%	0,39	0,1610	20,94%

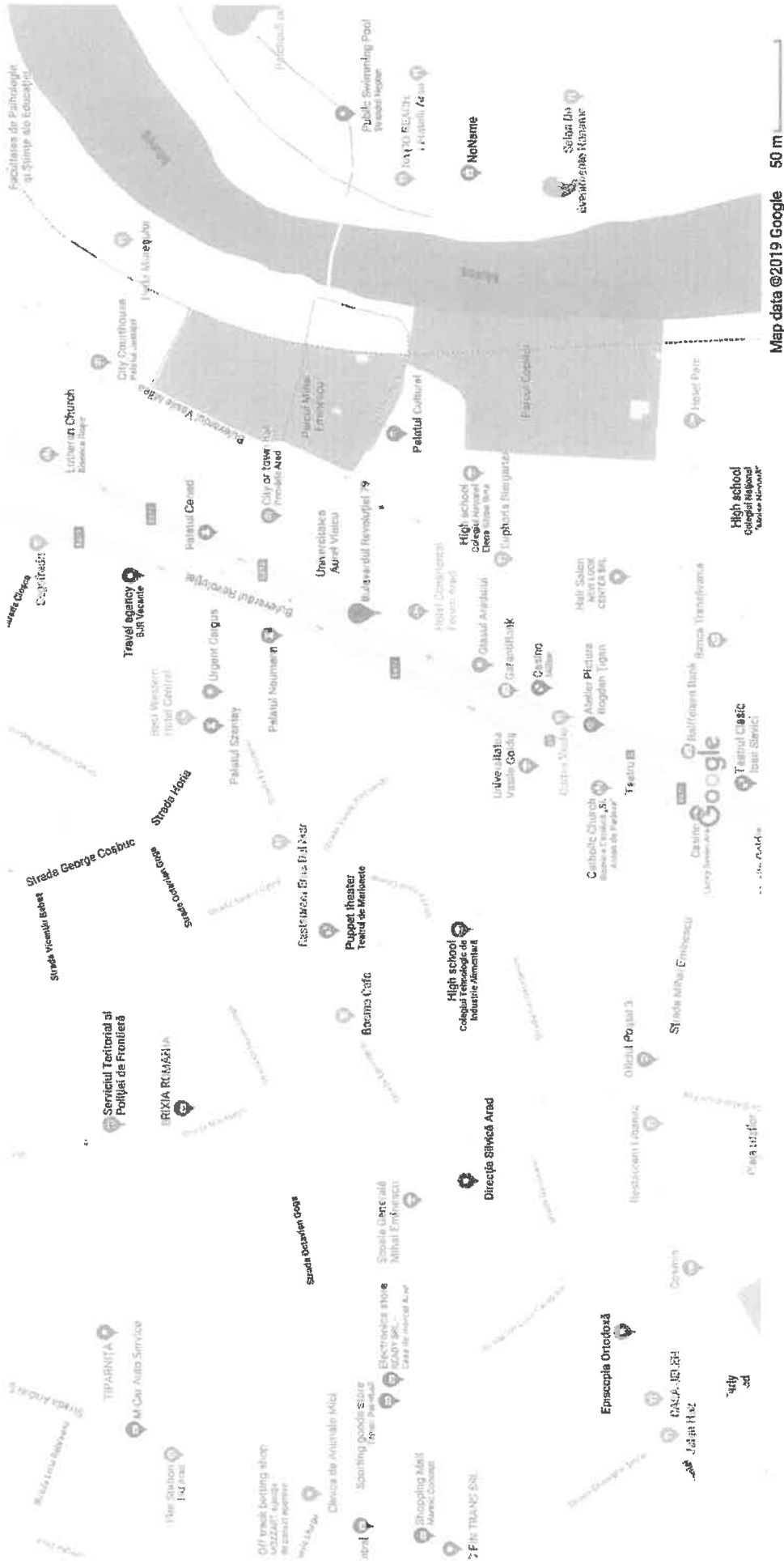
19.02.2019

Bulevardul Revoluției 79 - Google Maps

Google Maps

Bulevardul Revoluției 79

Arad, județul Arad







ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA



AUTORIZAȚIA DE MEMBRU CORPORATIV

Nr. 0414

Se acordă societății:

TRANSILVANIEN CONTACTS SRL

Cu sediul în județul Arad, cod unic de înregistrare 17240881

**Data emiterii: 01. 01. 2019
Valabil până la: 31. 12. 2019**

Președinte,

2019

SGS

Certificate RO15/711041629

The management system of

TRANSILVANIEN CONTACTS S.R.L.

46A, Campia Turzii Street
Arad, 310246, Arad County, Romania

has been assessed and certified as meeting the requirements of

ISO 9001:2015

For the following activities

Business and management consultancy. Drawing of: feasibility studies, financial analysis and business plans, appraisal of enterprises, profit centers and assets.

This certificate is valid from 30 August 2018 until 28 September 2021
and remains valid subject to satisfactory surveillance audits.
Recertification audit due before 6 July 2021.
Issue 2. Certified since September 2015

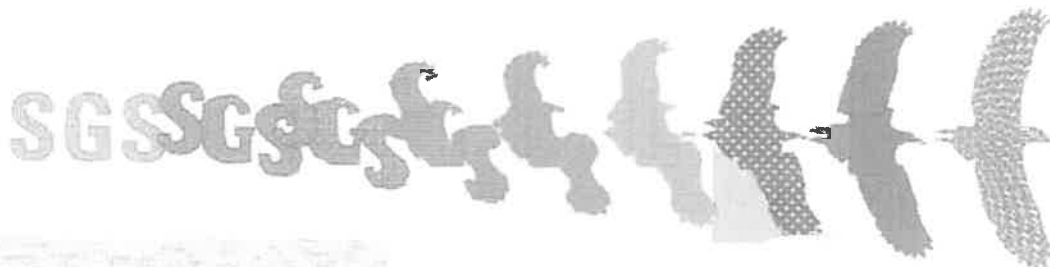
Authorised by



SGS United Kingdom Ltd
Rossmore Business Park, Ellesmere Port, Cheshire, CH65 3EN UK
t +44 (0)151 350-6686 f +44 (0)151 350-6600 www.sgs.com

HC SGS 9001 2015 0818

Page 1 of 1



This document is issued by the Company subject to its General Conditions of Certification Services, accessible at www.sgs.com/terms_and_conditions.htm. Attention is drawn to the limitations of liability, intellectual property and other special issues established therein. The authenticity of this document may be verified at <http://www.sgs.com/certificates-and-products/verification-of-certificates>. Any unauthorized alteration, forgery or falsification of the content or appearance of this document is, on behalf of the signatory, strictly prohibited to the fullest extent of the law.

**Curriculum vitae
Europass**



Informații personale

Nume / Prenume

Adresa
Telefon

Fax 0040 / 357 / 407506
E-mail puicanbea@yahoo.com

Cetățenia

Data nașterii

Experiența profesională

Perioada

Funcția sau postul ocupat
Principalele activități și
responsabilități

Numele și adresa
angajatorului

Tipul activității sau sectorul
de activitate

Perioada

Funcția sau postul ocupat

Principalele activități și
responsabilități

Numele și adresa
angajatorului

Tipul activității sau sectorul
de activitate

Educație și formare

Perioada

Calificarea / diploma

1999 – iulie 2017

Economist

Coordonarea activității de distribuire a dividendelor alocate după repartizarea profitului

Comunicare cu investitorii, rezidenți și nerezidenți

Societatea de Investiții Financiare “Banat – Crișana” SA
Calea Victoriei Nr.35A cod 310158 Arad

Investiții financiare

1997 – 1999

1993 – 1997

Agent de valori mobiliare

Referent

Activități specifice de brokeraj, tranzacționare acțiuni pe piața de capital

Preluare certificate de proprietate și preschimbare în acțiuni
Interfond SA

Calea Victoriei Nr.35A cod 310158 Arad

Fondul Proprietății Private “Banat – Crișana”

Calea Victoriei Nr.35A cod 310158 Arad

Servicii și investiții financiare

Investiții financiare

1993 – 1998

2004 – 2005

Economist - diplomă de licență



obținută	Expert Evaluator – certificat de absolvire Expert Tehnic Judiciar – autorizație MJ																				
Domenii principale studiate / competențe dobândite	Management turistic și comercial Evaluarea Proprietăților Imobiliare, Evaluarea Intreprinderii, Tutore – secțiunea E.P.I.- coordonarea activității de stagiu																				
Numele și tipul instituției de învățământ / furnizorului de formare	Universitatea “Babeș - Bolyai” Cluj – Napoca – Facultatea de Științe Economice Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România – ANEVAR Ministerul Justiției																				
Nivelul de clasificare a formei de învățământ / formare	Superior Specializare																				
Perioada	2010-2011																				
Calificarea / diploma obținută	Master Finanțarea și Managementul Proiectelor																				
Numele și tipul instituției de învățământ / furnizorului de formare	Universitatea „Aurel Vlaicu” Arad Facultatea de Științe Economice																				
Aptitudini și competențe personale																					
Limba(i) maternă(e)	Română																				
Limba(i) străină(e) cunoscute	Germană, Engleză, Franceză, Maghiară																				
Autoevaluare																					
Nivel european (*)																					
Germană, Franceză Engleză, Maghiară	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Comprehensiune</th> <th colspan="2">Vorbit</th> <th>Scris</th> </tr> <tr> <th>Abilități de ascultare</th> <th>Abilități de citire</th> <th>Interacțiune</th> <th>Exprimare</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Foarte bune</td> <td>Foarte bune</td> <td>Foarte bună</td> <td>Foarte bună</td> <td>Foarte bine</td> </tr> <tr> <td>Bune</td> <td>Bune</td> <td>Bună</td> <td>Bună</td> <td>Bine</td> </tr> </tbody> </table>	Comprehensiune		Vorbit		Scris	Abilități de ascultare	Abilități de citire	Interacțiune	Exprimare		Foarte bune	Foarte bune	Foarte bună	Foarte bună	Foarte bine	Bune	Bune	Bună	Bună	Bine
Comprehensiune		Vorbit		Scris																	
Abilități de ascultare	Abilități de citire	Interacțiune	Exprimare																		
Foarte bune	Foarte bune	Foarte bună	Foarte bună	Foarte bine																	
Bune	Bune	Bună	Bună	Bine																	
	(*) <i>Cadrului european de referință pentru limbi</i>																				
Competențe și abilități sociale	Abilități de comunicare, spirit de echipă dobândite în timpul colaborării cu alte persoane, în diferite medii în care comunicarea este importantă și în situații în care munca în echipă este esențială, adaptabilitate rapidă la orice condiții de muncă dobândită în cadrul colectivului în care mi-am desfășurat activitatea până în prezent.																				
Competențe și aptitudini organizatorice	Abilități de organizare și coordonare acțiuni, abilități de lider, dobândite la locul de muncă actual.																				
Competențe și cunoștințe de utilizare a calculatorului	Procesare texte, redactare, editare word, excel, internet, dobândite în cadrul studiilor absolvite și perfecționate la locul actual de muncă																				
Competențe și aptitudini artistice	Simț estetic și muzical																				
Permis de conducere	Categoria B																				
Portofoliu de lucrări	Peste 1.000 de rapoarte de evaluare proprietăți imobiliare, active immobilizate și circulante pentru raportare financiară, tranzacții, declanșarea procedurii de insolvență și evaluarea afacerii.																				