

**ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
COMUNA COVĂȘANȚ
CONSILIUL LOCAL**

Covăsânt, str.C.Micloși nr. 23, jud.Arad, cod 317090, tel.0257385005, fax 0257385000,
e-mail covasant@ar.e-adm.ro , web: www.primariacovasint.ro

H O T Ă R Ă R E A NR.69

=====

din data de 31.08.2021

privind aprobarea închirierii spațiilor comerciale aferente apartamentelor
10,11 din cadrul "Blocului specialiști" înscrise în CF 300138-C1-U5 nr. cad.
840-841/2/X și respectiv CF 300138-C1-U3 cu nr cad. 840-841/2/XI în
suprafață totală de 123 mp

Consiliul Local al comunei Covăsânt, întrunit în ședința ordinară din data
de 31.08.2021,

Având în vedere:

- referatul de aprobare nr.544/19.08.2021 și Proiectul de hotărâre inițiat de
primarul comunei Covăsânt;
- Raportul de specialitate nr. 14082/12.05.2021 înaintat de Compartimentul
administrație publică, resurse umane și urbanism;

Ținând cont de prevederile:

- art.332-348 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu
modificările și completările ulterioare;
- art. 1777-1823 din Codul civil;
- Avizul favorabil a Comisiei activități economico-financiare, agricultură,
amenajarea teritoriului și urbanism, muncă și protecție socială ;
- Cele 10 voturi pentru din numărul total de 10 consilieri în funcție exprimate
în ședința publică.

În temeiul art. 139 alin.(1), alin.(3) lit.g art.196 alin.(1) lit. a din O.U.G.
nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

H O T Ă R Ă S T E :

**Art.1. Se însușește Raportul de evaluare privind estimarea
redevenței/chiriei anuale aferentă imobilului Spațiu comercial- apartament
10 din cadrul Blocului specialiști situat la adresa administrativă Covăsânt
str.Arțarului nr. 3 (nr. vechi 471-472), jud.Arad înscris în Cartea Funciară nr.
300138-C1-U5 cu nr. cad.840-841/2/X conform Anexei nr.1 care face parte
integrantă din prezenta hotărâre.**

**Art.2. Se însușește Raportul de evaluare privind estimarea
redevenței/chiriei anuale aferentă imobilului Spațiu comercial- apartament
11 din cadrul Blocului specialiști situat la adresa administrativă Covăsânt
str.Arțarului nr. 3 (nr. vechi 471-472), jud.Arad înscris în Cartea Funciară nr.
300138-C1-U3 cu nr. cad.840-841/2/XI conform Anexei nr.2 care face parte
integrantă din prezenta hotărâre.**

**Art.3. Se aprobă închirierea spațiului comercial în suprafață de 123 mp
format din apartamentele 10 și 11 din cadrul "Blocului specialiști" situate la
adresa administrativă Com.Covăsânt str. Arțarului nr.3 (nr. vechi 471-472)
înscrise în CF 300138-C1-U5 nr. cad. 840-841/2/X având o valoare de inventar
de 38016 lei și respectiv CF 300138-C1-U3 cu nr cad. 840-841/2/XI cu o
valoare de inventar de 73316 lei.**

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
COMUNA COVĂȘĂNT
CONSILIUL LOCAL

Covășânt, str.C.Micloși nr. 23, jud.Arad, cod 317090, tel.0257385005, fax 0257385000,
e-mail covasant@ar.e-adm.ro, web: www.primariacovasint.ro

Art.4. Se stabilește destinația închirierii spațiului comercial indicat la art.3 din prezenta hotărâre pentru activități comerciale și/sau de prestări servicii.

Art.5. Se stabilește durata închirierii pentru o perioadă de 10 ani de la data încheierii contractului cu posibilitatea de prelungire pentru o perioadă de maxim 5 ani.

Art.6. Se stabilește valoarea de pornire a licitației la suma de 6 lei/mp/lună.

Art.7. Se aprobă conținutul Documentației de atribuire prin procedura de licitație publică conform Anexei nr. 3 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.8. Se revocă Hotărârea nr. 41/28.05.2021 a Consiliului Local Covășânt.

Art.9. Compartimentul administrație locală, urbanism și resurse umane va asigura aducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri.

Art. 10. - (1) Prezenta hotărâre se comunică, în mod obligatoriu, prin intermediul secretarului comunei, în termenul prevăzut de lege către:

- a) primarului comunei;
- b) Instituția prefectului - Județul Arad;
- c) Compartimentul administrație publică, urbanism și resurse umane;

(2) Prezenta hotărâre se aduce la cunoștință publică, în mod obligatoriu, prin intermediul secretarului comunei, în termenul prevăzut de lege, prin afișare la sediul Primăriei și publicarea pe pagina de internet, la adresa: www.primariacovasint.ro.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
AURELIAN-CODRIN VAȘAR**

**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Ciutina Marinela**



Office
EVCAD

Nr. autorizație Membru Corporativ ANEVAR: 0086
Biro: Timișoara, Str. Eugeniu de Savoia nr. 11, et. 1, ap. 9
Tel. Mobil: 0722.151.088, 0786.114.868, 0771.180.994
email: contact@officeevcad.ro
web: <http://e-valorarea.ro/>

Evaluări proprietăți imobiliare și bunuri mobile

Nr. însc. Ofi 70 din 19.04.2021

RAPORT DE EVALUARE

2021

ESTIMAREA VALORII REDEVENȚEI ANUALE

Bunuri Imobile – Spațiu comercial – Ap. 10

Adresa proprietăților subiect:

Loc: Covasint, Nr. 471-472, Bl. 1-SPECIALISTI, Ap. 10 Județ Arad

Beneficiar:

COMUNA COVASINT

Destinatar:

COMUNA COVASINT

Proprietar:

COMUNA COVASINT

Sinteza evaluării

Client:	COMUNA COVASINT
Utilizatori desemnați:	COMUNA COVASINT
Scopul evaluării:	Estimarea valorii redevenței anuale
Data evaluării:	19.04.2021

Proprietatea evaluată (adresa, Cod Postal):	Denumire bun	Adresa	Carte Funciara Top. / Cad.	Arie construita	Arie utila (Incl. spatii comune)
	Ap 10 in clădire tip Bloc P+2E	Covasint, Nr. 471-472, Bl. 1-SPECIALISTI, Ap. 10	300138-C1-U5 Covăsint Top: 840-841/2/X	42	33,99

Proprietar(i):	COMUNA COVASINT
Drepturi de proprietate:	COMUNA COVASINT, - domeniul privat
Tipul proprietății subiect:	Apartament in clădire – spațiu cu destinație spațiu comercial

Localizarea proprietății in cadrul localității:	Central in cadrul localității
---	-------------------------------

Cursul de schimb Valutar la data evaluării pentru leu / euro:	4,9261 lei
---	------------

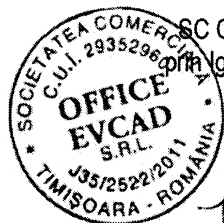
Valoare estimata propusa este de:

Denumire bun	Adresa	Extras CF Top. / Cad.	Valoare estimata redevența anuala minima propusa / mp Aria utila (lei)	Valoare estimata redevența anuala minima propusa (lei)
Ap 10 in clădire tip Bloc P+2E	Nr. 471-472, Bl. 1 - SPECIALISTI, EL P, Ap. 10	300138-C1-U5 Covăsint Top: 840-841/2/X	67,56 lei	2.296 lei

Evaluator

SC Office Evcad SRL

prin Ignea Mihalea Alina




CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII.....	2
1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII.....	4
1.1. IDENTIFICAREA EVALUATORULUI	4
1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI	4
1.3. IDENTIFICAREA ALTOR UTILIZATORI DESEMNAȚI	4
1.4. ACTIVUL (ACTIVELE) SUPUS(E) EVALUĂRII.....	4
1.5. MONEDA EVALUĂRII.....	4
1.6. SCOPUL EVALUĂRII.....	4
1.7. TIPUL / TIPURILE VALORII UTILIZAT(E)	4
1.8. DATA EVALUĂRII.....	5
1.9. NATURA ȘI AMPLOAREA ACTIVITĂȚILOR EVALUATORULUI ȘI ORICARE LIMITĂRI ALE ACESTORA	5
1.10. NATURA ȘI SURSELE DE INFORMAȚII PE CARE S-A BAZAT EVALUAREA	5
1.11. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI / SAU IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE.....	6
1.12. TIPUL RAPORTULUI CARE VA FI ELABORAT	6
1.13. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE A RAPORTULUI	6
1.14. FAPTUL CĂ EVALUAREA SE VA REALIZA ÎN CONFORMITATE CU SEV ȘI CĂ EVALUATORUL VA ESTIMA GRADUL DE ADECVARE AL TUTUROR DATELOR DE INTRARE SEMNIFICATIVE	7
2. PREZENTAREA DATELOR	8
2.1. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT. DESCRIEREA JURIDICA	8
2.2. IDENTIFICAREA EVENTUALELOR BUNURI MOBILE EVALUATE.....	8
2.3. DATE DESPRE ZONA, ORAȘ, VECINĂȚĂȚI ȘI AMPLASARE.....	8
2.4. INFORMAȚII DESPRE AMPLASAMENT. LOCALIZARE ȘI DETALIU.	8
2.5. DESCRIEREA CONSTRUCȚIILOR ȘI AMENAJĂRILOR	8
3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE.....	9
4. EVALUARE.....	11
4.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE A PROPRIETĂȚII CONSIDERATA CA FIIND CONSTRUITA	11
4.2. VALOAREA REDEVENȚEI MINIME ANUALE.....	11
4.3. EVALUAREA PROPRIETĂȚII	15
5. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	18
5.1. RECONCILIAREA VALORILOR.....	18
5.2. CONCLUZII ȘI ALTE MENȚIUNI ȘI EVENTUALA DURATA DE EXPUNERE A PROPRIETĂȚII PE PIAȚĂ	18
6. ANEXE.....	19
6.1. DOCUMENTE PRIVIND DESCRIEREA JURIDICA A PROPRIETĂȚII	19
6.2. DOCUMENTE PRIVIND DESCRIEREA TEHNICA A PROPRIETĂȚII	21
6.3. FOTOGRAFII ALE PROPRIETĂȚII.....	21
6.4. LOCALIZAREA PROPRIETĂȚII	22
6.5. ALTE INFORMAȚII ȘI DOCUMENTE CONSIDERATE RELEVANTE EVALUĂRII	22

1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Identificarea evaluatorului

Prestator / Evaluator: SC Office Evcad SRL – nr. autorizație 0086 / 2021
Cod de înregistrare fiscala RO 29352960
Adresa: Timișoara Str. Ghirodei nr. 24 Județul Timiș
Adresa lucrativa (Birou): Timișoara Str. Eugeniu de Savoya nr 11 ap 9
Date de contact:
Telefon:
Telefon Mobil: +40722151088
Email: contact@officeevcad.ro

1.2. Identificarea clientului

Client: Comuna Covasint
Adresa: Loc. Covasânt, str. C. Micloși, Nr.23
Reprezentat prin: Oneț Marius Silviu
Date de contact:
Telefon / Fax: 0257385005
Telefon Mobil:
Email: covasant@ar.e-adm.ro
Utilizatori desemnați: Consiliul local Cenei, Comuna Covasint, orice alte părți direct implicate in administrarea dreptului de proprietate

1.3. Identificarea altor utilizatori desemnați

Alți utilizatori desemnați: Raportul va fi predat la beneficiar
orice alte persoane interesate direct implicate in administrarea sau proprietățile subiect

1.4. Activul (activele) supus(e) evaluării

Tip proprietate:	Denumire bun	Carte Funciara	Nr. Cadastral	Arie construita	Arie Utila	cote comune clădiri	Cota Teren	Anul estimat PIF Clădire
	Ap 10 in cladire tip Bloc P+2E	300138-C1-U5 Covăsint	Top: 840 - 841/2/X	42	33,99	42/1008	40/979	1987

Clădiri sau construcții: Spațiu comercial pa parter de bloc P+2E

Alte componente ale proprietății : Cota de teren

Dreptul de proprietate asupra componentelor adiacente conform document de proprietate: COMUNA COVASINT, - domeniul privat

1.5. Moneda evaluării

Valorile prezentate ca opinii în prezentul raport de evaluare sunt prezentate în Lei (RON) la cursul de schimb din data evaluării conform BNR. Valorile exprimate reprezintă valori care nu includ eventuale taxe, aferente proprietății imobiliare evaluate și considerata a fi plătită integral (cash), fără condiții de plata deosebite (rate, leasing etc.).

1.6. Scopul evaluării

Evaluarea în prezentul raport este ceruta pentru concesiune. Astfel scopul evaluării este evaluarea pentru a informa proprietarul cu privire la valoarea minima de redevență anuală pentru proprietățile subiect.

Potrivit Standardelor de evaluare a bunurilor ediția 2020, Valoarea de piață „este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștința de cauza și hotărâte, care reflecta interesele acelor părți.” Totodată, Potrivit Standardelor de evaluare a bunurilor ediția 2020, valoarea de piață reprezintă 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 în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

1.7. Tipul / tipurile valorii utilizat(e).

Un tip al valorii poate fi inclus în una din cele trei categorii principale:

(a) prima se referă la estimarea celui mai probabil preț care s-ar obține într-un schimb ipotetic pe o piață liberă și concurențială. În această categorie se încadrează valoarea de piață, așa cum este definită în aceste standarde:

(b) a doua implică estimarea beneficiilor pe care o persoană sau o entitate le va obține din deținerea unui activ. Valoarea este specifică pentru acea persoană sau entitate și poate să nu aibă nici o influență pentru participanții de pe piață. În această categorie se încadrează valoarea de investiție și valoarea specială, așa cum sunt definite în aceste standarde;

(c) a treia se referă la estimarea prețului care ar fi convenit, în mod rezonabil, între două părți specifice, pentru schimbul unui activ. Deși s-ar putea ca părțile să fie independente între ele și negocierea să fie nepărtinitoare, nu este necesar ca activul să fie expus pe piață, iar prețul convenit poate fi unul care reflectă mai degrabă avantajele sau dezavantajele specifice ale proprietății pentru părțile implicate decât cele de pe piață, în ansamblul ei. În această categorie se încadrează valoarea justă, așa cum este definită în standardele de evaluare din România.

Evaluatorul a estimat Valoarea de piață pentru proprietățile nespecializate și așa cum este aceasta prevăzută în Standardele de evaluare a bunurilor – Valoarea de piață (care are caracter obligatoriu pentru membrii ANEVAR) ca fiind criteriu riguros de evaluare.

In cazul de fata având in vedere scopul evaluării, conform solicitării clientului evaluatorul, a stabilit valoarea de piata.

- Standardele de Evaluare a bunurilor - ediția 2020;

Standarde Generale

- SEV 100 – Cadru general (IVS Cadru 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 (IVS 105)

Standarde pentru active – Bunuri Imobile

- SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)

Ghiduri pentru active – Bunuri Imobile

- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Valoarea este un concept economic referitor la prețul cel mai probabil, convenit de cumpărătorii și vânzătorii unui bun sau serviciu, disponibil pentru cumpărare. Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil preț care va fi plătit pentru bunuri sau servicii, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a valorii.

Metodologia de evaluare, este realizată în lumina standardului SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare.

Valoarea de piață este definită în **SEV 100 - Cadru General**. Cadru general al SEV ANEVAR 2020 cuprinde definiții, principii și concepte de evaluare general acceptate pe care se bazează Standardele Internaționale de Evaluare. Acest "Cadru general" ar trebui să fie luat în considerare și aplicat atunci când sunt urmate standardele individuale și aplicațiile evaluării. În privința costurilor de tranzacționare valoarea de piață este prețul estimat de tranzacționare a unui activ, fără a include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare și fără a se face o ajustare pentru orice taxe plătibile de oricare parte, ca efect direct al tranzacției.

Valoarea de piață reprezintă 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.

Chiria de piață poate fi utilizată ca tip al valorii la evaluarea unui drept de închiriere sau a unui drept creat ca urmare a închirierii. În astfel de cazuri, se impune luarea în considerare a chiriei de piață sau, dacă chiria contractuală nu diferă de chiria de piață, a chiriei contractuale.

Metodologia de evaluare în vederea raportării financiare este reglementată de Standardele de evaluare a bunurilor – Proprietățile nespecializate și cele specializate, vor fi evaluate pe baza **valorii de piață** conform Standardelor de evaluare a bunurilor (ed. 2020).

În aceste condiții evaluatorul a estimat **valoarea de piață a proprietăților nespecializate**, așa cum este aceasta prevăzută în SEV 100 (caracter obligatoriu pentru membrii ANEVAR) ca fiind criteriul riguros de evaluare.

1.8. Data evaluării

Evaluarea a fost realizată în data de 19.04.2021, la un curs valutar 1 Euro = 4,9261 lei.

1.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

Nu am primit în cadrul inspecției sau în etapele de investigare cartea tehnică a imobilelor sau alte informații din care să reiasă anul PIF sau orice alte reparații, sau modernizări aduse bunurilor subiect pe întreaga durată de existență a clădirilor: Nu am primit fișele mijloacelor fixe privind înregistrarea în evidența tehnică operativă a tuturor investițiilor, modernizărilor, reparațiilor și a depreciierilor succesive înregistrate pentru fiecare bun.

1.10. Natura și sursele de informații pe care s-a bazat evaluarea

Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate și nu au fost inspectate părțile ascunse solului / subsolului.

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Informații privind situația juridică a proprietății puse la dispoziție de către proprietar, informații privind istoricul proprietății subiect din aceleași surse de informare;
- Standardele de Evaluare a bunurilor 2020;
- alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;
- Informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la evaluatori locali, agenții imobiliare, informații care au fost sintetizate în analiza pieței imobiliare;
- Site-uri imobiliare.

1.11. Ipoteze semnificative și / sau ipoteze speciale semnificative

La baza evaluării stau o serie de ipoteze generale și ipoteze speciale, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către Comuna Covasint, fiind prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate asupra proprietății subiect este considerat valabil și market-abil;
- Se prezuma ca toate documentele privind dreptul de proprietate sunt conforme cu realitatea;
- Se prezuma ca toate documentele tehnice, reflectă realitatea privind proprietatea subiect, fără nici o abatere de la documentația tehnică;
- Se prezumă că proprietarii dețin dreptul de proprietate asupra bunurilor subiect, acestea constând în apartament în clădire istorică, spațiu cu altă destinație conform documentației;
- Se prezuma ca extrasul de Carte Funciara pus la dispoziție și atașat prezentului reflectă realitatea valabilă la data evaluării;
- Proprietatea ocupată de proprietar se evaluează luând în considerare o posesie liberă (vacantă) și cea mai bună utilizare a proprietății (administrativ în utilizarea actuală). Această considerație nu exclude proprietarul ca parte a pieței, dar separă valoarea proprietății de orice avantaj special ce rezultă din ocuparea de către proprietar;
- Valoarea estimată exprimată în prezentul raport este valabilă la data evaluării, cât și o perioadă de timp după data acesteia având în vedere fluctuațiile pieței specifice;
- Valoarea amplasamentelor este estimată la data evaluării pentru stadiul suprafețelor aferente conform planului cu măsurători puse la dispoziție, dar și situația prezentată de către proprietari și a tuturor celorlalte informații menționate de către beneficiar;
- Valoarea loturilor de teren aferent este exprimată ca fiind estimată conform documentelor de proprietate, având în vedere datele privind parcelele teren cu drept de servitute pentru parcelele subiect;
- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Nu am realizat o analiză a construcțiilor, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului constructiv;
- Situația actuală a activului și scopul 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 probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștința.

1.12. Tipul raportului care va fi elaborat

Evaluatorul a utilizat un format de raport în forma scrisă, conform cu standardele de evaluare a bunurilor ediția 2020 ANEVAR în vigoare la data elaborării prezentului. În acest tip de format este prezentată atât în mod sintetic cât și în mod detaliat - descriptiv, modalitatea de stabilire a opiniei evaluatorului scopul raportului cu toate ipotezele avute în vedere în stabilirea valorii și anexele raportului care conțin fundamentarea opiniei.

1.13. Restricții de utilizare, difuzare și publicare a raportului

- Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătura cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanța relativă la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către reprezentantul societății, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia.
- În conformitate cu uzanțele din România, valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după aceasta dată, în care condițiile specifice ale pieței imobiliare nu suferă modificări semnificative care afectează opiniile estimate.

- Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general în care are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului menționați la pct. 2.2. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

1.14. Faptul că evaluarea se va realiza în conformitate cu SEV și că evaluatorul va estima gradul de adecvare al tuturor datelor de intrare semnificative

Activitatea de evaluare și modalitatea de organizare/ funcționare a profesiei de evaluator autorizat este reglementată în baza Ordonanței Guvernului nr. 24/2011, aprobată prin Legea nr. 99/2013, sub autoritatea Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România – ANEVAR.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). Evaluatorul a respectat Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2020, în vigoare începând cu data de 1 septembrie 2020.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat și verificat la cerere, în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2020.

- Datele privind dreptul de proprietate de baza ca date de intrare sunt considerate ca fiind adecvate în totalitate fiind informații colectate din documente sau copii ale documentelor de proprietate (gradul de adecvare fiind considerat acceptabil)
- Informațiile tehnice principale privind identificarea caracteristicilor proiectate și omologate, ca date de intrare sunt considerate ca fiind adecvate în totalitate fiind informații colectate din documente sau copii ale documentelor de proprietate (gradul de adecvare considerat ca acceptabil)
- Informațiile tehnice secundare privind identificarea caracteristicilor de depreciere fizică și morală (inclusiv a identificării inventariate a daunelor constatate în cadrul inspecției) sunt considerate ca fiind adecvate în mod parțial fiind informații colectate de evaluator (gradul de adecvare considerat ca acceptabil).

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridica.

Denumire bun	Adresa	Carte Funciara	Nr. Cadastral
Ap 10 in cladire tip Bloc P+2E	Nr. 471-472, Bl. 1 - SPECIALISTI, Et. P, Ap. 10	300138-C1-U5 Covăsint	Top: 840 - 841/2/X

În prezentul raport de evaluare s-a evaluat dreptul deplin de proprietate conform.

2.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu au fost solicitate la evaluare bunuri care sa fie parte componenta a proprietății subiect asupra cărora sa fie solicitate o valoare distincta, individuala.

2.3. Date despre zona, oraș, vecinătăți si amplasare

Regiunea de Vest este o regiune de dezvoltare a României, creată în 1998. Ca și celelalte regiuni de dezvoltare ale României, nu are puteri administrative, funcțiile sale principale fiind coordonarea proiectelor de dezvoltare regională și absorbția fondurilor de la Uniunea Europeană. Regiunea de dezvoltare Vest cuprinde teritoriile a patru județe: Timiș , Arad, Caraș-Severin și Hunedoara. În domeniul economic,

Județul Arad este situat în vestul României și cuprinde teritorii din regiunile istorice Crișana și Banat. Județul Arad se învecinează cu județul Bihor la nord și nord-est, cu județul Alba la est, cu județul Hunedoara la sud-est, cu județul Timiș la sud și cu Ungaria la vest. Suprafața pe care se întinde este de 7754 kmp. Din punct de vedere administrativ, Județul Arad cuprinde, 10 orașe (din care 1 municipiu), 68 de comune și 270 de sate (2004). Străbătut de râul Mureș, teritoriul său este cuprins în proporție de aproximativ 3/4 în regiunea Crișana, restul fiind în cadrul regiunii Banat. Reședința de județ se află la Arad.

Principalele ramuri industriale sunt construcția și reparația materialului rulant (Astra Vagoane Arad, Astra Vagoane Călători), industria constructoare de mașini, producția de aparatură și instrumente de măsură, industria confecțiilor, industria produselor alimentare, industria de prelucrare a lemnului.

2.4. Informații despre amplasament. Localizare si detaliu.



2.5. Descrierea construcțiilor si amenajărilor

Denumire bun	Adresa	Carte Funciara	Nr. Cadastral	Arie construita	Arie Utila	cote comune cladiri	Cota Teren	Anul estimat PIF Cladire	Descriere
Ap 10 in cladire tip Bloc P+2E	Nr. 471-472, Bl. 1 - SPECIALISTI, Et. P, Ap. 10	300138-C1-U5 Covăsint	Top: 840 - 841/2/X	42	33,99	42/1008	40/979	1987	Cladire regim P cu fundatie din caramida cu structura portanta din caramida avand plansee din lemn. Finisajele sunt clasice cu pardoseli mixta din gresie, beton, mozaicate. Peretii interiori sunt vopsiti cu lavabile. Acoperisul este pe o structura din lemn cu invelitoare de tigla, la exterior cladirea este tencuita si spota cu varuile clasice de tip praf de piatra. Tamplaria este din lemn vechi cu geam simplu Instalatiile cladirii sunt apa, curent electric, canalizare. In lipsa unor astfel de constatari de specialitate privind starea generala apreciata este - NESATISFACTOARE

3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Analiza de piață respectiv vandabilitate, în evaluare, are un grad aparte de unicitate deoarece se impune analizarea pieței posibilităților comparatori respectiv vânzători dar și piața utilizatorilor. Astfel delimitarea piețelor în evaluare are două părți principale:

- Analiza pieței utilizatorului care include proprietarii, ocupanții și concurența;
- Analiza pieței comparatorului / vânzătorului;
- Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intra în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii;

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor:

- fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul sau este fix;
- piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și comparatori care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărirea avansului de plată, dobânzile, etc.;
- în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

Definirea proprietății

În cazul proprietăților evaluate, pentru identificarea pieței imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietăților. Aceasta este formată din Clădiri vechi tip casa situate central în cadrul localității cu destinație SAD utilizare de spațiu comercial, în zone cu specific rezidențial, aceste tranzacții fiind influențate de toate condițiile și implicațiile piețelor specifice.

Având în vedere cele prezentate, piața imobiliară specifică se definește ca **pieța proprietăților de tip spații comerciale în zone rurale**, specifică zonelor centrale în interiorul localității.

Delimitarea pieței

Având în vedere tipul proprietății dar și caracteristicile permise de lege a unei astfel de investiții, am constatat că piața ar putea avea o dinamică stabilă cu tendințe de stagnare care favorizează doar dezvoltarea pe termen lung. În aria localității, sau pe raza comunei în care se găsește proprietatea subiect, nu am identificat proprietăți comparabile, fiind astfel necesară lărgirea ariei analizate la comunele și satele limitrofe, pentru a putea estima dimensiunea și tendințele pieței specifice.

Analiza cererii

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

În cazul proprietăților analizate, luând în considerare tipul definit, analiza cererii are la bază cererea manifestată pentru apartament în clădire tip casa.

Analiza cererii de proprietăți similare în zona specifică se poate efectua prin identificarea societăților comerciale sau persoanelor fizice care ar putea avea un asemenea tip de cerere:

- a) Societăți comerciale românești pentru desfășurarea de activități de investiții;
- b) Societăți comerciale românești pentru desfășurarea de activități comerciale de desfacere;
- c) Societăți străine pentru desfășurarea de activități de investiții;
- d) Societăți străine pentru activități comerciale
- e) Persoane fizice pentru desfășurarea de activități de investiții.

Cu toate acestea cea mai întâlnită cerere care poate fi identificată este cea manifestată de persoane juridice pentru utilizarea proprietății subiect pentru desfășurarea de activități comerciale – desfacere produse.

La data evaluării conform informațiilor puse la dispoziție de proprietar dar și din analiza efectuată pe piața locală nu rezultă o cerere identificată clar pentru a putea identifica apartenența la destinația atribuită spațiului clădirii subiect.

Analiza ofertei competitive (investigarea și previziunea concurenței)

Oferta în privința unei astfel de proprietăți este suficientă pentru a exprima o opinie și pentru a putea analiza în detaliu avantajele unei astfel de investiții.

În cadrul analizei ofertelor identificate pe aria de piață selectată am avut în vedere factori precum utilitatea și raritatea care influențează oferta competitivă de pe piață, ceea ce înseamnă că prin prisma analizei pieței am urmărit:

- proprietăți cu utilitate similară (definite la piața specifică), dar și percepția pieței cu privire la plusul sau minusul în utilitate (efect al plusului/minusului de valoare);
- nivelul ofertei curente și viitoare pe toate segmentele ei (imobil la stadiul final, în fază de construire, în fază de proiect, terenuri avizate, imobile cu posibilități de reconversie);

Astfel în urma analizei și a tendinței de concurență între proprietatea subiect și proprietățile comparabile identificate respectiv situația în care dacă ele ar fi expuse în paralel pe piață am observat o tendință de limitare a ofertei pe piața de închiriere a proprietăților de tip spații comerciale sau cu altă destinație provenite din conversie clădire cu funcțiuni administrative sau rezidențiale, în stagnare, având în vedere că cererea pentru un bun, în cazul de față SAD, este creată de utilitate și este direct afectată de raritatea proprietății.

Echilibrul pieței

În ultima perioadă a acestui an având în vedere condițiile mediului de afaceri, piața specifică a cunoscut o stagnare a cererii, având în vedere restricțiile care se adresează tipului de necesitate locală pentru astfel de utilitate care i-l face dependent local. Astfel în situația dată au fost analizate și proprietăți comparabile pretabile altor tipuri de activități, care suportă conversie imediată și pentru a putea fi utilizate în alt domeniu de activitate sau conexas la activitatea curentă desfășurată.

Ținând cont de considerentele prezentate mai sus, evaluatorul consideră că piața proprietăților imobiliare specifice bunurilor supuse evaluării se caracterizează printr-un nivel nesustenit al cererii, ceea ce poate fi numită o **pieța a comparatorilor**.

Datorită dezvoltării, piața unor astfel de proprietăți în opinia evaluatorului se află în declin, nefiind identificate un număr suficient de comparabile pentru astfel de proprietăți, și nici o cerere susținută pentru a da suficiente garanții pe termen lung. În opinia evaluatorului prețul mediu al chiriei de piață se situează în intervalul 1 – 1,5 euro /mp /lună.

4. EVALUARE

4.1. Cea mai buna utilizare a proprietății considerata ca fiind construita

In analiza celei mai bune utilizări a proprietății construite evaluatorul aplica cele 4 teste:

- permisibila legal;
- fizic posibilă;
- fezabilă financiar;
- maxim productivă. este maxim productivă se refera la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații)

In analiza proprietății construite accentul nu se pune pe utilizările alternative, ci pe trei posibilități:

- continuarea utilizării existente;
- modificarea utilizării existente (conversie);
- demolarea și redevoltarea terenului;

Cea mai buna utilizare, având in vedere restricțiile zonei dar și poziționarea într-o zona centrala a localitatii am avut in vedere urmatoarele:

Tipul de utilizare reprezintă elementul esențial in estimarea valorii proprietății, mai precis localizarea, dar și nivelul dotărilor obiectivul evaluatorului constând in găsirea utilizării care maximizează valoarea proprietății.

Stadiul actual al proprietății, considerăm ca informațiile colectate in cadrul acestei etape a procesului de evaluare, sunt suficiente astfel încât să permită identificarea și descrierea adecvată a proprietății în cadrul raportului de evaluare și dezvoltarea unei opinii necesară și adecvate, pentru a putea ajusta și face comparații pertinente în evaluarea proprietății in cadrul analizei *celei mai bune utilizări* a proprietății construite.

In cadrul analizei celei mai bune utilizării a proprietăților subiect, având in vedere premisele dar și scopul evaluării, clădirea de tip spațiu comercial, se prezuma a fi cea mai bună utilizare, totodată având in vedere și faptul ca nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării, având in vedere localizarea dar și destinația data de proprietar la data evaluării, astfel clădirea subiect este evaluata ca și spațiu comercial, in utilizarea curenta.

4.2. Valoarea redevenței minime anuale

In evaluarea proprietății subiect au fost avute in vedere valoarea proprietății cu potențial de a genera venituri este estimată în relație cu beneficiile viitoare anticipate care pot fi obținute din exploatarea acesteia (conform principiului anticipării).

Având in vedere faptul ca din informațiile puse la dispoziție privind valoare de inventar de unde rezulta ca aceasta valoare provine din reevaluare patrimoniu la nivelul anului 2019, și aceasta valoare este pentru întreaga clădire P+2E, fără a fi alocata pentru spațiul comercial subiect valoare care ar fi suferit modificări care să influențeze semnificativ valoarea de piață la data evaluării am avut in vedere valorile puse la dispoziție de beneficiar. Astfel valoarea actualizata de piața a foste estimata prin metoda costului de înlocuire net.

4.2.1. Evaluarea proprietății

Pentru determinarea valorii de piață a proprietății subiect exprimate prin prezentul raport au fost aplicate următoarele abordări:

- abordarea prin Cost – metoda costurilor segregate;
- abordarea prin Piață – metoda comparației directe.

Prin aplicarea acestor metode s-au obținut o serie de valori, care au fost interpretate de către evaluator și prin reconcilierea lor s-a format opinia evaluatorului privind valoarea de piață estimata.

4.2.2. Abordarea prin cost

Procedura de evaluare a clădirii, presupune parcurgerea următoarelor etape:

- validarea datelor din documentele existente;
- inspecția construcțiilor;
- evaluarea propriu-zisă.

Aplicarea acestei metode implică următorii pași:

1. Determinarea valorii de înlocuire
2. Estimarea deprecierei acumulate
3. Determinarea valorii rămase actualizate a construcțiilor prin scăderea deprecierei acumulate din valoarea de înlocuire.

Estimarea costurilor clădirilor se face înțelegând planurile de construcție, specificațiile, materialele și tehnicile de construcții. Clădirile se vor inspecta cu atenție și vor fi descrise complet de evaluator.

Costul de înlocuire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării a unei clădiri cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectura și proiecte curente, deci costul unui activ modern echivalent.

Cheltuielile aferente direct construirii clădirilor se numesc costuri directe, iar cele alocate indirect se numesc costuri indirecte. Diferența între costul de înlocuire și valoarea proprietății imobiliare după terminare, reprezintă profitul promotorului imobiliar, care trebuie corelat

cu informațiile de pe piață.

Estimarea costurilor pentru proprietatea evaluată se realizează prin metoda costurilor segregate. În această metodă se utilizează costuri unitare pentru diferite componente ale clădirii și care sunt exprimate în unități de măsură adecvate. Utilizând această metodă, evaluatorul calculează un cost unitar bazat pe cantitatea reală de materiale utilizate în construcție plus manopera, utilaje și transporturi legate de tehnologia lucrărilor de construcții, pentru fiecare metru pătrat de suprafață. De exemplu, costul se poate aplica pe baza unui "mp" de pardoseală, metru liniar de perete de o anumită înălțime, etc.

Costul de înlocuire brut - reprezintă costul estimat pentru a înlocui la preturile curente de la data evaluării o copie, o replică exactă a clădirii evaluate, folosind aceleași materiale, normative de construcții, arhitectură, planuri de calitate și manoperă, înglobând toate deficiențele, supradimensionările și deprecierea clădirii evaluate.

Pentru determinarea valorii unitare și totale a fiecărui obiect de construcții ce se evaluează s-au parcurs următoarele etape:

- documentare privind localul ce urmează a fi evaluat prin stabilirea caracteristicilor tehnice constructive ale clădirii;
- cercetarea obiectului la față locului prin efectuarea de măsurători pe teren și stabilirea dotărilor și instalațiilor precum și stabilirea stării tehnice a clădirii și a subsansamblelor componente;

Deprecierea - reprezintă o pierdere de valoare față de **costul de înlocuire brut** ce poate apare din cauze fizice, funcționale sau externe.

Estimarea deprecierei s-a efectuat prin metoda segregării. Prin această metodă se analizează separat fiecare cauză a deprecierei, se cuantifică și apoi se totalizează o sumă globală. Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire și cu care operează această metodă sunt:

- **uzura fizică** - este evidențiată de roșături, căzături, fisuri, infestări, defecte de structură, etc.
- **neadecvarea funcțională** - este dată de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului și instalațiilor sau echipamentelor atașate.
- **depreciere din cauze externe** - se datorează unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietății, amplasarea în zonă, urbanismul, finanțarea, etc.

Astfel valoare estimate a clădirii obținute prin abordarea prin costul de înlocuire este :

Denumire bun	Adresa	Carte Funciara	Nr. Cadastral	Arie construita	Anul estimat PIF Clădire	Valoare estimata Cost (lei)
Ap 10 in clădire tip Bloc P+2E	Nr. 471-472, Bl. 1 - SPECIALISTI, Et. P, Ap. 10	300138-C1-U5 Covășinț	Top: 840 - 841/2/X	42	1987	38.016 lei

4.2.2. Valoarea terenului

Evaluarea terenurilor, presupune aplicarea metodelor aferente asupra terenurilor a căror situație juridică este clarificată.

Tehnicile de evaluare a terenului sunt:

- **Tehnica parcelării și dezvoltării** poate fi și ea aplicată în evaluarea terenului. Acest proces presupune proiectarea unei parcelări a unui teren într-o serie de loturi, calcularea veniturilor și cheltuielilor asociate parcelării și construirii pe aceste parcele și actualizarea venitului net rezultat, obținând-se astfel o indicație de valoare.
- **Repartizarea (alocarea)** este o tehnică indirectă de comparație, care utilizează o proporție/rată între valoarea terenului și valoarea proprietății construite sau alte relații între componentele proprietății. Rezultatul constă într-o rată/proporție de repartizare a prețului de piață total între teren și amenajările terenului și construcții, pentru scopuri comparative.
- **Extracția** (prin scădere) este o altă tehnică de comparație indirectă (uneori denumită și *abstracție*). Prin această metodă se estimează valoarea amenajărilor terenului și construcțiilor, prin costul lor minus deprecierea, care se scade apoi din prețul total al proprietăților comparabile. Rezultatul rezidual este o indicație a valorii posibile a terenului.

În cadrul acestei metode, valoarea terenului este estimată pornind de la prețul de vânzare al unei proprietăți construite, din care se deduce valoarea contribuției construcțiilor.

Este puțin probabil ca valoarea aferentă unui singur teren comparabil, estimată prin această metodă, să conducă la o indicație corectă a valorii de piață pentru terenul subiect. De aceea, pot fi folosite mai multe proprietăți construite, din care se extrag indicii asupra valorilor terenurilor aferente. Aceste valori pot fi analizate apoi prin tehnici specifice comparației directe.

Estimarea valorii construcțiilor implică două situații:

a. construcțiile adaugă valoare terenului

În acest caz trebuie estimată valoarea de contribuție a acestora, care se va deduce apoi din prețul de vânzare al proprietății construite. Cele mai bune rezultate se obțin când construcțiile nu mai contribuie semnificativ la valoarea proprietății construite (durata lor de viață economică se apropie de final).

Valoarea construcțiilor se poate estima prin metoda costului de înlocuire net.

Dacă proprietatea include numeroase construcții (piscine, rezervoare etc.) este posibil ca o estimare a costului de înlocuire net să nu reflecte în mod corect contribuția acestora la valoare. De aceea, se recomandă evitarea acestei metode în cazul unor proprietăți

construite care includ numeroase cladiri constructii speciale.

In mod uzual, estimarea costului de inlocuire a oricarei forme de depreciere pentru fiecare constructe se face in urma inspectiei constructiilor respective. Totusi, de cele mai multe ori, evaluatorul nu are posibilitatea de a inspecta proprietatile comparabile (mai ales la interior).

Estimarea costului de inlocuire se face folosind sursele de astfel de costuri folosite uzual in abordarea prin cost. Estimarea deprecierei se poate face prin metodele cunoscute; totusi, nu se recomanda metoda segregarii, intrucat necesarul de informati privind comparabilele este foarte mare.

Concluzia asupra valorii nu este, in general, convin gatoare, deoarece rezultatul depinde de precizia estimarii contributei constructiilor.

b.constructiile nu adauga valoare terenului

in acest caz, cumparatorul va suporta costurile de demolare, de eliberare si de pregatire a terenului pentru o noua utilizare. Spre deosebire de cazul anterior, intr-o astfel de situatie este necesara insumarea acestor costuri cu pretul intregii proprietati.

Etapele aplicarii extractiei de pe piata sunt urmatoarele:

- se identifica tranzacționări cu proprietati construite in aria de piata , care au aceeași CMBU (terenul considerat a fi liber si proprietatea ca fiind construita) cu proprietatea subiect;
- comparabilele sunt verificate si se face o documentare amanuntita privind constructiile;
- se identifica daca constructiile adauga valoare proprietatilor imobiliare comparabile sau necesita demolarea;
- cand constructiile contribuie la valoarea proprietatii, se estimeaza costul de inlocuire net al acestora si se deduce din pretul de vanzare;
- cand constructiile nu contribuie la valoarea proprietatii (sunt demolabile) se estimeaza costurile de eliberare a terenului si se insumeaza la pretul de vanzare;
- se analizeaza valorilor terenurilor rezultate prin aplicarea extracpei de pe piata, putand fi aplicate tehnici specifice comparapei directe.

Având in vedere scopul prezentului raport dar si drepturile de proprietate așa cum reies din documentele bunurilor subiect terenul aferent proprietăților terenul aferent proprietății fiind in cote neidentificata clar aceasta valoare a fost alocata conform valorii contabile primite din valoarea întregului lot de teren aferent blocului de apartamente.

Valoare contabila a parcelei de teren pe care este edificat blocul p+2e, in suprafata totala de 979 mp, este de 53.800 lei, prin alocare pentru cota de teren de 40 din 979 mp rezultând o valoare aferenta cotei de 2198 lei

Astfel valoarea actualizata a proprietății avuta in vedre in metoda de calcul este de 38016 lei valoarea CIN a clădirii la care se adaugă valoarea de 4286,4 lei valoarea aferenta cotei de teren rezultând o valoare totala rotunjita de 40.214 lei lei

Pentru evaluarea proprietăților imobiliare generatoare de venituri, mici și medii, cea mai utilizată metodă din cadrul abordării prin venit este metoda capitalizării directe a venitului rămas la dispoziția proprietarului din exploatarea proprietății. Capitalizarea directă este o metodă utilizată pentru a converti venitul dintr-un singur an într-o indicație a valorii proprietății, într-un singur pas, utilizând una dintre cele două proceduri:

- 1) prin împărțirea venitului estimat cu o rată de capitalizare adecvată acestui tip de venit, sau
- 2) prin înmulțirea venitului estimat cu un factor corespunzător (multiplicator al venitului).

In cazul primei proceduri de determinare a valorii $V_p = VNE / c$, unde V_p – este valoarea proprietății, VNE – venitul net estimat (in cazul nostru la 12 luni) si c este capitalizarea,

Etapele aplicării metodei capitalizării directe a venitului sunt:

1. Se estimează venitul brut potențial (VBP) generat de proprietate prin închiriere, în condițiile unui grad e ocupare a proprietății de 100%;
2. Se estimează venitul brut efectiv (VBE) prin ajustarea venitului brut potențial cu pierderile aferente gradului de neocupare și neîncasării chiriei;
3. Se estimează venitul net din exploatare (VNE) prin deducerea din venitul brut efectiv a cheltuielilor de exploatare aferente proprietății, cheltuieli care cad în sarcina proprietarului;
4. Se estimează rata de capitalizare (c) corespunzătoare tipului de venit utilizat;
5. Se împarte venitul net din exploatare la rata de capitalizare (VNE/c) și se obține o indicație cu privire la valoarea proprietății imobiliare;

Având in vedere formula estimării valorii proprietății:

$$V_p = \frac{VNE}{c}$$

putem totodată spune ca :


$$VN = VNE = V_p \times c$$

Unde VN – reprezintă venitul total anual posibil obținabile asimilat redevenței totale anuale.

In vederea utilizării formulei de calcul de mai sus am determinat rata capitalizării venitului astfel:

Rata fără risc a fost asimilată conform indicațiilor de calculație a revistei Valoarea Q1 2021 conform publicației statistice a Băncii Centrale Europene a statisticilor privind ratelor dobânzilor la obligațiuni de stat pe termen lung – 10 ani conform: https://www.ecb.europa.eu/stats/financial_markets_and_interest_rates/long_term_interest_rates/html/index.en.html

Astfel la nivelul lunii Martie 2021 rata pentru obligațiuni de stat fără risc este de : 2,96



EUROPEAN CENTRAL BANK
EUROSYSTEM

Statistical Data Warehouse Printout

Period	Romania, Long-term interest rate for convergence purposes - Unspecified rate type, Debt security issued, 10 years maturity, Next business coverage, denominated in Romanian lei - Unspecified counterpart sector	Period-to-period change
	Percent	
2021Mar	2,96	0,33

Având în vedere că în compunerii ratei de capitalizare investitorul își asumă o serie de riscuri investiționale am estimat de asemenea și posibilele influențe ale acestor riscuri conform unei scări propuse astfel :

pe o scală de la 0,25 - risc foarte scăzut; 0,5 - risc mediu ponderat; 0,75 - risc crescut; 1 - risc ridicat; 2 - risc foarte ridicat

1	Modificări posibile ale prețurilor chiriei zonei, risc analizat având în vedere pe o scală de risc analizat având în vedere pe o scală de la 0,25 - risc foarte scăzut acest; 0,5 - risc mediu ponderat; 0,75 - risc crescut; 1 - risc ridicat; 2 - risc foarte	0,25%
2	Rata de bază fără risc obligațiuni - rate de referință YTM RO la 10 ani /RON 03.2021 din date preluate de pe site-ul Băncii Centrale Europene	2,96%
3	Rata inflației Ri 2021 (sursa proiecție ținta 2021 BNR)	2,5%

Am avut în vedere în compunerea ratei de capitalizare și rata inflației având în vedere că inflația reprezintă fenomenul de creștere generalizată a prețurilor bunurilor și serviciilor din economie, ceea ce implică o scădere a puterii de cumpărare a banilor și deci a veniturilor. Ca urmare, prin intermediul ratei inflației se măsoară nivelul scăderii puterii de cumpărare a banilor.

Sursa pentru rata inflației proiectate, ținta prognozată pentru anul 2021 este pe site-ul BNR – de 2.5
<https://www.bnr.ro/Proiectii-BNR-6152-Mobile.aspx>

Astfel având în vedere valorile estimate ale ratelor dar și valorile contabile, invariabile privind date din contabilitatea entității, am estimat redevența aferentă pentru proprietatea subiect :

Zone		(valori)
Nivel		Minime
Suprafața clădire	mp Autila	34
Valoare contabilă Clădire		38.016 lei
Valoare contabilă Teren		2.198 lei
Valoare contabilă de referință proprietate		40.214 lei
Rata de capitalizare fără risc	obligațiuni - rate de referință YTM RO la 10 ani /RON 03.2021 din date preluate de pe site-ul Băncii Centrale Europene	2,96%
Rata inflației	Ri 2021 (sursa proiecție BNR)	2,5%
Riscul global		0,3%
Rata de actualizare asimilată capitalizării	c	5,7%
Venitul net efectiv	VNE = Vp x c	2.296,22 lei
Cheltuieli operaționale		- lei
Venit Brut anual efectiv estimat		2.296,22 lei
Valoare estimată de piață euro / mp / an		67,56 lei
r - redevența minimă propusă (lei / mp) / an		67,56 lei
r - redevența minimă propusă (lei) / an		2.296 lei

4.3. Evaluarea proprietății

Pentru determinarea valorii de piață a proprietății subiect exprimate prin prezentul raport au fost aplicate următoarele abordări:

- abordarea prin Cost

Prin aplicarea acestor metode s-au obținut o serie de valori, care au fost interpretate de către evaluator și prin reconcilierea lor s-a format opinia evaluatorului privind valoarea de piață estimată.

4.3.1. Abordarea prin cost

Procedura de evaluare a clădirii, presupune parcurgerea următoarelor etape:

- validarea datelor din documentele existente;
- inspecția construcțiilor;
- evaluarea propriu-zisă.

Aplicarea acestei metode implică următorii pași:

4. Determinarea valorii de înlocuire
5. Estimarea deprecierei acumulate
6. Determinarea valorii rămase actualizate a construcțiilor prin scăderea deprecierei acumulate din valoarea de înlocuire.

Estimarea costurilor clădirilor se face înțelegând planurile de construcție, specificațiile, materialele și tehnicile de construcții.

Clădirile se vor inspecta cu atenție și vor fi descrise complet de evaluator.

Costul de înlocuire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării a unei clădiri cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectura și proiecte curente, deci costul unui activ modern echivalent.

Cheltuielile aferente direct construirii clădirilor se numesc costuri directe, iar cele alocate indirect se numesc costuri indirecte. Diferența între costul de înlocuire și valoarea proprietății imobiliare după terminare, reprezintă profitul promotorului imobiliar, care trebuie corelat cu informațiile de pe piață.

Estimarea costurilor pentru proprietatea evaluată se realizează prin metoda costurilor segregate. În aceasta metodă se utilizează costuri unitare pentru diferite componente ale clădirii și care sunt exprimate în unități de măsură adecvate. Utilizând această metodă, evaluatorul calculează un cost unitar bazat pe cantitatea reală de materiale utilizate în construcție plus manopera, utilaje și transporturi legate de tehnologia lucrărilor de construcții, pentru fiecare metru pătrat de suprafață. De exemplu, costul se poate aplica pe baza unui "mp" de pardoseală, metru liniar de perete de o anumită înălțime, etc.

Costul de înlocuire brut - reprezintă costul estimat pentru a înlocui la prețurile curente de la data evaluării o copie, o replică exactă a clădirii evaluate, folosind aceleași materiale, normative de construcții, arhitectură, planuri de calitate și manoperă, înglobând toate deficiențele, supradimensionările și deprecierea clădirii evaluate.

Pentru determinarea valorii unitare și totale a fiecărui obiect de construcții ce se evaluează s-au parcurs următoarele etape:

- documentare privind localul ce urmează a fi evaluat prin stabilirea caracteristicilor tehnice constructive ale clădirii;
- cercetarea obiectului la față locului prin efectuarea de măsurători pe teren și stabilirea dotărilor și instalațiilor precum și stabilirea stării tehnice a clădirii și a subsansamblelor componente;

Deprecierea - reprezintă o pierdere de valoare față de **costul de înlocuire brut** ce poate apare din cauze fizice, funcționale sau externe. Estimarea deprecierei s-a efectuat prin metoda segregării. Prin această metodă se analizează separat fiecare cauză a deprecierei, se cuantifică și apoi se totalizează o sumă globală. Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire și cu care operează această metodă sunt:

- **uzura fizică** - este evidențiată de rosături, căzături, fisuri, infestări, defecte de structură, etc.
- **neadecvarea funcțională** - este dată de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate.
- **depreciere din cauze externe** - se datorează unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietății, amplasarea în zonă, urbanismul, finanțarea, etc.

În lipsa unor date suficiente pe piața în aria analizată a fost aplicată abordarea prin cost pentru a estima valoarea clădirii (apartamentului) subiect pentru a obține suficiente indicații privind variația valorii de piață față de valoarea contabilă la data prezentului, Astfel:

- am estimat valoarea de Cost de înlocuire net a clădirii la costul de "nou"

FISA NR. 1 - Ap 10 - SAD

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Cantitate	UM	Clasa Pozice	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou construcție (lei)	Grad realizare (%)	Cost de nou horari actualizat (lei TVA/TVA)	Cost lucrari firmasa de construcție (lei TVA/TVA)	Sursa lei	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	INVTG	Invelitoare tigla profilata ceramica pe sarpana din lemn ecarisat, include si costul jgheburilor si burlanelor din tabla zincata		mp	S	14	400,35	5.604,90	100,00	5.605	0	1	35
2	FINEMAGP	Finisaj interior cladire magazin parter fara subsol - zugraveli, gresie in magazin, mozaic in depozit, vitrine aluminiu cu geam termopan		mp Ad	S	42	679,03	28.519,26	100,00	28.519	0	2	100
3	FFRAPP	Fatada cu praef de piatra		mp fatada	S	42	341,81	14.356,02	100,00	14.356	0	2	212
4	INELMAGP	Instalatii electrice cladire magazin parter fara subsol		mp Ad	S	42	317,60	13.339,20	100,00	13.339	0	2	100
5	ISAMAGP	Instalatii sanitare cladire magazin parter fara subsol		mp Ad	S	42	63,73	2.676,66	100,00	2.677	0	2	100
6	FCV2	Fundatie beton simplu cuzineti armati 0,50 x 1,20		Ac zona fara subsol	S	14	459,43	6.432,02	100,00	6.432	0	1	11
7	7ZPOROT30PS	Structura cladire parter (cu scara) - Zidarie caramida POROTHERM 30 cm include stalpisorii, centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidariei, si scara din beton armat cu podea intermediar		mpAd	S	42	836,42	35.129,64	100,00	35.130	0	1	20
TOTAL FISA								106.058		106.058	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. recapt. 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 informatii: 1 = "Cl-CR C.rezidentiale"; 2 = "Cl-CR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "Cl-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MTeK si constructii speciale"; 4 "Metoda costurilor segregate" / ROVAL, 5 - "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura ROVAL, 6 - "Centrale eoliene" autor Schiopu C, 7 - COSTURI DE RECONSTRUCTIE - COSTURI DE INLOCUIRE CLĂDIRI DE BIROURI ȘI CLĂDIRI COMERCIALE - Editura ROVAL 2020, autor Corneliu Schiopu

- Creat cu aplicatia Kost Plus (indici 2020-2021) - www.kostul.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator

Având deprecierea estimata astfel:

Nr. Crt.	Denumire	Anul Evaluării	Anul PIF	Cost de nou (Lei)	Durata de Viata Utila (ani)	Uzura fizica Linara anuală (lei)	Cost cu Renovari / Amenajari (lei)	Nr. Ani echivalent	VARSTA Cronologica	VARSTA Efectiva	DEPRECIERE Lei	%	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12		
Sistemul de calcul coloane				Inspectie	Valoare Calcul fixe Eval.	Normative	6 = 4 / 5	Inspectie	8 = 7 / 6	9 = 2 - 3	10 = 9 - 8	11 = 10 x 4 / 5	12 = 11 / 4
1	Infrastructura	2021	1987	6.432,02 lei	100	64,32 lei	- lei	0	34	34	2.186,89 lei	34,00%	
2	Suprastructura	2021	1987	35.129,64 lei	100	351,30 lei	- lei	0	34	34	11.944,08 lei	34,00%	
3	Finisaj Interior	2021	1987	28.519,26 lei	80	356,49 lei	- lei	0	34	34	12.120,69 lei	42,50%	
4	Finisaj Fatada	2021	1987	14.356,02 lei	60	239,27 lei	- lei	0	34	34	8.135,08 lei	56,67%	
5	Acoperis / Invelitoare	2021	1987	5.604,90 lei	80	70,06 lei	- lei	0	34	34	2.382,08 lei	42,50%	
6	Instal. Electrice Function.	2021	1987	13.339,20 lei	85	151,12 lei	- lei	0	34	34	12.958,08 lei	97,14%	
8	Instal. sanitare Function.	2021	1987	2.676,66 lei	45	59,48 lei	- lei	0	34	34	2.022,57 lei	75,56%	
TOTAL				106.057,70 lei			- lei				51.749,26 lei	48,79%	

Valoarea Deprezata		Depreciere externa		Valoarea Clif (fara TVA)	
Lei	euro	%	Lei	euro	
13	14	15	16	17	
13 = 4 - 11	14 = 13 / curs euro				
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
54.308 lei	11.022 €	30%	38.016 lei	7.722 €	

4.3.2. Abordarea prin venit

Metoda capitalizării directe

Metoda capitalizării directe este o metodă folosită pentru transformarea nivelului estimat al venitului net așteptat într-un indicator de valoare a proprietății. Transformarea se poate face fie prin divizarea câștigului estimat printr-o rată de capitalizare, fie prin multiplicarea venitului estimat printr-un factor corespunzător de multiplicare (inversul ratei de capitalizare).

Procedura de evaluare are șase etape:

1. estimarea venitului brut anual pentru proprietatea imobiliară dată, adică a cantității, calității și duratei veniturilor previzionate;
2. determinarea venitului brut potențial $VBP = \text{Chiria brută} \times 12$;

Venitul brut potențial poate fi determinat pornind de la analiza evoluției nivelului și structurii veniturilor obiectivului evaluat, fie identificându-l prin capacitatea beneficiară - veniturile pe care le poate genera proprietatea pentru furnizorii capitalului permanent pus la dispoziție. În cadrul raportului de evaluare, pentru determinarea VBP se va utiliza nivelul mediu al chiriei pe care o percepe piața proprietăților similare.

3. estimarea venitului brut efectiv ca fiind:

$VBE = VBP - \text{pierderi din închiriere} - \text{pierderi din neplata și/sau întârzieri la plata chiriei} + \text{alte venituri}$;

4. determinarea venitului net efectiv ca fiind:

$VNE = VBE - \text{cheltuieli fixe} - \text{cheltuieli variabile} - \text{rezerve pentru reparații capitale};$

Cheltuielile fixe reprezintă acele cheltuieli independente de veniturile rezultate din închiriere (impozite, taxe, asigurări).

5. estimarea ratei de capitalizare din date recente de piață ale unor proprietăți comparabile cu cea evaluată;

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

Rata de capitalizare este influențată de mulți factori precum: gradul de risc, atitudinile pieței față de evoluția inflației, rate de fructificare așteptate pentru investiții alternative, randamentul realizat în trecut de proprietăți similare, cererea și oferta de bani, nivelurile de imozițare practicate etc.

$$c = VNE / PRET$$

Astfel în selectarea ratei de capitalizare estimate am avut în vedere comparabile cu caracteristici similare sau asimilate ca fiind particulare unor proprietăți similare, estimarea ratei de capitalizare a fost asimilată unor apartamente situate în clădiri cu proprietăți multiple cu cote comune unde terenul este în folosință.

- 6) estimarea valorii proprietății imobiliare evaluate cu ajutorul relației:

$$VNE = \text{Valoarea de piață} \times c \text{ (capitalizarea)}$$

Pentru a estima capacitatea unei proprietăți de a genera venit, evaluatorul trebuie să pornească de la venitul net din exploatare așteptat. Evaluatorul va estima veniturile și cheltuielile după ce a analizat următoarele elemente:

- istoricul veniturilor și cheltuielilor aferente proprietății analizate;
- istoricul veniturilor și cheltuielilor aferente unor proprietăți comparabile;
- contractele de închiriere încheiate recent, cele propuse a fi încheiate și niveluri de chirie cerute pentru proprietatea analizată și pentru proprietățile competitive;
- gradul de ocupare pentru proprietatea analizată și pentru cele comparabile;
- cheltuielile cu managementul proprietății analizate și celor comparabile;
- date publicate privind exploatarea proprietăților;
- așteptările pieței;

- 8) estimarea politicii fiscale.

După analiza complexă a proprietății și a informațiilor de piață, evaluatorul poate elabora variante de previzionare a venitului net din exploatare pentru proprietatea evaluată.

Venitul Brut Potențial reprezintă venitul total atribuibil unei proprietăți imobiliare, la grad utilizare 100%, înainte de deducerea cheltuielilor de exploatare. De obicei este luat în considerare la nivelul unui an. VBP include chiria aferentă întregului spațiu, chiria aferentă clauzei de escaladare și orice alte venituri generate de proprietatea imobiliară.

Chiria contractuală este partea din VBP corespunzătoare chiriei stipulate în contractul valabil la data evaluării. Ea poate fi aceeași sau poate fi diferită de chiria care ar putea fi obținută în mod curent pe piața locală. În calcularea chiriei contractuale evaluatorul va face ajustări pentru anumite concesiuni, reduceri sau alte avantaje care ar putea contribui la atragerea unui chiriaș. Concesiunile sunt acordate de obicei sub forma scutirii de chirie câteva luni după încheierea contractului dar se pot reflecta și în prestarea unor servicii de către proprietar. De asemenea, se mai pot acorda clauze cum ar fi recunoașterea unor modernizări.

Venitul din chirii pe care o proprietate poate îl poate obține în mod curent pe o piață liberă; este reflectat de chiriile curente care sunt plătite sau care sunt cerute pentru spații comparabile, la data evaluării.

În categoria altor tipuri de venituri intră veniturile generate de exploatarea proprietății imobiliare, care nu sunt asimilate direct chiriilor. Se pot enumera: venituri din servicii prestate chiriașilor, cum ar fi antene colective, comunicații, garaje, centrală telefonică, parcare, etc.

Pierderile prin neocupare și neincasarea chiriei reprezintă alocări pentru posibile scăderi de venituri din cauza neocupării și neplății chiriei. În multe cazuri, venitul anual încasat este mai redus decât VBP, motiv pentru care este necesară prevederea unor rezerve.

5. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

5.1. Reconcilierea valorilor

Ținând cont de rezultatele obținute precum și de adecvarea, calitatea, relevanța și cantitatea de informații de care s-a dispus pentru evaluarea proprietăților imobiliare, în opinia evaluatorului, valoarea chiriei de piață, pentru proprietățile subiect constând în spațiu comercial:

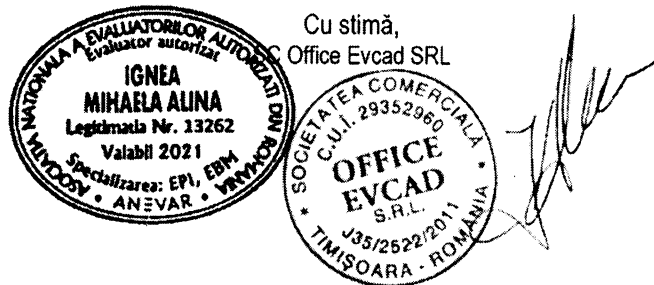
<i>r - redeventa minima propusa (lei / mp Arie utila) / an</i>	<i>67,56 lei</i>
<i>r - redeventa minima propusa (lei) / an</i>	<i>2.296 lei</i>

5.2. Concluzii si alte mențiuni si eventuala durata de expunere a proprietății pe piață

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerente privind valoarea sunt:

- valorile au fost exprimate ținând seama exclusiv de ipotezele semnificative, Ipotezele speciale semnificative și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- valoarea de piață este prețului estimat de tranzacționare a unui bun, fără a include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare și fără a se face o ajustare pentru orice taxe plătibile de oricare parte, ca efect direct al tranzacționării bunurilor subiect;
- valoarea nu tine seama de responsabilitățile de mediu;
- valoarea este subiectivă; evaluarea este o opinie asupra unei valori;

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).



6. ANEXE

6.1. Documente privind descrierea juridica a proprietății



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 300138-C1-U5 Covăsint

Nr. cerere	9043
Ziua	03
Luna	03
Anul	2021

Cod verificare

10028791137



A. Partea I. Descrierea Imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi:3600

Adresa: Loc. Covasint, Nr. 471-472, Bl. 1-SPECIALISTI, Et. P, Ap. 10, Jud. Arad

Părți comune: neevidentiate

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 840-841/2/X	-	-			-in suprafata de 42 m.p., compus din: spatiu comercial,1 depozit, grup sanitar; -terenul aferent apart. ,in suprafata de 40/979 parte, este proprietate de stat; -42/1008 reprezinta cota constructiei.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
2902 / 07/03/2008	
Act nr. 45/2007;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) COMUNA COVASINT, domeniul privat	
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 3600)	

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 300138-C1-U5 Comuna/Oraș/Municipiu: Covasint

Anexa Nr. 1 La Partea IUnitate individuală, Adresa: Loc. Covasint, Nr. 471-472, Bl. 1-SPECIALISTI, Et. P, Ap. 10, Jud. Arad
Părți comune: neevidențiate

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 840-841/2/X	-	-	-	-	-in suprafata de 42 m.p., compus din: spatiu comercial, 1 depozit, grup sanitar; -terenul aferent apart. ,in suprafata de 40/979 parte, este proprietate de stat; -42/1008 reprezinta cota constructiei.

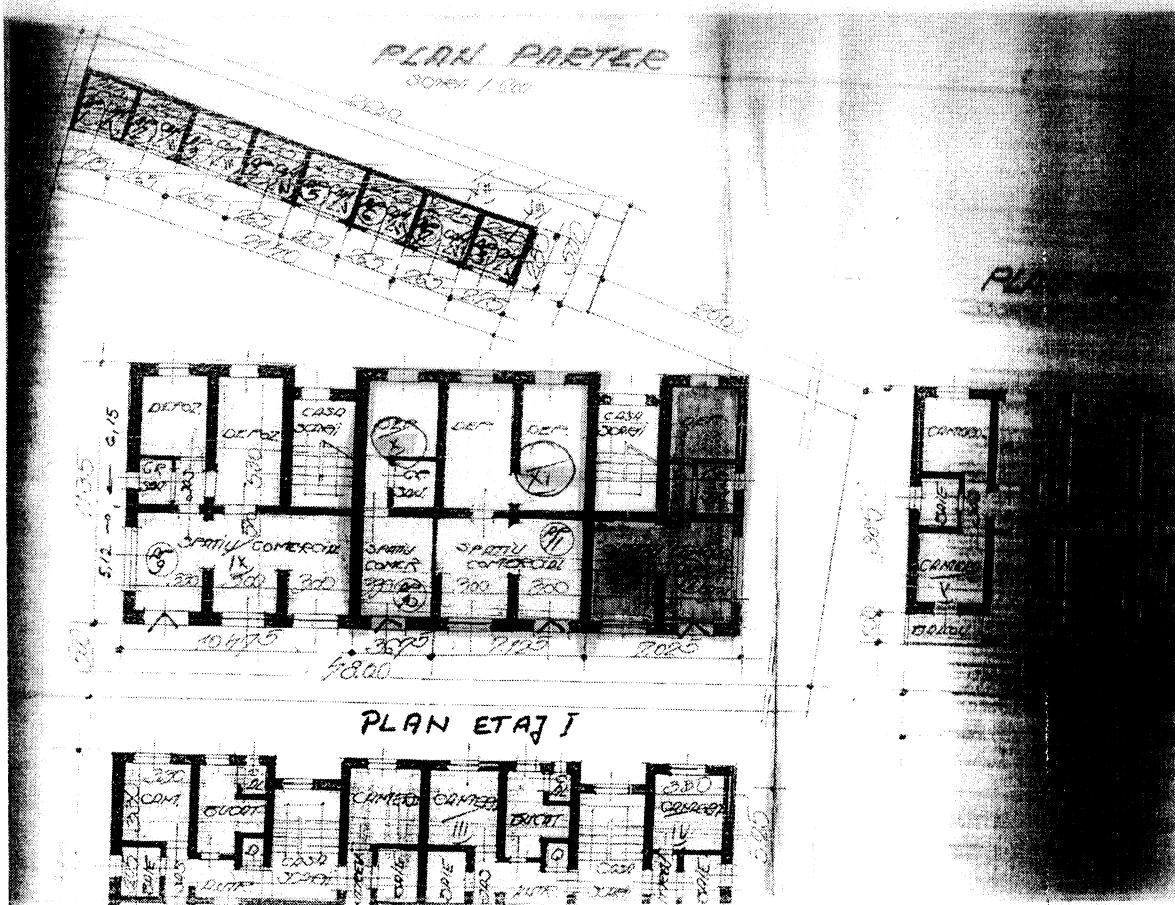
Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPi conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru 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,

03/03/2021, 09:40

6.2. Documente privind descrierea tehnica a proprietății



6.3. Fotografii ale proprietății

Spațiu comercial	Nr. 471-472, Bl. 1 - SPECIALISTI, Et. P, Ap. 10

6.4. Localizarea proprietății



6.5. Alte informații și documente considerate relevante evaluării

https://www.ecb.europa.eu/stats/financial_markets_and_interest_rates/long_term_interest_rates/html/index.en.html



Statistical Data Warehouse Printout

Series level information

Title Complement: Romania, Long-term interest rate for convergence purposes - Unspecified rate type, Debt security issued, 10 years maturity, New business coverage, denominated in Romanian leu - Unspecified counterpart sector

Series Key: IRS.M.RO.L.L40.CI.0000.RO.N.Z

ECB Last update: 2021-04-14 12:00:54.0

Unit: Percent

Reference area: Romania (RO)

Breaks: RO0515DBN0811/04/2005-31/12/2005;RO0515DBN0T3/06/06/2005-31/12/2005;RO0515DBN119/31/12/2005-present;RO0515DBN143/31/12/2005-present

Collection indicator: Average of observations through period (A)

Decimals: Two (2)

Title: Long-term interest rate for convergence purposes - 10 years maturity, denominated in Romanian leu - Romania

Frequency: Monthly



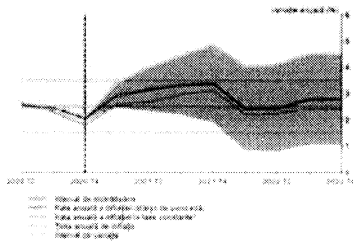
Statistical Data Warehouse Printout

Period	Romania, Long-term interest rate for convergence purposes - Unspecified rate type, Debt security issued, 10 years maturity, New business coverage, denominated in Romanian leu - Unspecified counterpart sector	Period-to-period change
2021Mar	Percent 2.96	0.31

<https://www.bnr.ro/Proiectii-BNR-6152-Mobile.aspx>

Proiecții BNR
selecție de grafice

Proiecția inflației anuale și prețurilor IPC și
intervalul de incertitudine asociat



	12.2020	03.2021	12.2021	03.2022	12.2022	03.2023	12.2023	03.2024	12.2024	03.2025	12.2025
Taxa			2,5				2,5				2,5
Prețurile Prețurilor IPC (%)	0,8	0,5	0,6	0,8	0,4	0,5	0,6	0,8	0,5	0,2	0,6
Costul consumatorilor (%)	0,8	0,3	1,8	2,0	2,7	0,0	0,1	2,0	2,0	0,8	1,4
Intervalul de incertitudine (%)	-	-	-	0,8	0,6	0,1	0,8	0,0	0,6	0,6	0,7

PREȘEDINTE DE ȘEDIINȚĂ
AURELIAN-CODRIN VAȘAR

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
CIUTINA MARINELA



Office
EVCAD

Nr. autorizație Membru Corporativ ANEVAR: 0086
Birou: Timișoara, Str. Eugeniu de Savoia nr. 11, et. 1, ap. 9
Tel. Mobil: 0722.151.088, 0786.114.868, 0771.180.994
email: contact@officeevcad.ro
web: <http://e-valorarea.ro/>

Evaluări proprietăți imobiliare și bunuri mobile

Nr. înreg. OM 171 din 19.04.2021

RAPORT DE EVALUARE

2021

ESTIMAREA VALORII REDEVENȚEI ANUALE

Bunuri Imobile – Spațiu comercial – Ap. 11

Adresa proprietăților subiect:

Loc. Covasint, Nr. 471-472, Bl. 1-SPECIALISTI, Ap. 11 Județ Arad

Beneficiar:

COMUNA COVASINT

Destinatar:

COMUNA COVASINT

Proprietar:

COMUNA COVASINT

Sinteza evaluării

Client:	COMUNA COVASINT
Utilizatori desemnați:	COMUNA COVASINT
Scopul evaluării:	Estimarea valorii redevenței anuale
Data evaluării:	19.04.2021

Proprietatea evaluată (adresa, Cod Postal):	Denumire bun	Adresa	Carte Funciara Top. / Cad.	Arie construita	Arie utila (incl. spatii comune)
	Ap 11 in clădire tip Bloc P+2E	Covasint, Nr. 471-472, Bl. 1- SPECIALISTI, Ap. 11	300138-C1-U3 Covăsint Top: 840-841/2/XI	81,00	63,6

Proprietar(i):	COMUNA COVASINT
Drepturi de proprietate:	COMUNA COVASINT, - domeniul privat
Tipul proprietății subiect:	Apartament in clădire – spațiu cu destinație spațiu comercial

Localizarea proprietății in cadrul localității:	Central in cadrul localității
---	-------------------------------

Cursul de schimb Valutar la data evaluării pentru leu / euro:	4,9261 lei
---	------------

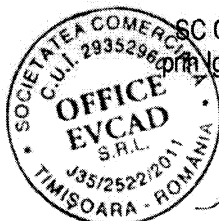
Valoare estimată propusa este de:

Denumire bun	Adresa	Extras CF Top. / Cad.	Valoare estimata redevența anuala minima propusa / mp Aria utila (lei)	Valoare estimata redevența anuala minima propusa (lei)
Spațiu comercial - Ap 11	Nr. 471-472, Bl. 1 - SPECIALISTI, Et. P, Ap. 11	300138-C1-U3 Covăsint Top: 840-841/2/XI	69,67 lei	4.431 lei

Evaluator

SC Office Evcad SRL

prin Ignea Mihalea Alina




CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII	2
1. TERMENII DE REFERINȚA AI EVALUĂRII	4
1.1. IDENTIFICAREA EVALUATORULUI	4
1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI	4
1.3. IDENTIFICAREA ALTOR UTILIZATORI DESEMNAȚI	4
1.4. ACTIVUL (ACTIVELE) SUPUS(E) EVALUĂRII	4
1.5. MONEDA EVALUĂRII	4
1.6. SCOPUL EVALUĂRII	4
1.7. TIPUL / TIPURILE VALORII UTILIZAT(E)	4
1.8. DATA EVALUĂRII	5
1.9. NATURA ȘI AMPLAREA ACTIVITĂȚILOR EVALUATORULUI ȘI ORICARE LIMITĂRI ALE ACESTORA	5
1.10. NATURA ȘI SURSELE DE INFORMAȚII PE CARE S-A BAZAT EVALUAREA	5
1.11. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI / SAU IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE	6
1.12. TIPUL RAPORTULUI CARE VA FI ELABORAT	6
1.13. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE A RAPORTULUI	6
1.14. FAPTUL CĂ EVALUAREA SE VA REALIZA ÎN CONFORMITATE CU SEV ȘI CĂ EVALUATORUL VA ESTIMA GRADUL DE ADECVARE AL TUTUROR DATELOR DE INTRARE SEMNIFICATIVE	7
2. PREZENTAREA DATELOR	8
2.1. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT. DESCRIEREA JURIDICA	8
2.2. IDENTIFICAREA EVENTUALELOR BUNURI MOBILE EVALUATE	8
2.3. DATE DESPRE ZONA, ORAȘ, VECINĂTĂȚI ȘI AMPLASARE	8
2.4. INFORMAȚII DESPRE AMPLASAMENT, LOCALIZARE ȘI DETALIU	8
2.5. DESCRIEREA CONSTRUCȚIILOR ȘI AMENAJĂRIILOR	8
3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	9
4. EVALUARE	11
4.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE A PROPRIETĂȚII CONSIDERATA CA FIIND CONSTRUITA	11
4.2. VALOAREA REDEVENȚEI MINIME ANUALE	11
4.3. EVALUAREA PROPRIETĂȚII	15
5. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	18
5.1. RECONCILIAREA VALORILOR	18
5.2. CONCLUZII ȘI ALTE MENȚIUNI ȘI EVENTUALA DURATA DE EXPUNERE A PROPRIETĂȚII PE PIAȚĂ	18
6. ANEXE	19
6.1. DOCUMENTE PRIVIND DESCRIEREA JURIDICA A PROPRIETĂȚII	19
6.2. DOCUMENTE PRIVIND DESCRIEREA TEHNICA A PROPRIETĂȚII	21
6.3. FOTOGRAFII ALE PROPRIETĂȚII	21
6.4. LOCALIZAREA PROPRIETĂȚII	22
6.5. ALTE INFORMAȚII ȘI DOCUMENTE CONSIDERATE RELEVANTE EVALUĂRII	22

1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Identificarea evaluatorului

Prestator / Evaluator: SC Office Evcad SRL – nr. autorizatie 0086 / 2021
Cod de înregistrare fiscala RO 29352960
Adresa: Timișoara Str. Ghirardei nr. 24 Județul Timiș
Adresa lucrativa (Birou): Timișoara Str. Eugeniu de Savoya nr 11 ap 9
Date de contact:
Telefon:
Telefon Mobil: +40722151088
Email: contact@officeevcad.ro

1.2. Identificarea clientului

Client: Comuna Covasint
Adresa: Loc. Covasânt, str. C. Micloși, Nr.23
Reprezentat prin: Oneț Marius Silviu
Date de contact:
Telefon / Fax: 0257385005
Telefon Mobil:
Email: covasant@ar.e-adm.ro
Utilizatori desemnați: Consiliul local Cenei, Comuna Covasint, orice alte părți direct implicate in administrarea dreptului de proprietate

1.3. Identificarea altor utilizatori desemnați

Alți utilizatori desemnați: Raportul va fi predat la beneficiar
orice alte persoane interesate direct implicate in administrarea sau proprietățile subiect

1.4. Activul (activele) supus(e) evaluării

Denumire bun	Carte Funciara	Nr. Cadastral	Arie construita	Arie Utila	cote comune clădiri	Cota Teren	Anul estimat PIF Clădire
Tip proprietate: Ap 11 in clădire tip Bloc P+2E	300138-C1-U3 Covasint	Top: 840-841/2/XI	81	63,6	81/1008	78/979	1987

Clădiri sau construcții: Spațiu comercial pa parter de bloc P+2E
Alte componente ale proprietății : Cota de teren
Dreptul de proprietate asupra componentelor adiacente conform document de proprietate: COMUNA COVASINT, - domeniul privat

1.5. Moneda evaluării

Valorile prezentate ca opinii în prezentul raport de evaluare sunt prezentate in Lei (RON) la cursul de schimb din data evaluării conform BNR. Valorile exprimate reprezintă valori care nu includ eventuale taxe, aferente proprietății imobiliare evaluate și considerata a fi plătită integral (cash), fără condiții de plata deosebite (rate, leasing etc.).

1.6. Scopul evaluării

Evaluarea in prezentul raport este ceruta pentru concesiunare. Astfel scopul evaluării este evaluarea pentru a informa proprietarul cu privire la valoarea minima de redevența anuală pentru proprietățile subiect.

Potrivit Standardelor de evaluare a bunurilor ediția 2020, Valoarea de piață „este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate in cunoștința de cauza si hotărâte, care reflecta interesele acelor părți.” Totodată, Potrivit Standardelor de evaluare a bunurilor ediția 2020, valoarea de piață reprezintă 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 în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

1.7. Tipul / tipurile valorii utilizat(e).

Un tip al valorii poate fi inclus în una din cele trei categorii principale:

(a) prima se referă la estimarea celui mai probabil preț care s-ar obține într-un schimb ipotetic pe o piață liberă și concurențială. În această categorie se încadrează valoarea de piață, așa cum este definită în aceste standarde;

(b) a doua implică estimarea beneficiilor pe care o persoană sau o entitate le va obține din deținerea unui activ. Valoarea este specifică pentru acea persoană sau entitate și poate să nu aibă nici o influență pentru participanții de pe piață. În această categorie se încadrează valoarea de investiție și valoarea specială, așa cum sunt definite în aceste standarde;

(c) a treia se referă la estimarea prețului care ar fi convenit, în mod rezonabil, între două părți specifice, pentru schimbul unui activ. Deși s-ar putea ca părțile să fie independente între ele și negocierea să fie nepărtinitoare, nu este necesar ca activul să fie expus pe piață, iar prețul convenit poate fi unul care reflectă mai degrabă avantajele sau dezavantajele specifice ale proprietății pentru părțile implicate decât cele de pe piață, în ansamblul ei. În această categorie se încadrează valoarea justă, așa cum este definită în standardele de evaluare din România.

Evaluatorul a estimat Valoarea de piață pentru proprietățile nespecializate și așa cum este aceasta prevăzută în Standardele de evaluare a bunurilor – Valoarea de piață (care are caracter obligatoriu pentru membrii ANEVAR) ca fiind criteriu riguros de evaluare.

In cazul de fata având in vedere scopul evaluării, conform solicitării clientului evaluatorul, a stabilit valoarea de piata.

- Standardele de Evaluare a bunurilor - ediția 2020;

Standarde Generale

- SEV 100 – Cadru general (IVS Cadru 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 (IVS 105)

Standarde pentru active – Bunuri Imobile

- SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)

Ghiduri pentru active – Bunuri Imobile

- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Valoarea este un concept economic referitor la prețul cel mai probabil, convenit de cumpărătorii și vânzătorii unui bun sau serviciu, disponibil pentru cumpărare. Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil preț care va fi plătit pentru bunuri sau servicii, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a valorii.

Metodologia de evaluare, este realizată în lumina standardului SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare.

Valoarea de piață este definită în SEV 100 - Cadru General. Cadru general al SEV ANEVAR 2020 cuprinde definiții, principii și concepte de evaluare general acceptate pe care se bazează Standardele Internaționale de Evaluare. Acest "Cadru general" ar trebui să fie luat în considerare și aplicat atunci când sunt urmate standardele individuale și aplicațiile evaluării. În privința costurilor de tranzacționare valoarea de piață este prețul estimat de tranzacționare a unui activ, fără a include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare și fără a se face o ajustare pentru orice taxe plătibile de oricare parte, ca efect direct al tranzacției.

Valoarea de piață reprezintă 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.

Chiria de piață poate fi utilizată ca tip al valorii la evaluarea unui drept de închiriere sau a unui drept creat ca urmare a închirierii. În astfel de cazuri, se impune luarea în considerare a chiriei de piață sau, dacă chiria contractuală nu diferă de chiria de piață, a chiriei contractuale.

Metodologia de evaluare în vederea raportării financiare este reglementată de Standardele de evaluare a bunurilor – Proprietățile nespecializate și cele specializate, vor fi evaluate pe baza **valorii de piață** conform Standardelor de evaluare a bunurilor (ed. 2020).

În aceste condiții evaluatorul a estimat **valoarea de piață a proprietăților nespecializate**, așa cum este aceasta prevăzută în SEV 100 (caracter obligatoriu pentru membrii ANEVAR) ca fiind criteriul riguros de evaluare.

1.8. Data evaluării

Evaluarea a fost realizată în data de 19.04.2021, la un curs valutar 1 Euro = 4,9261 lei.

1.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

Nu am primit în cadrul inspecției sau în etapele de investigare cartea tehnică a imobilelor sau alte informații din care să reiasă anul PIF sau orice alte reparații, sau modernizări aduse bunurilor subiect pe întreaga durată de existență a clădirilor. Nu am primit fișele mijloacelor fixe privind înregistrarea în evidența tehnică operativă a tuturor investițiilor, modernizărilor, reparațiilor și a depreciierilor succesive înregistrate pentru fiecare bun.

1.10. Natura și sursele de informații pe care s-a bazat evaluarea

Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate și nu au fost inspectate părțile ascunse solului / subsolului.

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Informații privind situația juridică a proprietății puse la dispoziție de către proprietar, informații privind istoricul proprietății subiect din aceleași surse de informare;
- Standardele de Evaluare a bunurilor 2020;
- alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;
- Informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la evaluatori locali, agenții imobiliare, informații care au fost sintetizate în analiza pieței imobiliare;
- Site-uri imobiliare.

1.11. Ipoteze semnificative și / sau ipoteze speciale semnificative

La baza evaluării stau o serie de ipoteze generale și ipoteze speciale, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către Comuna Covasint, fiind prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate asupra proprietății subiect este considerat valabil și market-abil;
- Se prezuma ca toate documentele privind dreptul de proprietate sunt conforme cu realitatea;
- Se prezuma ca toate documentele tehnice, reflectă realitatea privind proprietatea subiect, fără nici o abatere de la documentația tehnică;
- Se prezumă că proprietarii dețin dreptul de proprietate asupra bunurilor subiect, acestea constând în apartament în clădire istorică, spațiu cu altă destinație conform documentație;
- Se prezuma ca extrasul de Carte Funciara pus la dispoziție și atașat prezentului reflectă realitatea valabilă la data evaluării;
- Proprietatea ocupată de proprietar se evaluează luând în considerare o posesie liberă (vacantă) și cea mai bună utilizare a proprietății (administrativ în utilizarea actuală). Această considerație nu exclude proprietarul ca parte a pieței, dar separă valoarea proprietății de orice avantaj special ce rezultă din ocuparea de către proprietar;
- Valoarea estimată exprimată în prezentul raport este valabilă la data evaluării, cât și o perioadă de timp după data acesteia având în vedere fluctuațiile pieței specifice;
- Valoarea amplasamentelor este estimată la data evaluării pentru stadiul suprafețelor aferente conform planului cu măsurători puse la dispoziție în cadrul inspecției, dar și situația prezentată de către proprietari și a tuturor celorlalte informații menționate de către beneficiar;
- Valoarea loturilor de teren aferent este exprimată ca fiind estimată conform documentelor de proprietate, având în vedere datele privind parcelele teren cu drept de servitute pentru parcelele subiect;
- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Nu am realizat o analiză a construcțiilor, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului constructiv;
- Situația actuală a activului și scopul 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 probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștința.

1.12. Tipul raportului care va fi elaborat

Evaluatorul a utilizat un format de raport în forma scrisă, conform cu standardele de evaluare a bunurilor ediția 2020 ANEVAR în vigoare la data elaborării prezentului. În acest tip de format este prezentată atât în mod sintetic cât și în mod detaliat - descriptiv, modalitatea de stabilire a opiniei evaluatorului scopul raportului cu toate ipotezele avute în vedere în stabilirea valorii și anexele raportului care conțin fundamentarea opiniei.

1.13. Restricții de utilizare, difuzare și publicare a raportului

- Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanța sau să depună mărturie în instanța relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către reprezentantul societății, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia.

- In conformitate cu uzanțele din Romania, valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentata în raport și încă un interval de timp limitat după aceasta data, în care condițiile specifice ale pieței imobiliare nu suferă modificări semnificative care afectează opiniile estimate.
- Opinia evaluatorului trebuie analizata în contextul economic general în care are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifica semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului menționați la pct. 2.2. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

1.14. Faptul că evaluarea se va realiza în conformitate cu SEV și că evaluatorul va estima gradul de adecvare al tuturor datelor de intrare semnificative

Activitatea de evaluare și modalitatea de organizare/ funcționare a profesiei de evaluator autorizat este reglementata in baza Ordonanței Guvernului nr. 24/2011, aprobată prin Legea nr. 99/2013, sub autoritatea Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din Romania – ANEVAR.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din Romania). Evaluatorul a respectat Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2020, în vigoare începând cu data de 1 septembrie 2020.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat și verificat la cerere, în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2020.

- Datele privind dreptul de proprietate de baza ca date de intrare sunt considerate ca fiind adecvate in totalitate fiind informații colectate din documente sau copii ale documentelor de proprietate (gradul de adecvare fiind considerat acceptabil)
- Informațiile tehnice principale privind identificarea caracteristicilor proiectate și omologate, ca date de intrare sunt considerate ca fiind adecvate in totalitate fiind informații colectate din documente sau copii ale documentelor de proprietate (gradul de adecvare considerat ca acceptabil)
- Informațiile tehnice secundare privind identificarea caracteristicilor de depreciere fizica și morala (inclusiv a identificării inventariate a daunelor constatate în cadrul inspecției sunt considerate ca fiind adecvate in mod parțial fiind informații colectate de evaluator (gradul de adecvare considerat ca acceptabil).

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridica.

Denumire bun	Adresa	Carte Funciara	Nr. Cadastral
Ap 11 in clădire tip Bloc P+2E	Nr. 471-472, Bl. 1 - SPECIALISTI, Et. P, Ap. 11	300138-C1-U3 Covăsint	Top: 840-841/2/XI

În prezentul raport de evaluare s-a evaluat dreptul deplin de proprietate conform.

2.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu au fost solicitate la evaluare bunuri care sa fie parte componenta a proprietății subiect asupra cărora sa fie solicitate o valoare distincta, individuala.

2.3. Date despre zona, oraș, vecinătăți si amplasare

Regiunea de Vest este o regiune de dezvoltare a României, creată în 1998. Ca și celelalte regiuni de dezvoltare ale României, nu are puteri administrative, funcțiile sale principale fiind coordonarea proiectelor de dezvoltare regională și absorbția fondurilor de la Uniunea Europeană. Regiunea de dezvoltare Vest cuprinde teritoriile a patru județe: Timiș, Arad, Caraș-Severin și Hunedoara. În domeniul economic,

Județul Arad este situat în vestul României și cuprinde teritorii din regiunile istorice Crișana și Banat. Județul Arad se învecinează cu județul Bihor la nord și nord-est, cu județul Alba la est, cu județul Hunedoara la sud-est, cu județul Timiș la sud și cu Ungaria la vest. Suprafața pe care se întinde este de 7754 kmp. Din punct de vedere administrativ, Județul Arad cuprinde, 10 orașe (din care 1 municipiu), 68 de comune și 270 de sate (2004). Străbătut de râul Mureș, teritoriul său este cuprins în proporție de aproximativ 3/4 în regiunea Crișana, restul fiind în cadrul regiunii Banat. Reședința de județ se află la Arad.

Principalele ramuri industriale sunt construcția și reparația materialului rulant (Astra Vagoane Arad, Astra Vagoane Călători), industria constructoare de mașini, producția de aparatură și instrumente de măsură, industria confecțiilor, industria produselor alimentare, industria de prelucrare a lemnului.

2.4. Informații despre amplasament. Localizare si detaliu.



2.5. Descrierea construcțiilor si amenajărilor

Denumire bun	Adresa	Carte Funciara	Nr. Cadastral	Arie construita	Arie Utila	cote comune cladiri	Cota Teren	Anul estimat PIF Cladire	Descriere
Ap 11 in cladire tip Bloc P+2E	Nr. 471-472, Bl. 1 - SPECIALISTI, Et. P, Ap. 11	300138-C1-U3 Covăsint	Top: 840-841/2/XI	81	63.6	81/1008	78/979	1987	Cladire regim P cu fundatie din caramida cu structura portanta din caramida avand planșee din lemn. Finisajele sunt clasice cu pardoseli mixta din gresie, beton, mozaicate. Peretii interiori sunt vopsiti cu lavabile. Acoperisul este pe o structura din lemn cu invelitoare de tigla. La exterior cladirea este tencuita si spata cu varurile clasice de tip praf de piatra. Tamplaria este din PVC cu geam termosistem. Instalatiile cladirii sunt apa, curent electric, canalizare. In lipsa unor astfel de constatari de specialitate privind starea generala apreciata este -SATISFACTOARE.

3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Analiza de piață respectiv vandabilitate, în evaluare, are un grad aparte de unicitate deoarece se impune analiza pieței posibilităților comparatori respectiv vânzători dar și piața utilizatorilor. Astfel delimitarea piețelor în evaluare are două părți principale:

- Analiza pieței utilizatorului care include proprietarii, ocupanții și concurența;
- Analiza pieței comparatorului / vânzătorului;
- Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii;

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor:

- fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul sau este fix;
- piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și comparatori care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.;
- în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

Definirea proprietății

În cazul proprietăților evaluate, pentru identificarea pieței imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietăților. Aceasta este formată din Clădiri vechi tip casa situate central în cadrul localității cu destinație SAD utilizare de spațiu comercial, în zone cu specific rezidențial, aceste tranzacții fiind influențate de toate condițiile și implicațiile piețelor specifice.

Având în vedere cele prezentate, piața imobiliară specifică se definește ca **pieța proprietăților de tip spații comerciale în zone rurale**, specifică zonelor centrale în interiorul localității.

Delimitarea pieței

Având în vedere tipul proprietății dar și caracteristicile permise de lege a unei astfel de investiții, am constatat că piața ar putea avea o dinamică stabilă cu tendințe de stagnare care favorizează doar dezvoltarea pe termen lung. În aria localității, sau pe raza comunei în care se găsește proprietatea subiect, nu am identificat proprietăți comparabile, fiind astfel necesară lărgirea ariei analizate la comunele și satele limitrofe, pentru a putea estima dimensiunea și tendințele pieței specifice.

Analiza cererii

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

În cazul proprietăților analizate, luând în considerare tipul definit, analiza cererii are la bază cererea manifestată pentru apartament în clădire tip casa.

Analiza cererii de proprietăți similare în zona specifică se poate efectua prin identificarea societăților comerciale sau persoanelor fizice care ar putea avea un asemenea tip de cerere:

- a) Societăți comerciale românești pentru desfășurarea de activități de investiții;
- b) Societăți comerciale românești pentru desfășurarea de activități comerciale de desfacere;
- c) Societăți străine pentru desfășurarea de activități de investiții;
- d) Societăți străine pentru activități comerciale;
- e) Persoane fizice pentru desfășurarea de activități de investiții.

Cu toate acestea cea mai întâlnită cerere care poate fi identificată este cea manifestată de persoane juridice pentru utilizarea proprietății subiect pentru desfășurarea de activități comerciale – desfacere produse.

La data evaluării conform informațiilor puse la dispoziție de proprietar dar și din analiza efectuată pe piața locală nu rezultă o cerere identificată clar pentru a putea identifica apartenența la destinația atribuită spațiului clădirii subiect.

Analiza ofertei competitive (investigarea și previziunea concurenței)

Oferta în privința unei astfel de proprietăți este suficientă pentru a exprima o opinie și pentru a putea analiza în detaliu avantajele unei astfel de investiții.

În cadrul analizei ofertelor identificate pe aria de piață selectată am avut în vedere factori precum utilitatea și raritatea care influențează oferta competitivă de pe piață, ceea ce înseamnă că prin prisma analizei pieței am urmărit:

- proprietăți cu utilitate similară (definite la piața specifică), dar și percepția pieței cu privire la plusul sau minusul în utilitate (efect al plusului/minusului de valoare);
- nivelul ofertei curente și viitoare pe toate segmentele ei (imobil la stadiul final, în fază de construire, în fază de proiect, terenuri avizate, imobile cu posibilități de reconversie);

Astfel în urma analizei și a tendinței de concurență între proprietatea subiect și proprietățile comparabile identificate respectiv situația în care dacă ele ar fi expuse în paralel pe piață am observat o tendință de limitare a ofertei pe piața de închiriere a proprietăților de tip spații comerciale sau cu altă destinație provenite din conversie clădire cu funcțiuni administrative sau rezidențiale, în stagnare, având în vedere că cererea pentru un bun, în cazul de față SAD, este creată de utilitate și este direct afectată de raritatea proprietății.

Echilibrul pietei

În ultima perioadă a acestui an având în vedere condițiile mediului de afaceri, piața specifică a cunoscut o stagnare a cererii, având în vedere restricțiile care se adresează tipului de necesitate locală pentru astfel de utilitate care i-l face dependent local. Astfel în situația dată au fost analizate și proprietăți comparabile preferabile altor tipuri de activități, care suportă conversie imediată și pentru a putea fi utilizate în alt domeniu de activitate sau conexe la activitatea curentă desfășurată.

Ținând cont de considerentele prezentate mai sus, evaluatorul consideră că piața proprietăților imobiliare specifice bunurilor supuse evaluării se caracterizează printr-un nivel nesustenut al cererii, ceea ce poate fi numită o **pieța a comparatorilor**.

Datorită dezvoltării, piața unor astfel de proprietăți în opinia evaluatorului se află în declin, nefiind identificate un număr suficient de comparabile pentru astfel de proprietăți, și nici o cerere susținută pentru a da suficiente garanții pe termen lung. În opinia evaluatorului prețul mediu al chiriei de piață se situează în intervalul 1 – 1,5 euro /mp /lună.

4. EVALUARE

4.1. Cea mai buna utilizare a proprietății considerata ca fiind construita

In analiza celei mai bune utilizări a proprietății construite evaluatorul aplica cele 4 teste:

- permisibila legal;
- fizic posibila;
- fezabila financiar;
- maxim productivă. este maxim productiva se refera la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații)

In analiza proprietății construite accentul nu se pune pe utilizările alternative, ci pe trei posibilități:

- continuarea utilizării existente;
- modificarea utilizării existente (conversie);
- demolarea si redevoltarea terenului;

Cea mai buna utilizare, având in vedere restricțiile zonei dar si poziționarea într-o zona centrala a localitatii am avut in vedere urmatoarele:

Tipul de utilizare reprezintă elementul esențial in estimarea valorii proprietății, mai precis localizarea, dar si nivelul dotărilor obiectivul evaluatorului constând in găsirea utilizării care maximizează valoarea proprietății.

Stadiul actual al proprietății, considerăm ca informațiile colectate in cadrul acestei etape a procesului de evaluare, sunt suficiente astfel încât să permită identificarea și descrierea adecvată a proprietății în cadrul raportului de evaluare și dezvoltarea unei opinii necesară și adecvate, pentru a putea ajusta si face comparații pertinente în evaluarea proprietății in cadrul analizei *celel mai bune utilizări* a proprietății construite.

In cadrul analizei celei mai bune utilizării a proprietăților subiect, având in vedere premisele dar si scopul evaluării, clădirea de tip spațiu comercial, se prezuma a fi cea mai bună utilizare, totodată având in vedere si faptul ca nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării, având in vedere localizarea dar si destinația data de proprietar la data evaluării, astfel clădirea subiect este evaluata ca si spațiu comercial, in utilizarea curenta.

4.2. Valoarea redevenței minime anuale

In evaluarea proprietății subiect au fost avute in vedere valoarea proprietății cu potențial de a genera venituri este estimată în relație cu beneficiile viitoare anticipate care pot fi obținute din exploatarea acesteia (conform principiului anticipării).

Având in vedere faptul ca din informațiile puse la dispoziție privind valoare de inventar de unde rezulta ca aceasta valoare provine din reevaluare patrimoniu la nivelul anului 2019, si aceasta valoare este pentru întreaga clădire P+2E, fără a fi alocata pentru spațiul comercial subiect valoare care ar fi suferit modificări care sa influențeze semnificativ valoarea de piață la data evaluării am avut in vedere valorile puse la dispoziție de beneficiar. Astfel valoarea actualizata de piața a foste estimata prin metoda costului de înlocuire net.

4.2.1. Evaluarea proprietății

Pentru determinarea valorii de piață a proprietății subiect exprimate prin prezentul raport au fost aplicate urmatoarele abordări:

- abordarea prin Cost – metoda costurilor segregate;
- abordarea prin Piața – metoda comparației directe.

Prin aplicarea acestor metode s-au obținut o serie de valori, care au fost interpretate de către evaluator și prin reconcilierea lor s-a format opinia evaluatorului privind valoarea de piață estimata.

4.2.2. Abordarea prin cost

Procedura de evaluare a clădirii, presupune parcurgerea următoarelor etape:

- validarea datelor din documentele existente;
- inspecția construcțiilor;
- evaluarea propriu-zisă.

Aplicarea acestei metode implică următorii pași:

1. Determinarea valorii de înlocuire
2. Estimarea deprecierei acumulate
3. Determinarea valorii rămase actualizate a construcțiilor prin scăderea deprecierei acumulate din valoarea de înlocuire.

Estimarea costurilor clădirilor se face înțelegând planurile de construcție, specificațiile, materialele și tehnicile de construcții. Clădirile se vor inspecta cu atenție și vor fi descrise complet de evaluator.

Costul de înlocuire este costul estimat pentru a construi, la preturile curente de la data evaluării a unei clădiri cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectura și proiecte curente, deci costul unui activ modern echivalent.

Cheltuielile aferente direct construirii clădirilor se numesc costuri directe, iar cele alocate indirect se numesc costuri indirecte. Diferența între costul de înlocuire și valoarea proprietății imobiliare după terminare, reprezintă profitul promotorului imobiliar, care trebuie corelat

cu informațiile de pe piață.

Estimarea costurilor pentru proprietatea evaluată se realizează prin metoda costurilor segregate. În această metodă se utilizează costuri unitare pentru diferite componente ale clădirii și care sunt exprimate în unități de măsură adecvate. Utilizând această metodă, evaluatorul calculează un cost unitar bazat pe cantitatea reală de materiale utilizate în construcție plus manopera, utilaje și transporturi legate de tehnologia lucrărilor de construcții, pentru fiecare metru pătrat de suprafață. De exemplu, costul se poate aplica pe baza unui "mp" de pardoseală, metru liniar de perete de o anumită înălțime, etc.

Costul de înlocuire brut - reprezintă costul estimat pentru a înlocui la preturile curente de la data evaluării o copie, o replică exactă a clădirii evaluate, folosind aceleași materiale, normative de construcții, arhitectură, planuri de calitate și manoperă, înglobând toate deficiențele, supradimensionările și deprecierea clădirii evaluate.

Pentru determinarea valorii unitare și totale a fiecărui obiect de construcții ce se evaluează s-au parcurs următoarele etape:

- documentare privind localul ce urmează a fi evaluat prin stabilirea caracteristicilor tehnice constructive ale clădirii;
- cercetarea obiectului la fața locului prin efectuarea de măsurători pe teren și stabilirea dotărilor și instalațiilor precum și stabilirea stării tehnice a clădirii și a subsansamblelor componente;

Deprecierea - reprezintă o pierdere de valoare față de **costul de înlocuire brut** ce poate apare din cauze fizice, funcționale sau externe.

Estimarea deprecierei s-a efectuat prin metoda segregării. Prin această metodă se analizează separat fiecare cauză a deprecierei, se cuantifică și apoi se totalizează o sumă globală. Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire și cu care operează această metodă sunt:

- **uzura fizică** - este evidențiată de rosături, căzături, fisuri, infestări, defecte de structură, etc.
- **neadecvarea funcțională** - este dată de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate.
- **depreciere din cauze externe** - se datorează unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietății, amplasarea în zonă, urbanismul, finanțarea, etc.

Astfel valoare estimate a clădirii obținute prin abordarea prin costul de înlocuire este :

Denumire bun	Adresa	Carte Funciara	Arie construita	Anul estimat PIF Clădire	Valoare estimata Cost (lei)
Ap 11 in clădire tip Bloc P+2E	Nr. 471-472, Bl. 1 - SPECIALISTI, Et. P, Ap. 11	300138-C1-U3 Covăsinț Top: 840- 841/2/XI	81	1987	73.316 lei

4.2.2. Valoarea terenului

Evaluarea terenurilor, presupune aplicarea metodelor aferente asupra terenurilor a căror situație juridică este clarificată.

Tehnicile de evaluare a terenului sunt:

- **Tehnică parcelării și dezvoltării** poate fi și ea aplicată în evaluarea terenului. Acest proces presupune proiectarea unei parcelări a unui teren într-o serie de loturi, calcularea veniturilor și cheltuielilor asociate parcelării și construirii pe aceste parcele și actualizarea venitului net rezultat, obținând-se astfel o indicație de valoare.
- **Repartizarea (alocarea)** este o tehnică indirectă de comparație, care utilizează o proporție/rată între valoarea terenului și valoarea proprietății construite sau alte relații între componentele proprietății. Rezultatul constă într-o rată/proporție de repartizare a prețului de piață total între teren și amenajările terenului și construcții, pentru scopuri comparative.
- **Extracția** (prin scădere) este o altă tehnică de comparație indirectă (uneori denumită și *abstracție*). Prin această metodă se estimează valoarea amenajărilor terenului și construcțiilor, prin costul lor minus deprecierea, care se scade apoi din preț total al proprietăților comparabile. Rezultatul rezidual este o indicație a valorii posibile a terenului.

În cadrul acestei metode, valoarea terenului este estimată pornind de la prețul de vânzare al unei proprietăți construite, din care se deduce valoarea contribuției construcțiilor.

Este puțin probabil ca valoarea aferentă unui singur teren comparabil, estimată prin această metodă, să conducă la o indicație corectă a valorii de piață pentru terenul I subiect. De aceea, pot fi folosite mai multe proprietăți construite, din care se extrag indicii asupra valorilor terenurilor aferente. Aceste valori pot fi analizate apoi prin tehnici specifice comparației directe.

Estimarea valorii construcțiilor implică două situații:

a. construcțiile adaugă valoare terenului

În acest caz trebuie estimată valoarea de contribuție a acestora, care se va deduce apoi din prețul de vânzare al proprietății construite. Cele mai bune rezultate se obțin când construcțiile nu mai contribuie semnificativ la valoarea proprietății construite (durata lor de viață economică se apropie de final).

Valoarea construcțiilor se poate estima prin metoda costului de înlocuire net.

Dacă proprietatea include numeroase construcții (piscine, rezervoare etc.) este posibil ca o estimare a costului de înlocuire net să nu reflecte în mod corect contribuția acestora la valoare. De aceea, se recomandă evitarea acestei metode în cazul unor proprietăți

construite care includ numeroase cladiri constructii speciale.

In mod uzual, estimarea costului de inlocuire a oricarei forme de depreciere pentru fiecare constructe se face in urma inspectei constructiilor respective. Totusi, de cele mai multe ori, evaluatorul nu are posibilitatea de a inspecta proprietatile comparabile (mai ales la interior).

Estimarea costului de inlocuire se face folosind sursele de astfel de costuri folosite uzual in abordarea prin cost. Estimarea deprecierei se poate face prin metodele cunoscute; totusi, nu se recomanda metoda segregarii, intrucat necesarul de informati privind comparabilele este foarte mare.

Concluzia asupra valorii nu este, in general, convin gatoare, deoarece rezultatul depinde de precizia estimarii contributei constructiilor.

b.constructiile nu adauga valoare terenului

in acest caz, cumparatorul va suporta costurile de demolare, de eliberare si de pregatire a terenului pentru o noua utilizare. Spre deosebire de cazul anterior, intr-o astfel de situatie este necesara insumarea acestor costuri cu pretul intregii proprietati.

Etapele aplicarii extractiei de pe piata sunt urmatoarele:

- se identifica tranzacționări cu proprietati construite in aria de piata , care au aceeași CMBU (terenul considerat a fi liber si proprietatea ca fiind construita) cu proprietatea subiect;
- comparabilele sunt verificate si se face o documentare amanuntita privind constructiile;
- se identifica daca constructiile adauga valoare proprietatilor imobiliare comparabile sau necesita demolarea;
- cand constructiile contribuie la valoarea proprietatii, se estimeaza costul de inlocuire net al acestora si se deduce din pretul de vanzare;
- cand constructiile nu contribuie la valoarea proprietatii (sunt demolabile) se estimeaza costurile de eliberare a terenului si se insumeaza la pretul de vanzare;
- se analizeaza valorilor terenurilor rezultate prin aplicarea extracpei de pe piata, putand fi aplicate tehnici specifice comparapei directe.

Având in vedere scopul prezentului raport dar si drepturile de proprietate așa cum reies din documentele bunurilor subiect terenul aferent proprietăților terenul aferent proprietății fiind in cote neidentificata clar aceasta valoare a fost alocata conform valorii contabile primite din valoarea întregului lot de teren aferent blocului de apartamente.

Valoare contabila a parcelei de teren pe care este edificat blocul p+2e, in suprafata totala de 979 mp, este de 53.800 lei, prin alocare pentru cota de teren de 78 din 979 mp rezultând o valoare aferenta cotei de 4286,4 lei

Astfel valoarea actualizata a proprietății avuta in vedre in metoda de calcul este de 73.316,4 lei valoarea CIN a clădirii la care se adaugă valoarea de 4286,4 lei valoarea aferenta cotei de teren rezultând o valoare totala rotunjita de 77.603 lei

Pentru evaluarea proprietăților imobiliare generatoare de venituri, mici și medii, cea mai utilizată metodă din cadrul abordării prin venit este metoda capitalizării directe a venitului rămas la dispoziția proprietarului din exploatarea proprietății. Capitalizarea directă este o metodă utilizată pentru a converti venitul dintr-un singur an într-o indicație a valorii proprietății, într-un singur pas, utilizând una dintre cele două proceduri:

- 1) prin împărțirea venitului estimat cu o rată de capitalizare adecvată acestui tip de venit, sau
- 2) prin înmulțirea venitului estimat cu un factor corespunzător (multiplicator al venitului).

In cazul primei proceduri de determinare a valorii $V_p = VNE / c$, unde V_p – este valoarea proprietății, VNE – venitul net estimat (in cazul nostru la 12 luni) si c este capitalizarea,

Etapele aplicării metodei capitalizării directe a venitului sunt:

1. Se estimează venitul brut potențial (VBP) generat de proprietate prin închiriere, în condițiile unui grad e ocupare a proprietății de 100%;
2. Se estimează venitul brut efectiv (VBE) prin ajustarea venitului brut potențial cu pierderile aferente gradului de neocupare și neîncasării chiriei;
3. Se estimează venitul net din exploatare (VNE) prin deducerea din venitul brut efectiv a cheltuielilor de exploatare aferente proprietății, cheltuieli care cad în sarcina proprietarului;
4. Se estimează rata de capitalizare (c) corespunzătoare tipului de venit utilizat;
5. Se împarte venitul net din exploatare la rata de capitalizare (VNE/c) și se obține o indicație cu privire la valoarea proprietății imobiliare;

Având in vedere fomula estimării valorii proprietății:

$$V_p = \frac{VNE}{c}$$

putem totodată spune ca :


$$VN = VNE = V_p \times c$$

Unde VN – reprezintă venitul total anual posibil obținabile asimilat redevenței totale anuale.

În vederea utilizării formulei de calcul de mai sus am determinat rata capitalizării venitului astfel:

Rata fără risc a fost asimilată conform indicațiilor de calculație a revistei Valoarea Q1 2021 conform publicației statistice a Băncii Centrale Europene a statisticilor privind ratelor dobânzilor la obligațiuni de stat pe termen lung – 10 ani conform: https://www.ecb.europa.eu/stats/financial_markets_and_interest_rates/long_term_interest_rates/html/index.en.html

Astfel la nivelul lunii Martie 2021 rata pentru obligațiuni de stat fără risc este de : 2,96



EUROPEAN CENTRAL BANK
EUROSYSTEM

Statistical Data Warehouse Printout

Period	Romania, Long-term interest rate for convergence purposes - Unspecified rate type, Debt security issued, 10 years maturity, New business coverage, denominated in Romanian lei - Unspecified counterpart sector	Period-to-period change
2021Mar	Percent 2,96	0,31

Având în vedere că în compunerea ratei de capitalizare investitorul își asumă o serie de riscuri investiționale am estimat de asemenea și posibilele influențe ale acestor riscuri conform unei scări propuse astfel :

pe o scală de la 0,25 - risc foarte scăzut; 0,5 - risc mediu ponderat; 0,75 - risc crescut; 1 - risc ridicat; 2 - risc foarte ridicat

1	Modificări posibile ale prețurilor chiriei zonei, risc analizat având în vedere pe o scală de risc analizat având în vedere pe o scală de la 0,25 - risc foarte scăzut acest; 0,5 - risc mediu ponderat; 0,75 - risc crescut; 1 - risc ridicat; 2 - risc foarte	0,25%
2	Rata de bază fără risc	2,96%
3	Rata inflației	2,5%

Am avut în vedere în compunerea ratei de capitalizare și rata inflației având în vedere că inflația reprezintă fenomenul de creștere generalizată a prețurilor bunurilor și serviciilor din economie, ceea ce implică o scădere a puterii de cumpărare a banilor și deci a veniturilor. Ca urmare, prin intermediul ratei inflației se măsoară nivelul scăderii puterii de cumpărare a banilor.

Sursa pentru rata inflației proiectate, ținta prognozată pentru anul 2021 este pe site-ul BNR – de 2.5

<https://www.bnr.ro/Proiectii-BNR-6152-Mobile.aspx>

Astfel având în vedere valorile estimate ale ratelor dar și valorile contabile, invariabile privind date din contabilitatea entității, am estimat redevența aferentă pentru proprietatea subiect :

Zone		(valori)
Nivel		Minime
Suprafața clădire	mp Autla	63,60
Valoare estimată Clădire		73,316 lei
Valoare contabilă Teren		4,286 lei
Valoare contabilă de referință proprietate		77,603 lei
Rata de capitalizare fără risc		2,96%
	#REF!	
Rata inflației	Ri: 2021 (sursa proiectie BNR)	2,5%
Riscul global		0,3%
Rata de actualizare asimilată capitalizării	c	5,7%
Venitul net efectiv	VNE = Vp x c	4.431,12 lei
Cheltuieli operaționale		- lei
Venit Brut anual efectiv estimat		4.431,12 lei
Valoare estimată de piața euro / mpAu / an		69,67 lei
	r - redevența minimă propusă (lei / mp) / an	69,67 lei
	r - redevența minimă propusă (lei) / an	4.431 lei

4.3. Evaluarea proprietății

Pentru determinarea valorii de piață a proprietății subiect exprimate prin prezentul raport au fost aplicate următoarele abordări:

- abordarea prin Cost

Prin aplicarea acestor metode s-au obținut o serie de valori, care au fost interpretate de către evaluator și prin reconcilierea lor s-a format opinia evaluatorului privind valoarea de piață estimată.

4.3.1. Abordarea prin cost

Procedura de evaluare a clădirii, presupune parcurgerea următoarelor etape:

- validarea datelor din documentele existente;
- inspectia construcțiilor;
- evaluarea propriu-zisă.

Aplicarea acestei metode implică următorii pași:

4. Determinarea valorii de înlocuire
5. Estimarea deprecierei acumulate
6. Determinarea valorii rămase actualizate a construcțiilor prin scăderea deprecierei acumulate din valoarea de înlocuire.

Estimarea costurilor clădirilor se face înțelegând planurile de construcție, specificațiile, materialele și tehnicile de construcție. Clădirile se vor inspecta cu atenție și vor fi descrise complet de evaluator.

Costul de înlocuire este costul estimat pentru a construi, la preturile curente de la data evaluării a unei clădiri cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectura și proiecte curente, deci costul unui activ modern echivalent.

Cheltuielile aferente direct construirii clădirilor se numesc costuri directe, iar cele alocate indirect se numesc costuri indirecte. Diferența între costul de înlocuire și valoarea proprietății imobiliare după terminare, reprezintă profitul promotorului imobiliar, care trebuie corelat cu informațiile de pe piață.

Estimarea costurilor pentru proprietatea evaluată se realizează prin metoda costurilor segregate. În această metodă se utilizează costuri unitare pentru diferite componente ale clădirii și care sunt exprimate în unități de măsură adecvate. Utilizând această metodă, evaluatorul calculează un cost unitar bazat pe cantitatea reală de materiale utilizate în construcție plus manopera, utilaje și transporturi legate de tehnologia lucrărilor de construcție, pentru fiecare metru pătrat de suprafață. De exemplu, costul se poate aplica pe baza unui "mp" de pardoseală, metru liniar de perete de o anumită înălțime, etc.

Costul de înlocuire brut - reprezintă costul estimat pentru a înlocui la preturile curente de la data evaluării o copie, o replică exactă a clădirii evaluate, folosind aceleași materiale, normative de construcție, arhitectură, planuri de calitate și manoperă, înglobând toate deficiențele, supradimensionările și deprecierea clădirii evaluate.

Pentru determinarea valorii unitare și totale a fiecărui obiect de construcție ce se evaluează s-au parcurs următoarele etape:

- documentare privind localul ce urmează a fi evaluat prin stabilirea caracteristicilor tehnice constructive ale clădirii;
- cercetarea obiectului la față locului prin efectuarea de măsurători pe teren și stabilirea dotărilor și instalațiilor precum și stabilirea stării tehnice a clădirii și a subsansamblelor componente;

Deprecierea - reprezintă o pierdere de valoare față de **costul de înlocuire brut** ce poate apare din cauze fizice, funcționale sau externe. Estimarea deprecierei s-a efectuat prin metoda segregării. Prin această metodă se analizează separat fiecare cauză a deprecierei, se cuantifică și apoi se totalizează o sumă globală. Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire și cu care operează această metodă sunt:

- **uzura fizică** - este evidențiată de rosături, căzături, fisuri, infestări, defecte de structură, etc.
- **neadecvarea funcțională** - este dată de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate.
- **depreciere din cauze externe** - se datorează unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietății, amplasarea în zonă, urbanismul, finanțarea, etc.

În lipsa unor date suficiente pe piața în aria analizată a fost aplicată abordarea prin cost pentru a estima valoarea clădirii (apartamentului) subiect pentru a obține suficiente indicații privind variația valorii de piață față de valoarea contabilă la data prezentului. Astfel:

- am estimat valoarea de Cost de înlocuire net a clădirii la costul de "nou"

FISA NR. 1 - Ap 11 - SAD

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stara 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	INVTKG	Invelitoare tigla profilata ceramica pe sarpanita din lemn ecarisat, include si costul igheaurilor si burlanelor din tabla zincata		mp acoperis	S	27	400,35	10.809,45	100,00	10.809	0	1	35
2	FINEMAGP	Finisaj interior cladire magazin parter fara subsool - zugraveli, gresie in magazin, mozaic in depozit, viverse aluminiu cu geam termopan		mp Ad	S	81	679,03	55.001,43	100,00	55.001	0	2	100
3	FFRAFP	Fatada cu praf de piatra		mp fatada	S	81	341,61	27.696,61	100,00	27.696	0	2	210
4	INELMAGP	Instalati electrice cladire magazin parter fara subsool		mp Ad	S	81	317,60	25.725,60	100,00	25.726	0	2	100
5	ISAMAGP	Instalati sanitare cladire magazin parter fara subsool		mp Ad	S	81	63,73	5.162,13	100,00	5.162	0	2	100
6	FCV2	Fundatie beton simplu cuzineti armati 0,50 x 1,20		Ac zona fara subsool	S	27	459,43	12.404,61	100,00	12.405	0	1	11
7	7ZPOROT30PS	Structura cladire parter (cu scara) - Zidarie caramida POROTHERM 30 cm include stalpisorii, centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidariei, si scara din beton armat cu podest intermediar		mpAd	S	81	836,42	67.750,02	100,00	67.750	0	1	20
TOTAL FISA								204.540		204.540	0		

Note:

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

- Sursa informatiei: 1 = "Cl-CR C. rezidentiale"; 2 = "Cl-CR C. industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "Cl-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MTeK si constructii speciale"; 4 = "Metoda costurilor segregate" / ROVAL, 5 = "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura ROVAL, 6 = "Centrale eolene" autor Schiopu C, 7 = COSTURI DE RECONSTRUCIE - COSTURI DE INLOCUIRE CLADIRI DE BIROURI SI CLADIRI COMERCIALE - Editura ROVAL 2020, autor Corneliu Schiopu

- Creat cu aplicatia Kost Plus (indici: 2020-2021) - www.kostul.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator

Având deprecierea estimata astfel:

FISA NR. 1 - Cladire spatiu comercial

Nr. crt.	Denumire	Anul Evaluarii	Anul PE	Cost de nou (Lei)	Durata de Viata Utila (ani)	Usura (Bica Usura anuala (lei)	Cost de Renovari / Almenajari (lei)	Nr. Ani echivalent	VARSTA			DEPRECIERE	
									Cronologica	Practica	Lei	%	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Sistemul de calcul coloane				Inspectie	Valoare Calcul fixe Eval.	Normative	6 = 4 / 5	Inspectie	8 = 7 / 6	9 = 2 - 3	10 = 9 - 8	11 = 10 x 4 / 5	12 = 11 / 4
1	Infrastructura	2021	1987	12.404,63 lei	100	124,05 lei	- lei	0	34	34		4.217,57 lei	34,00%
2	Suprastructura	2021	1987	67.750,02 lei	100	677,50 lei	- lei	0	34	34		23.035,01 lei	34,00%
3	Finisaj Interior	2021	1987	55.001,43 lei	80	667,52 lei	- lei	0	34	34		23.375,61 lei	42,50%
4	Finisaj Fatada	2021	1987	27.696,61 lei	60	461,44 lei	- lei	0	34	34		15.659,08 lei	56,67%
5	Acoperis / Invelitoare	2021	1987	10.809,45 lei	80	135,12 lei	- lei	0	34	34		4.394,02 lei	42,50%
6	Instal. Electrice Function.	2021	1987	25.725,60 lei	35	735,02 lei	- lei	0	34	34		24.890,58 lei	97,14%
8	Instal. sanitare Function.	2021	1987	5.162,13 lei	45	114,71 lei	- lei	0	34	34		3.900,28 lei	75,56%
TOTAL												50.602,14 lei	30,79%

Usura Depreciata		Depreciata externa		Valoare CR (fara TVA)	
Lei	euro	%	Lei	euro	
15	16	17	18	19	20
13 x 4 = 11	14 = 13 / curs euro				
104.735 lei	21.276 €	30%	73.896 lei	14.893 €	

4.3.2. Abordarea prin venit

Metoda capitalizării directe

Metoda capitalizării directe este o metodă folosită pentru transformarea nivelului estimat al venitului net așteptat într-un indicator de valoare a proprietății. Transformarea se poate face fie prin divizarea câștigului estimat printr-o rată de capitalizare, fie prin multiplicarea venitului estimat printr-un factor corespunzător de multiplicare (inversul ratei de capitalizare).

Procedura de evaluare are șase etape:

1. estimarea venitului brut anual pentru proprietatea imobiliară dată, adică a cantității, calității și duratei veniturilor previzionate;
2. determinarea venitului brut potențial VBP = Chiria brută * 12;
Venitul brut potențial poate fi determinat pornind de la analiza evoluției nivelului și structurii veniturilor obiectivului evaluat, fie identificându-l prin capacitatea beneficiară - veniturile pe care le poate genera proprietatea pentru furnizorii capitalului permanent pus la dispoziție. În cadrul raportului de evaluare, pentru determinarea VBP se va utiliza nivelul mediu al chiriei pe care o percepe piața proprietăților similare.
3. estimarea venitului brut efectiv ca fiind:

$$VBE = VBP - \text{pierderi din închiriere} - \text{pierderi din neplata și/sau întârzieri la plata chiriei} + \text{alte venituri};$$

4. determinarea venitului net efectiv ca fiind:

$$VNE = VBE - \text{cheltuieli fixe} - \text{cheltuieli variabile} - \text{rezerve pentru reparații capitale};$$

Cheltuielile fixe reprezintă acele cheltuieli independente de veniturile rezultate din închiriere (impozite, taxe, asigurări).

5. estimarea ratei de capitalizare din date recente de piață ale unor proprietăți comparabile cu cea evaluată;

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

Rata de capitalizare este influențată de mulți factori precum: gradul de risc, atitudinile pieței față de evoluția inflației, rate de fructificare așteptate pentru investiții alternative, randamentul realizat în trecut de proprietăți similare, cererea și oferta de bani, nivelurile de impozitare practicate etc.

$$c = VNE / PRET$$

Astfel în selectarea ratei de capitalizare estimate am avut în vedere comparabile cu caracteristici similare sau asimilate ca fiind particulare unor proprietăți similare, estimarea ratei de capitalizare a fost asimilată unor apartamente situate în clădiri cu proprietăți multiple cu cote comune unde terenul este în folosință.

6) estimarea valorii proprietății imobiliare evaluate cu ajutorul relației:

$$VNE = \text{Valoarea de piață} \times c \text{ (capitalizarea)}$$

Pentru a estima capacitatea unei proprietăți de a genera venit, evaluatorul trebuie să pornească de la venitul net din exploatare așteptat. Evaluatorul va estima veniturile și cheltuielile după ce a analizat următoarele elemente:

- istoricul veniturilor și cheltuielilor aferente proprietății analizate;
- istoricul veniturilor și cheltuielilor aferente unor proprietăți comparabile;
- contractele de închiriere încheiate recent, cele propuse a fi încheiate și niveluri de chirii cerute pentru proprietatea analizată și pentru proprietățile competitive;
- gradul de ocupare pentru proprietatea analizată și pentru cele comparabile;
- cheltuielile cu managementul proprietății analizate și celor comparabile;
- date publicate privind exploatarea proprietăților;
- așteptările pieței;

8) estimarea politicii fiscale.

După analiza complexă a proprietății și a informațiilor de piață, evaluatorul poate elabora variante de previzionare a venitului net din exploatare pentru proprietatea evaluată.

Venitul Brut Potențial reprezintă venitul total atribuibil unei proprietăți imobiliare, la grad utilizare 100%, înainte de deducerea cheltuielilor de exploatare. De obicei este luat în considerare la nivelul unui an. VBP include chiria aferentă întregului spațiu, chiria aferentă clauzei de escaladă și orice alte venituri generate de proprietatea imobiliară.

Chiria contractuală este partea din VBP corespunzătoare chiriei stipulate în contractul valabil la data evaluării. Ea poate fi aceeași sau poate fi diferită de chiria care ar putea fi obținută în mod curent pe piața locală. În calcularea chiriei contractuale evaluatorul va face ajustări pentru anumite concesiuni, reduceri sau alte avantaje care ar putea contribui la atragerea unui chirieș. Concesiunile sunt acordate de obicei sub forma scutirii de chirie câteva luni după încheierea contractului dar se pot reflecta și în prestarea unor servicii de către proprietar. De asemenea, se mai pot acorda clauze cum ar fi recunoașterea unor modernizări.

Venitul din chirii pe care o proprietate poate îl poate obține în mod curent pe o piață liberă; este reflectat de chiriile curente care sunt plătite sau care sunt cerute pentru spații comparabile, la data evaluării.

În categoria altor tipuri de venituri intră veniturile generate de exploatarea proprietății imobiliare, care nu sunt asimilate direct chiriilor. Se pot enumera: venituri din servicii prestate chiriașilor, cum ar fi antene colective, comunicații, garaje, centrală telefonică, parcare, etc.

Pierderile prin neocupare și neîncasarea chiriei reprezintă alocări pentru posibile scăderi de venituri din cauza neocupării și neplății chiriei. În multe cazuri, venitul anual încasat este mai redus decât VBP, motiv pentru care este necesară prevederea unor rezerve.

5. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

5.1. Reconcilierea valorilor

Ținând cont de rezultatele obținute precum și de adecvarea, calitatea, relevanta și cantitatea de informații de care s-a dispus pentru evaluarea proprietăților imobiliare, în opinia evaluatorului, valoarea chiriei de piață, pentru proprietățile subiect constând în spațiu comercial:

<i>r - redeventa minima propusa (lei / mpArie utila) / an</i>	<i>69,67 lei</i>
<i>r - redeventa minima propusa (lei) / an</i>	<i>4.431 lei</i>

5.2. Concluzii si alte mențiuni si eventuala durata de expunere a proprietății pe piață

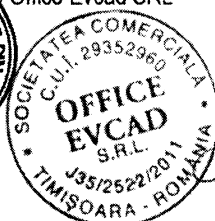
Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerente privind valoarea sunt:

- valorile au fost exprimate ținând seama exclusiv de ipotezele semnificative, ipotezele speciale semnificative și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- valoarea de piață este prețul estimat de tranzacționare a unui bun, fără a include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare și fără a se face o ajustare pentru orice taxe plătibile de oricare parte, ca efect direct al tranzacționării bunurilor subiect;
- valoarea nu tine seama de responsabilitățile de mediu;
- valoarea este subiectivă; evaluarea este o opinie asupra unei valori;

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).



Cu stimă,
Office Evcad SRL



6. ANEXE

6.1. Documente privind descrierea juridica a proprietății



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 300138-C1-U3 Covăsint

Nr. cerere	9042
Ziua	03
Luna	03
Anul	2021

Cod verificare
100086791126



A. Partea I. Descrierea Imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi:3600

Adresa: Loc. Covasint, Nr. 471-472, Bl. 1-SPECIALISTI, Ap. 11, Jud. Arad

Părți comune: neevidentiate

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 840-841/2/XI	-	-			-in suprafata de 81 m.p., compus din: SPATIU COMERCIAL SI 2 DEPOZITE -terenul aferent apartamentului, in cota de 78/979 parte, este proprietate de stat; -81/1008 reprezinta cota constructiei.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
2902 / 07/03/2008		
Hotarare nr. 45, din 31/10/2007 emis de PRIMARIA COMUNEI COVASINT;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) COMUNA COVASINT, domeniul privat OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 3600)		

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 300138-C1-U3 Comuna/Oraș/Municipiu: Covăsint

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Covasint, Nr. 471-472, Bl. 1-SPECIALISTI, Ap. 11, Jud. Arad

Părți comune: neevidențiate

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 840-841/2/XI	-	-	-	-	-in suprafata de 81 m.p., compus din: SPATIU COMERCIAL SI 2 DEPOZITE -terenul aferent apartamentului, in cota de 78/979 parte, este proprietate de stat; -81/1008 reprezinta cota constructiei.

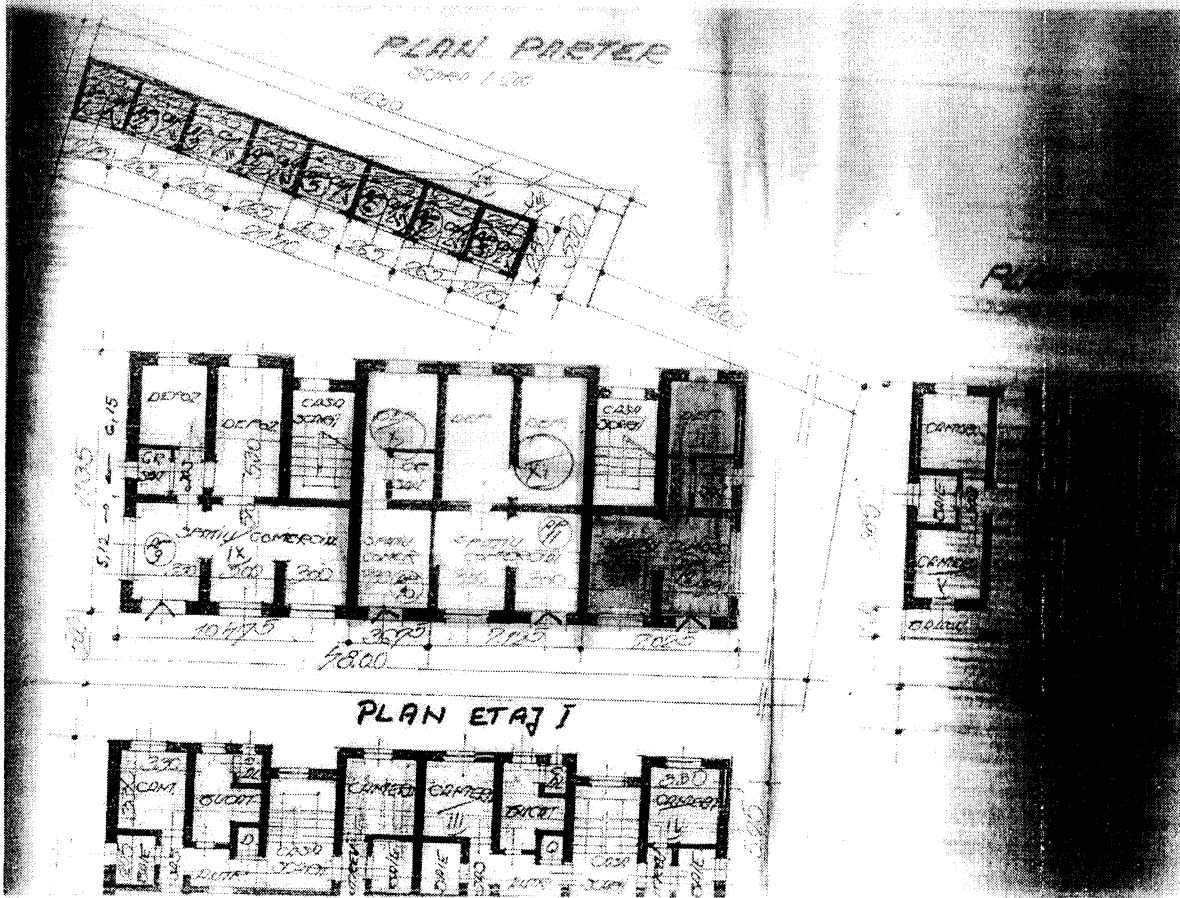
Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPi conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru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

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

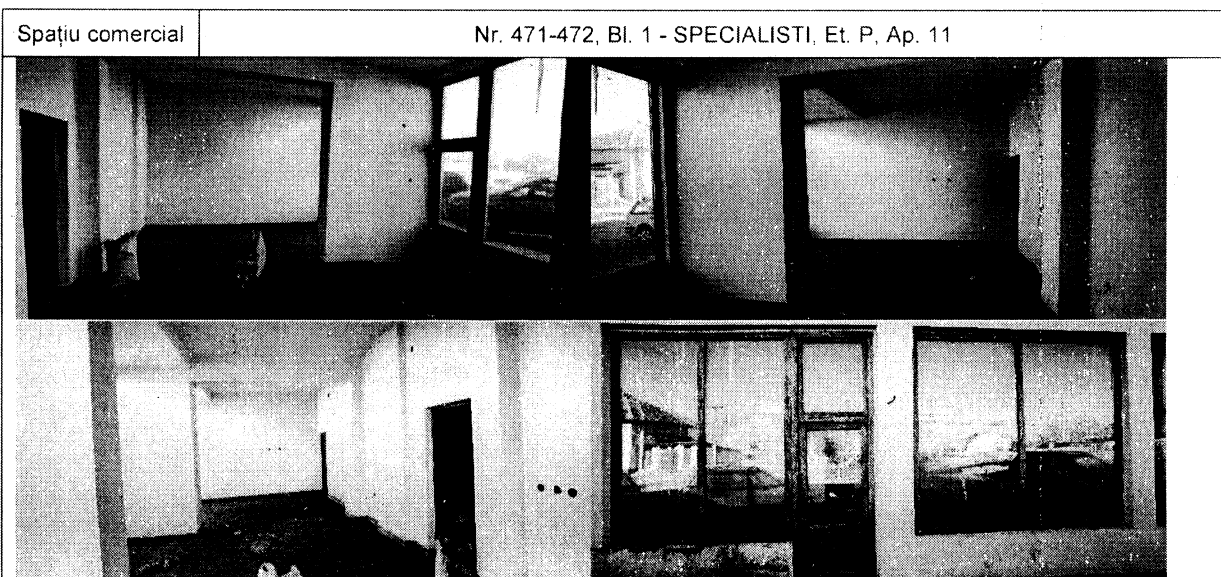
Data și ora generării,

03/03/2021, 09:40

6.2. Documente privind descrierea tehnica a proprietății



6.3. Fotografii ale proprietății

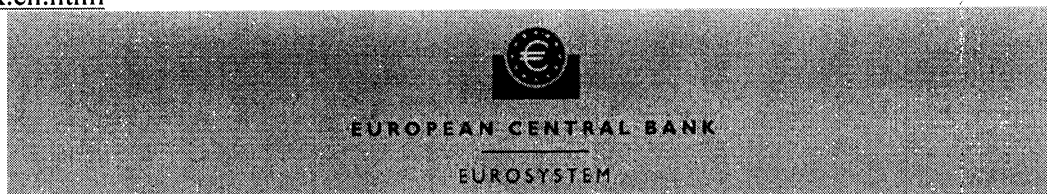


6.4. Localizarea proprietății



6.5. Alte informații și documente considerate relevante evaluării

https://www.ecb.europa.eu/stats/financial_markets_and_interest_rates/long_term_interest_rates/html/index.en.html



Statistical Data Warehouse Printout

Series level information

Title Complement: Romania, Long-term interest rate for convergence purposes - Unspecified rate type, Debt security issued, 10 years maturity, New business coverage, denominated in Romanian leu - Unspecified counterpart sector

Series Key: IRS.M.RO.L.L40.C1.0000.RO.N.Z

ECB Last update: 2021-04-14 12:00:54.0

Unit: Percent

Reference area: Romania (RO)

Breaks: RO0515DBNOH8 11/04/2005-31/12/2005RO0515DBN0T3 06/06/2005-31/12/2005RO0515DBN119 31/12/2005-presentRO0515DBN143 31/12/2005-present

Collection indicator: Average of observations through period (A)

Decimals: Two (2)

Title: Long-term interest rate for convergence purposes - 10 years maturity, denominated in Romanian leu - Romania

Frequency: Monthly



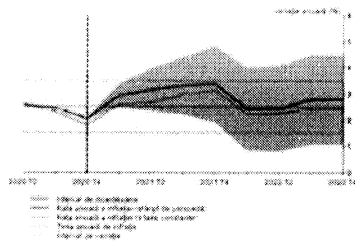
Statistical Data Warehouse Printout

Period	Romania, Long-term interest rate for convergence purposes - Unspecified rate type, Debt security issued, 10 years maturity, New business coverage, denominated in Romanian leu - Unspecified counterpart sector	Period-to-period change
2021Mar	Percent	2.96
		0.31

<https://www.bnr.ro/Proiectii-BNR-6152-Mobile.aspx>

Proiecții BNR
selecție de grafice

Proiecția inflației anuale a prețurilor IPC și
intervalul de incertitudine asociat



	13.2020	13.2021	14.2022	15.2023	16.2024	17.2025	18.2026	19.2027	20.2028	21.2029	22.2030
Taxa											
Inflația (proiecție) (%)	2,0	4,3	4,4	4,7	5,0	4,5	4,4	4,4	4,3	4,3	4,3
Sau: constanta (%)	2,0	0,2	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Interval de incertitudine (%)	-	-	-	10,4	8,0	10,4	10,4	10,4	10,4	10,4	10,4

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
AURELIAN-CODRIN VAȘAR

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
CIUTINA MARINELA

DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

pentru închirierea imobilelor – spații comerciale, în suprafață de 123 mp, situate în Comuna Covăsânț, str.Arțarului nr. 3 "Bloc specialiști" apartamentele 10-11 jud. Arad, CF nr.300138-C1-U5 cad. 840-841/2/X respectiv CF nr. 300138-C1-U3 cad.840-841/2/XI în vederea utilizării acestora ca spații comerciale și/sau de servicii

SECȚIUNEA I : FIȘA DE DATE A PROCEDURII

MOTIVELE DE FAPT ȘI DE DREPT, CARE IMPUN ÎNCHIRIEREA IMOBILELOR SUNT:

- art. 108, 129 și Secțiunea a IV – a din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ
- închirierea se va face prin licitație publică, organizată în condițiile legii.

1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL ÎNCHIRIERII:

1.1. Descrierea și identificarea bunurilor care urmează să fie închiriate;

Imobilele sunt situate în intravilan la adresa administrativă str.Arțarului nr.3 (nr. administrativ vechi 471-472), bloc specialiști ap.10-11 fiind înscris în Cartea Funciară nr. 300138-C1-U5, cad nr. 840-841/2/X respectiv CF. 300138-C1-U3 cad. nr. 840-841/2/XI. Cele două apartamente se licitează împreună întrucât din punct de vedere funcțional, la acest moment ele sunt unite într-un singur spațiu comercial cu suprafața totală de 123 mp.

1.2. Destinația spațiilor ce fac obiectul închirierii;

Scopul închirierii este de a valorifica aceste spații prin aducerea unor venituri la bugetul local al Comunei Covăsânț (prin chirie, impozite) , încurajarea dezvoltării activităților comerciale și/sau de servicii adresate populației și nu în ultimul rând evitarea degradării acestor spații datorată neutilizării și pe cale de consecință a neîntrținerii lor.

1.3. Condițiile și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu urmărite de către proprietar, privind exploatarea eficace a bunurilor ce fac obiectul închirierii;

1. Motivația pentru componenta economică:

- administrarea eficientă a domeniului public și privat pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local;
- închirierea bunurilor aflate în domeniul public și privat constituie o sursă permanentă și sigură de venituri pentru bugetul local.
- chiria obținută se face venit la buget iar spațiile comerciale în cauză sunt puse în valoare;

2. Motivația pentru componenta financiară:

Principalele avantaje sunt următoarele:

- chiriașul va achita autorității contravaloarea chiriei, stabilită prin contract.
- închirierea trece întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a imobilelor, în sarcina chiriașului.

3. Motivația pentru componenta socială:

- crearea unui climat care să atragă și investiții ce au un impact pozitiv asupra comunității.
- crearea unor locuri de muncă de care pot să beneficieze inclusiv locuitorii din comună.

4. Motivația pentru componenta de mediu:

- chiriașul va avea obligația, prin contractul de închiriere, să respecte toată legislația în vigoare pe probleme de mediu. Contractul transferă responsabilitatea viitorului chiriaș cu privire la respectarea clauzelor de protecția mediului, printre care unele dintre cele mai importante sunt:
- luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea și evitarea poluării solului și a apei subterane, cu efecte asupra sănătății populației;
- gestionarea eficientă a deșeurilor și menținerea cu strictețe a condițiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare;

2. CONDIȚII GENERALE ALE ÎNCHIRIERII:

2.1. Regimul bunului utilizat de chiriaș în derularea închirierii;

Imobilele sunt bunuri aparținând domeniului privat al comunei, având destinația de spații comerciale.

Procedura de atribuire a contractului este prin licitație publică deschisă cu **oferte în plic sigilat**.

2.2. Obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare;

Chiriașul are obligația de a respecta legislația în vigoare privind protecția mediului pe toată durata derulării contractului. Prin activitatea desfășurată nu se va polua solul cu diverși agenți daunatori, nu vor fi infestate apele freactice sau subterane.

În acest scop chiriașul va avea în dotarea activității desfășurate toate capacitățile necesare evitării unor astfel de situații. Chiriașul va deține toate instalațiile necesare recuperării, depozitării agenților poluanți, deșeurilor ce rezultă din activitatea sa, în vederea reciclării acestora, are obligația de a încheia contracte cu agenții economici autorizați pentru reciclarea materialelor, are obligația de a

respecta legislația în vigoare privind nivelul zgomotului produs de activitatea proprie desfășurată în imediata apropiere a celorlalte clădiri ce au destinația de locuințe.

Autoritatea publică locală va fi îndreptățită să aplice legislația în domeniu, pentru care are atribuții, fără a se ține cont că este parte contractantă.

Obligațiile de mediu trec în sarcina chiriașului începând cu data intrării în vigoare a contractului de închiriere. Toate cheltuielile legate de realizarea obligațiilor de mediu se vor efectua de către chiriaș.

2.3. Obligatorietatea asigurării exploatării în regim de continuitate și permanentă;

Imobilele vor fi folosite în regim de continuitate și permanentă pentru scopul în care sunt închiriate, eventualele schimbări de destinație sunt interzise.

Chiriașul are dreptul și, în același timp, obligația de exploatare a bunului, în schimbul unei chirii și pentru o durată determinată, cu respectarea condițiilor prevăzute de lege și a contractului de închiriere.

Chiriașul este obligat să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanentă a obiectului închirierii.

Chiriașul are dreptul de a exploata în mod direct, pe risc și pe răspunderea sa, imobilele ce vor fi închiriate. Toate avizele și acordurile (inclusiv documentațiile necesare) cerute de prevederile normative în vigoare pentru desfășurarea activității vor fi obținute de chiriaș pe cheltuiala proprie.

2.4. Interdicția subînchirierii bunului închiriat / posibilitatea subînchirierii, după caz;

Imobilul închiriat nu va putea fi subînchiriat iar dreptul de închiriere asupra imobilului nu se transmite altor persoane.

2.5. Durata închirierii:

Durata închirierii este de 10 ani, cu posibilitatea de prelungire de 5 ani;

Conform regulamentului, Contractul se încheie în conformitate cu legea română.

Contractul poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, prin simplul acord de voință al părților, consemnat în scris și cu realizarea formelor de publicitate necesare.

2.6. Chiria;

Prin chirie se înțelege suma de bani pe care chiriașul o datorează periodic în schimbul exploatării bunului. Ea reprezintă principala obligație a chiriașului și constituie un element esențial al contractului de închiriere. Chiria minimă de pornire a licitației este de **6 lei/mp/lună**.

- a) Chiria se va plăti lunar, până în data de 5 a lunii pentru luna în curs.
- b) Modalitățile de plată se stabilesc de comun acord al părților prin contract.
- c) Chiriașul este de drept în întârziere în cazul în care termenul scadent convenit pentru plata chiriei s-a împlinit fără ca această obligație să fi fost executată. Executarea cu întârziere a obligației de plată a chiriei, atrage obligația la plata de penalități de întârziere conform legilor în vigoare, calculate la suma

datorata si neplatita. Cuantumul penalitaților în caz de întârziere la plată, este de 0,1 % / zi de întârziere.

2.7. Natura și cuantumul garanțiilor solicitate de proprietar;

Pentru participarea la licitație ofertanții trebuie să constituie garanția, care va fi de 1476 lei reprezentând contravaloarea chiriei minime în avans pentru un interval de două luni .

Garanția pentru participare poate fi constituită în una din următoarele forme:

- a) Scrisoare de garanție bancară pentru participare la procedură
- b) Instrument de garantare emis în condițiile legii de o societate de asigurări
- c) Virament bancar în contul primăriei, deschis la Trezoreria Lipova
- d) Plata în numerar efectuată la Casieria Primăriei Covăsânț

Garanția de participare va fi restituită de către primărie tuturor ofertanților necâștigători în termen de 7 zile de la comunicarea rezultatului licitației, în baza unei solicitări scrise, depusă la sediul ofertantului.

Garanția de participare la licitație se pierde în cazul în care ofertantul își retrage oferta în perioada de valabilitate a acesteia sau, în cazul în care, fiind declarat câștigător al licitației, nu semnează din culpa sa, contractul de închiriere .

2.8. Condițiile speciale impuse de natura bunurilor care fac obiectul închirierii, sunt:

2.8.1. Protejarea secretului de stat - NU ESTE CAZUL

2.8.2. Materiale cu regim special;

- a. ofertele depuse în cadrul licitației de către persoanele interesate;
- b. fisa cu informatii privind ofertantul si o declaratie de participare, semnata de ofertant;
- c. acte doveditoare privind calitatile si capacitatile ofertantilor, conform solicitarilor proprietarului

2.8.3. Condiții de siguranță în exploatare;

Chiriașul este obligat sa asigure folosirea eficace în regim de continuitate si de permanentă a obiectului închirierii.

Chiriașul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul si pe răspunderea sa, imobilele ce vor fi închiriate.

Toate avizele si acordurile (inclusiv documentatiile necesare) cerute de prevederile normative in vigoare pentru desfasurarea activitatii vor fi obtinute de chiriaș pe cheltuiala proprie.

2.8.4. Protecția mediului;

Chiriașul are obligația de a respecta legislația în vigoare privind protecția mediului pe toată durata derulării contractului, având obligații referitoare la interdicțiile de poluare a aerului, solului și păstrarea/ameliorarea aspectului general al mediului cu încadrarea în înfățișarea zonei, privesc în exclusivitate chiriașul.

2.8.5. Protecția muncii;

Chiriașul are obligația de a respecta legislația în vigoare privind protecția muncii pe durata derulării contractului. Responsabilitățile privind respectarea prevederilor legale din actele normative referitoare la condițiile de muncă și protecția muncii revin în totalitate chiriașului.

2.8.6 Condiții impuse de acordurile și convențiile internaționale la care România este parte nu este cazul- NU ESTE CAZUL

3. CONDIȚIILE DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SĂ LE ÎNDEPLINEASCĂ OFERTELE;

Redactarea ofertelor se realizează în limba română și se vor depune la sediul primăriei.

Ofertanții transmit ofertele lor în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează, în ordinea primirii lor, în registrul de oferte, precizându-se data și ora.

3.1 PLICUL EXTERIOR

Pe plicul exterior se va indica obiectul închirierii pentru care este depusă oferta și va conține:

- a) o fișă cu informații privind ofertantul
- b) o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- c) dovada achitării garanției de participare;
- d) copie CI - ofertant sau reprezentant /administrator, după caz;
- e) certificat fiscal eliberat de Primărie în raza careia ofertantul își desfășoară activitatea, , din care să reiasă faptul că ofertantul nu are obligații restante de plată față de bugetul local, valabil la data depunerii.
- f) certificat fiscal eliberat de ANAF din care să reiasă faptul că ofertantul nu are obligații restante de plată față de bugetul general consolidat al statului, valabil la data depunerii.

3.2. PLICUL INTERIOR

Pe plicul interior, se înscrie denumirea ofertantului și sediul social. Plicul interior va conține:

- a) Oferta propriu-zisă, exprimată în lei/mp/lună.

Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor.

3.3 DEPUNEREA OFERTELOR

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

Oferta va fi depusă într-un singur exemplar.

Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

Documentația va fi transmisă (depusă) până la data și ora stabilită în Calendarul licitației, riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forta majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

Oferta este valabilă pe toată perioada desfășurării licitației și este confidențială până la deschidere de către comisia de evaluare.

3.4 CRITERIILE DE ATRIBUIRE

Criteriile de atribuire a contractului sunt:

- a) Cel mai mare nivel al chiriei – 40%
- b) Capacitatea economico - financiară a ofertanților – 10%
- c) Protecția mediului înconjurător – 10%
- d) Condiții specifice impuse de natura bunului închiriat – 40%

În situația în care ofertele cu documentele se primesc cu întârziere față de termenul precizat mai sus, acestea nu mai participă la licitație, fiind respinși pentru motivul nedeunerii în termen a documentației.

Oferta depusă la o altă adresă a proprietarului decât cea stabilită sau după expirarea datei limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

Oferta va cuprinde :

Oferta financiară – reprezintă chiria pe care ofertantul se angajează să o plătească, conform caietului de sarcini. Quantumul minim al acesteia este de 6 lei/mp/lună.

4. CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE.

Încetarea contractului de închiriere poate avea loc în următoarele situații:

(1) – Încetarea contractului de închiriere poate avea loc în următoarele situații:

- a) La expirarea duratei stabilite în contractul de închiriere;
- b) Conform clauzelor contractuale;
- c) În cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către proprietar cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată; În cazul în care interesul național sau local o impune, denunțarea se poate face numai prin act administrativ al organului care a aprobat închirierea. Cazul de interes public se probează prin acte administrative emise de autoritatea locală sau prin Hotărâri ale Guvernului. Dacă părțile nu se înțeleg urmează ca acestea să se adreseze instanței de judecată sau arbitrare.
- d) În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către chiriaș, prin reziliere de către proprietar, cu plata unei despăgubiri în sarcina chiriașului; Contractul se reziliază în situația în care chiriașul nu respectă obligațiile asumate prin contract, constatarea făcându-se de organele de control autorizate.
- e) Prin hotărâre judecătorească;
- f) Prin renunțare

1. Chiriașul poate renunța la închiriere în cazul în care cauze obiective, justificate, fac imposibilă realizarea investiției sau exploatarea ei după punerea în funcțiune, după verificarea celor semnalate de proprietar, de către o comisie formată din reprezentanții proprietarului, care împreună cu reprezentanții chiriașului vor propune Consiliului Local Covăsânț, continuarea sau încetarea contractului.

2. Forța majoră exonerează părțile de răspunderi în ceea ce privește îndeplinirea totală sau parțială a obligațiilor ce le revin, cu mențiunea că prin forță majoră se înțelege orice eveniment independent de voința părților, imprevizibil și inevitabil, care împiedică părțile să-și execute integral sau parțial obligațiile.

3. Apariția și încetarea cazului de forță majoră se va comunica celeilalte părți în termen de 15 zile prin telefon, fax, urmat de o scrisoare recomandată, cu mențiunea constatării evenimentelor de acest gen de către organele competente române, în prezența părților.

4. În condițiile în care forță majoră conduce la o decalare a obligațiilor părților mai mare de 6 luni, părțile se vor reuni pentru a hotărî asupra exercitării în viitor a clauzelor incluse în contract. În cazul dispariției sau imposibilității de exploatare a bunului închiriat, situație verificată și constatată de comisia legal constituită, părțile vor conveni asupra continuării sau încetării contractului.

(2) – La încetarea contractului de închiriere chiriașul este obligat să restituie, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul închiriat.

5. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC

Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea Contractului de închiriere, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii nr. 554/2004, a contenciosului administrativ, actualizată cu modificările ulterioare.

Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a Tribunalului Arad.

Termen pentru sesizarea instanței: 6 luni de la îndeplinirea procedurii prealabile, potrivit prevederilor Legii Contenciosului Administrativ nr. 554/2004, actualizată cu modificările ulterioare.

Împotriva hotărârii tribunalului, se poate declara recurs la secția de contencios administrativ a Curții de apel, conform prevederilor legale.

6. INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

Contractul de închiriere se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității.

- a) Contractul de închiriere trebuie să conțină:
- b) partea reglementară a contractului, care cuprinde clauzele prevăzute în Caietul de Sarcini;
- c) alte clauze contractuale stabilite de părți prin acordul lor conform imobilului ce face obiectul închirierii.

- d) În cazul neîncheierii Contractului de închiriere, daunele-interese se stabilesc de către Judecătoria în a cărei rază teritorială se afla sediul proprietarului, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.
- e) În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, proprietarul reia procedura, în condițiile legii.

7. DREPTURILE PĂRȚILOR

Drepturile chirasului

Chiriașul, pe durata de valabilitate a contractului, are dreptul de a folosi în mod direct, pe riscu!, pe cheltuiala și pe răspunderea sa bunul închiriat;

Drepturile proprietarului

Proprietarul are dreptul să verifice stadiul de realizare a investițiilor și să inspecteze respectarea obligațiilor asumate de chiriaș.

În vederea verificării modului în care se respectă obligațiile asumate de chiriaș, prin Dispoziția Primarului se va numi o Comisie de verificare (control) formată din: reprezentanții proprietarului, reprezentanții chiriașului.

Proprietarul are dreptul să modifice, în mod unilateral, partea reglementară a Contractului, din motive excepționale legate de interesul național sau local;

Proprietarul are dreptul să rezilieze, unilateral, Contractul pentru nerespectarea clauzelor referitoare la obligațiile chiriașului.

Proprietarul are dreptul să primească în proprietate bunurile libere de sarcini la încetarea contractului de închiriere.

8. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Obligațiile chirasului

Chiriașul are obligația să semneze Contractul, conform calendarului licitației;

Chiriașul are obligația de a întocmi și obține toate avizele și acordurile prevăzute de lege pentru desfășurarea activității.

Chiriașul are obligația să respecte legislația, normele, prescripțiile și regulamentele privind construirea, igiena și protecția muncii, protecția mediului, prevenirea și combaterea incendiilor;

Chiriașul are obligația să asigure exploatarea eficace, în regim de continuitate și de permanență a bunului;

La încetarea Contractului, prin ajungere la termen, chiriașul este obligat să restituie proprietarului, în deplină proprietate bunul, în mod gratuit și liber de orice sarcini.

În cazul în care chiriașul sesizează existența sau posibilitatea existenței unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea folosirii bunului va notifica de îndată acest fapt proprietarului.

Chiriașul este obligat să plătească chiria stabilită prin Contract, la termenele și condițiile stabilite în prezentul Caiet de sarcini;

Chiriașul are obligația să permită accesul Comisiei de verificare (control) numite în condițiile prezentului caiet de sarcini la toate bunurile și documentele rezultate sau utilizate în execuția prezentului Contract.

Obligațiile proprietarului

Proprietarul are obligația să întocmească și să semneze Contractul conform calendarului licitației;

Proprietarul are obligația să nu îl tulbure pe chiriaș în exercițiul drepturilor rezultate din Contractul de închiriere;

Proprietarul este obligat să notifice chiriașului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingerea drepturilor chiriașului.

SECȚIUNEA II : CAIET DE SARCINI

I.1. OBIECTUL ÎNCHIRIERII

Imobilele propuse spre închiriere, prin licitație publică sunt spațiile comerciale identificate ca apartamentele 10 și 11 situate la parterul Blocului "specialiști" și înscrise în Cartea Funciară nr. 300138-C1-U5 și 300138-C1-U3 cu nr. cad.840-841/2/X și respectiv 840-841/2/XI. Cele două imobile se licitează împreună întrucât din punct de vedere funcțional la acest moment reprezintă un singur spațiu cu suprafața totală de 126 mp. Imobilele nu sunt revendicate și nu face obiectul unor litigii, fiind libere de sarcini. Categoria actuală de folosință a imobilelor este de spații comerciale/servicii.

Prin închirierea acestor imobile se dorește valorificarea acestora prin aducerea unor venituri la bugetul local.

I.2. FORMA DE ÎNCHIRIERE

1.2.1. Forma de închiriere - prin Licitație cu oferte în plic sigilat.

1.2.2. Cadrul legislativ de referință:

La procedura pot participa următoarele categorii de ofertanți: persoane fizice, persoane fizice autorizate, întreprinderi individuale, întreprinderi familiale precum și persoane juridice române cu participatie de capital autohton, strain sau mixt si care indeplinesc condițiile de înscriere și calificare solicitate prin documentatia de atribuire.

I.3. ELEMENTE DE PREȚ

Chiria minima este stabilita la 6 lei/mp/lună.

Plata chiriei se face în numerar sau virament, lunar, până în data de 5 a lunii pentru luna în curs

Neplata chiriei în termenul prevăzut da dreptul proprietarului să pretindă penalități în cuantum de 0,1 % din valoarea acesteia pe zi de întârziere.

Neplata chiriei întârziată cu peste 90 de zile duce la rezilierea de drept a contractului, fara a fi necesara interventia instantelor judecatoresti (pact comisoriu expres), cat si la revenirea imobilului la dispozitia proprietarului fara nici o obligatie a acestuia fata de chiriaș.

Chiriașul ramane obligat la plata chiriei datorată, până la retragerea închirierii și a majorărilor de întârziere.

Prima chirie se va plăti în termen de 30 zile după semnarea contractului.

Chiria obținută se face venit la bugetul local.

I.4. CERINTE SOLICITATE CHIRIAȘULUI

- Să utilizeze bunul, în vederea realizării activităților de comerț sau prestări servicii.
- Să achite obligațiile fiscale aferente.

I.5. DURATA ÎNCHIRIERII

Durata închirierii este de 10 ani, începând de la data semnării contractului de închiriere. Durata poate fi prelungită pe o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata inițială, prin încheierea unui act adițional.

I.6. GARANȚII FINANCIARE

Ofertanții sunt obligați să constituie garanția de participare la licitație, în valoare de 1476 lei. Garanția de participare la licitație, se constituie în următoarea formă:

- în lei prin Ordin de plată bancară depus în contul Comunei Covăsânț deschis la Trezoreria Lipova, cu specificația la obiectul plății - garanție de participare la licitația pentru închirierea imobilului descris în prezenta documentație;
- prin scrisoare de garanție bancară, cu termen de valabilitate de 90 de zile;
- în numerar achitat la casieria Primăriei Covăsânț;
- instrument de garantare emis în condițiile legii de o societate de asigurări.

Garanția de participare se returnează ofertanților necâștigători, în termen de 7 zile lucrătoare de la comunicarea rezultatului procedurii de închiriere, în baza unei solicitări scrise.

Garanția de participare se pierde în următoarele situații: dacă ofertantul își retrage oferta în termenul de valabilitate al acesteia; în cazul ofertantului câștigător, dacă acesta nu se prezintă în termen de minim 20 de zile calendaristice și maxim 30 de zile, de la data la care proprietarul a informat ofertantul despre alegerea ofertei sale, pentru semnarea contractului de închiriere. Garanția rămâne valabilă în caz de reluare a procedurii de licitație.

I.7. RESPONSABILITĂȚI PRIVIND PROTECȚIA MEDIULUI

Responsabilitățile de mediu revin în exclusivitate chiriașului, începând de la preluarea bunului, până la încetarea contractului, și respectiv până la refacerea cadrului natural, după execuția lucrărilor de orice fel (investiție, organizare de șantier, intervenție, exploatare etc), cât și menținerea acestuia în condiții normale, utilizarea de echipamente nepoluante pentru mediu ambiant și lipsite de riscuri pentru personalul de exploatare și întreținere, precum și pentru așezările umane învecinate.

Chiriașul are obligația de a obține, pe cheltuiala sa, toate acordurile și avizele, impuse de legislația mediului.

I.8. INTERDICȚIA SUBÎNCHIRIERII

Chiriașul nu are drept de subînchiriere a imobilului, ce face obiectul contractului de închiriere decât în situația în care chiriașul este persoană fizică și se organizează ulterior închirierii într-o formă de desfășurare a activității de tipul: persoană fizică autorizată, întreprindere individuală, întreprindere familială sau societate comercială în care chiriașul să dețină majoritatea capitalului social(50%+1).

I.9. CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE ȘI EFECTELE ACESTUIA

Contractul de închiriere va fi încheiat în formă scrisă.

Modelul Contractului de închiriere este prevăzut în prezenta documentație, fiind anexă la HCL. Contractul va fi încheiat după împlinirea termenului de minim 20 de zile calendaristice de la data efectuării comunicărilor prevăzute de art. 341 alin. (23) din O.U.G. nr. 57/2019.

Contractul va conține drepturile și obligațiile celor două părți. Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul atrage pierderea garanției depusă pentru participarea la licitație.

În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, licitația publică va fi anulată, iar proprietarul va relua procedura de licitație publică, de la etapa publicării anunțului, în condițiile legii, documentația de atribuire păstrându-și valabilitatea.

Încetarea și Rezilierea contractului de închiriere

Contract de închiriere încetează prin :

1. Înțelegerea părților, pentru motive întemeiate verificate și acceptate de proprietar, sub condiția achitării de către chiriaș, a chiriei și a altor obligații izvorâte din contract.
2. La expirarea duratei stabilite în contract, dacă părțile nu convin, prin act adițional, prelungirea acestuia.
3. În cazul în care interesul național sau local o impune, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina proprietarului, întocmiți-se o documentație tehnico-economică în care se va stabili prețul. În această situație nu se percep daune.
4. Rezilierea contractului intervine:
 - a) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către chiriaș, prin rezilierea unilaterală de către proprietar, cu plata unei despăgubiri (plata chiriei datorată pe perioada de timp rămasă până la finalizarea contractului) în sarcina chiriașului;
 - b) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către proprietar, prin rezilierea unilaterală de către chiriaș, cu plata de despăgubiri în sarcina proprietarului.
5. Renunțare din partea chiriașului, fără plata unei despăgubiri, la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a chiriașului de a folosi bunul (imposibilitate dovedită cu acte de chiriaș și acceptată de proprietar); în acest caz chiriașul va notifica proprietarul, în termen de 15 zile de la constatarea situației intervenite, despre imposibilitatea obiectivă de realizare a activității. Imposibilitatea obiectivă de a folosi bunul poate fi invocată în cazul când chiriașul are o situație financiară precară, în cazul falimentului sau al dizolvării.
6. Schimbarea destinației obiectului închirierii după semnarea contractului de închiriere atrage rezilierea de drept a contractului de închiriere.

I.13. FORMA DE CONTROL ȘI DE MONITORIZARE CERUTĂ DE PROPRIETAR

Pe durata contractului de închiriere, proprietarul are dreptul să verifice respectarea obligațiilor asumate de chiriaș, să inspecteze bunurile, precum și modul în care este satisfăcut interesul public prin prestarea serviciilor. Verificarea se va exercita cu notificarea prealabilă a chiriașului și în condițiile stabilite în contract.

Prin înscrierea la licitație toate condițiile impuse prin caietul de sarcini se considera însușite de către ofertant.

SECTIUNEA A III-A

INSTRUCTIUNI PENTRU ORGANIZAREA SI DESFASURAREA LICITATIEI

II.1. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA SI DESFASURAREA LICITATIEI

A. Data organizarii licitatiei se face conform anunțului publicitar.

1. Pentru desfasurarea procedurii licitatiei este obligatorie participarea a cel puțin 2 ofertanți. După desigilarea primului plic, oferta valabilă, trebuie să întrunească condițiile prevăzute la capitolul 3 din documentația de atribuire. În cazul în care nu există ofertă/oferte valabile, se va organiza o nouă licitație, fără efectuarea altor formalități. După stabilirea ofertantului câștigător, toți ofertanții vor fi informați în scris, despre rezultatul licitației.
2. După primirea ofertelor, în perioada anunțată și înscrierea lor în ordinea primirii în registrul "Oferte", plicurile închise și sigilate vor fi predate comisiei de evaluare, constituită prin Dispoziția primarului, la data fixată pentru deschiderea lor prevăzută în anunțul publicitar.
3. Sedința de deschidere a plicurilor este publică.
4. După deschiderea plicurilor exterioare, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și datelor cerute și întocmește un proces-verbal, în care se menționează rezultatul deschiderii plicurilor respective.
5. Deschiderea plicurilor interioare ale ofertelor se face numai după semnarea procesului verbal care consemnează operațiunile descrise de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.
6. În cazul în care nu există oferte calificate, Comisia de evaluare va întocmi un proces-verbal care va constata imposibilitatea de deschidere a plicurilor interioare, urmând să se repete procedura de licitație publică deschisă.
7. Criteriul de atribuire al contractului este stabilit la punctul 3.4 în Documentația de atribuire.
8. Pe baza evaluării ofertelor, comisia de evaluare întocmește un raport care cuprinde descrierea procedurii și operațiunile de evaluare, elementele esențiale ale ofertelor depuse și motivele alegerii ofertantului câștigător sau, în cazul în care nu a fost desemnat câștigător nici un ofertant, cauzele respingerii.

9. În cazul în care licitația publică nu a condus la desemnarea unui câștigător, se va consemna această situație într-un proces verbal și se va organiza o nouă licitație.
10. Dacă nici cea de-a doua licitație nu a condus la desemnarea unui câștigător, aceasta se va consemna într-un proces verbal, urmând a se stabili de către Consiliul Local al Comunei Covăsânț dacă procedura va fi reluată.
11. În baza procesului – verbal în care se menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite proprietarului.
12. După primirea raportului comisiei de evaluare, proprietarul, în termen de 3 zile lucrătoare informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

Contractul de închiriere se va încheia cu ofertantul câștigător conform Regulamentului de închiriere. Neîncheierea contractului într-un termen stabilit, poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă.

Orice ofertant sau împuternicit are dreptul de a participa la ședința de deschidere a ofertelor. Ofertele sunt considerate inacceptabile în ședința de deschidere dacă se încadrează în una din următoarele situații:

- ofertele au fost depuse după data și ora limită sau la altă adresă decât cea menționată în anunț.
- nu sunt însoțite de garanția de participare la licitație, constituită conform documentației de atribuire.

Acestea nu vor fi luate în considerare și vor fi returnate nedeschise.

II.2. MODUL DE OBTINERE A DOCUMENTAȚIEI DE ATRIBUIRE

Documentația de atribuire se obține de la sediul Primăriei Comunei Covăsânț, în urma unei solicitări formulate de persoana interesată.

II.3. POSIBILITATEA RETRAGERII OFERTEI

Orice ofertant are dreptul de a-și retrage oferta numai până la data limită stabilită pentru depunerea ofertei și numai printr-o solicitare scrisă în acest sens.

Ofertantul nu are dreptul de a-și retrage oferta după expirarea datei limită stabilite pentru depunerea ofertelor sub sancțiunea excluderii acestuia de la procedura de licitație.

II.4. DESCHIDEREA OFERTELOR

Ofertele vor fi deschise la sediul primăriei, conform Calendarului licitației. Orice ofertant sau împuternicit are dreptul de a participa la sedinta de deschidere a ofertelor.

II.5. PRECIZĂRI PRIVIND FORMELE DE COMUNICARE ȘI LIMBA FOLOSITĂ ÎN CORESPONDENȚA ȘI RELAȚIILE ÎNTRE PĂRȚI

Documentele, notificările, deciziile și alte comunicări, care trebuie transmise între părți se vor face în forma scrisă sau altă formă care asigură înregistrarea actului, cu excepția documentelor a cărei formă a fost prevăzută prin documentele licitației.

Toate documentele vor fi întocmite în limba română. În cazul în care părțile comunică prin telefon sau alt mijloc de comunicație care nu asigură înregistrarea conținutului comunicării, expeditorul comunicării este obligat să trimită imediat, o confirmare scrisă a acesteia pentru a se asigura înregistrarea.

II.6. PRECIZĂRI PRIVIND SEMNĂTURILE ȘI PARAFELE NECESARE PENTRU DOCUMENTELE OFERTELOR

Documentele depuse de ofertant, vor fi șampilate și semnate de persoanele desemnate legal pentru fiecare document.

II.7. PRECIZĂRI PRIVIND ANULAREA LICITAȚIEI

Anularea licitației poate fi acceptată atunci când:

- se constată nereguli importante în derularea licitației;
- în cazul unor contestații întemeiate, admise.

Anularea se face prin hotărârea comună a reprezentanților comisiei de licitație și se va comunica în scris tuturor participanților, arătând motivele care au stat la baza acestei anulări.

Poate fi exclus din procedura de licitație, atât în timpul licitației cât și ulterior până la semnarea contractului ofertantul despre care se dovedește că a furnizat informații false în documentele de calificare.

II.8. DEPUNEREA, SOLUȚIONARE ȘI COMPETENȚA REZOLVĂRII CONTESTAȚIILOR

Participanții nemulțumiți de rezultatul licitației pot depune contestație conform Legii nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ.

II.9. DISPOZITII GENERALE

Documentele ofertei trebuie sa fie obligatoriu numerotate, semnate. Nu se accepta completarea ofertei dupa deschidere.

În situația în care se constată lipsa vreunui document, oferta va fi respinsă.

SECTIUNEA A IV-A : FORMULARE

Operator economic / Societatea

Înregistrat la sediul Primăriei nr. /..... , ora:

SCRISOARE DE ÎNAINȚARE

CĂTRE

COMUNA COVĂȘANȚ

Ca urmare a anunțului de licitație vă transmitem alăturat următoarele:

1. Chitanța privind garanția pentru participare, taxa de participare în cuantum și în forma stabilite de dumneavoastră prin documentația pentru elaborarea și prezentarea ofertei;
2. Coletul sigilat și marcat în mod vizibil, conținând, în original și într-un număr de 2 copii:
 - a) oferta;
 - b) documentele care însoțesc oferta.

Avem speranța că oferta noastră este corespunzătoare și vă satisface cerințele.

Cu stimă,

Data:

Ofertant,

.....

Operator economic

.....

Formular 1

DECLARAȚIE PRIVIND CALITATEA DE PARTICIPANT LA PROCEDURĂ

1. Subsemnatul, reprezentant al declar pe propria răspundere, sub sancțiunile aplicate faptei de fals în acte publice, că, la procedura pentru atribuirea contractului, organizată de Comuna Covăsânț, particip și depun ofertă: în nume propriu; ca asociat în cadrul asociației.....; ca subcontractant al
2. Subsemnatul declar că: nu sunt membru al niciunui grup sau rețele de operatori economici; sunt membru în grupul sau rețeaua a cărei listă cu date de recunoaștere o prezint în anexă.
3. Subsemnatul declar că voi informa imediat autoritatea contractantă dacă vor interveni modificări în prezenta declarație la orice punct pe parcursul derulării procedurii de atribuire a contractului sau, în cazul în care vom fi desemnați câștigători, pe parcursul derulării contractului.
4. De asemenea, declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor, situațiilor și documentelor care însoțesc oferta, orice informații suplimentare în scopul verificării datelor din prezenta declarație.
5. Subsemnatul autorizez prin prezenta orice instituție, societate comercială, bancă, alte persoane juridice să furnizeze informații reprezentanților autorizați ai Comunei Covăsânț cu privire la orice aspect tehnic și financiar în legătură cu activitatea noastră.

Data:

Ofertant,
.....
(denumirea/nume, prenume)

Reprezentant legal
.....
(Nume, prenume)
.....
(semnătura autorizată)

Formular 2

Operator economic

Societatea S.R.L

FORMULAR DE OFERTA

pentru licitatia privind închirierea _____ in vederea realizării _____.

Dupa examinarea anuntului publicitar si a caietului de sarcini, cat si a instructiunilor pentru ofertanti, pus la dispozitia noastra de catre d-voastra, oferim in speranta adjudecarii _____ - pe durata de ani (maxim 10), suma de lei/lună, pentru perioada _____.

1. Ne obligam sa mentinem oferta pentru o perioada de 90 de zile, incepand cu data deschiderii ofertelor, respectiv pana la data de Oferta ramane obligatorie pentru noi si poate fi acceptata oricand inainte de expirarea perioadei de valabilitate.

Data:

Ofertant,

.....
(denumirea/nume, prenume)

Reprezentant legal

.....
(Nume, prenume)

.....
(semnătura autorizată)

Formular 3

Operator economic

Societatea

INFORMAȚII GENERALE

1. Denumire:
2. Cod fiscal:
3. Adresa sediului central:
4. Telefon: Fax: E-mail:
.....
5. Certificat de înmatriculare/înregistrare:
6. Obiect de activitate, pe domenii: (în conformitate cu prevederile din statutul propriu):
.....
7. Birourile filialelor/sucursalelor locale, dacă este cazul: (adrese complete, telefon/fax.
certIFICATE de înmatriculare/înregistrare) :-
8. Principala piață a afacerilor: U.E.
9. Cifra de afaceri pe ultimii trei ani: Medie anuală:

Data:

Ofertant,

.....
(denumirea/nume, prenume)

Reprezentant legal

.....
(Nume, prenume)

.....
(semnătura autorizată)

Formular 4

Operator economic

Societatea S.R.L

DECLARAȚIE

Ofertantul S.R.L se angajează ca în situația în care oferta sa va fi declarată câștigătoare să respecte întocmai cerințele prevăzute în Documentația de atribuire și în Caietul de sarcini a contractului _____ în vederea

Data:

Ofertant,
S.C. S.R.L.
(denumirea/nume, prenume)

Reprezentant legal
.....
(Nume, prenume)
.....
(semnătura autorizată)

SECTIUNEA A V-A : MODEL CONTRACT CADRU

CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE

CAPITOLUL I: PARTILE CONTRACTANTE

Între:

Unitatea administrativ-teritorială – COMUNA COVĂȘĂNȚ, județul Arad, str. Acad.C.Micloși nr.23, reprezentată prin Primar, având calitatea de **proprietar**, pe de o parte,

și

..... persoană fizică/persoană juridică (actul constitutiv al agentului economic), cu domiciliul/sediul principal în reprezentat prin având funcția de în calitate de chiriaș, pe de altă parte,

La data de

La sediul,

În temeiul Hotărârii Consiliului local al COMUNEI COVĂȘĂNȚ, județul Arad nr. ___/_____, s-a încheiat prezentul contract de închiriere.

CAPITOLUL II: OBIECTUL CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Art.1. – Obiectul contractului de închiriere este, situat în, în conformitate cu obiectivele proprietarului.

Art.2. – Obiectivele proprietarului sunt:

a)

Art.3. – În derularea contractului de închiriere, chiriașul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

.....;

CAPITOLUL III: TERMENUL ÎNCHIRIERII

Art.4. – Durata închirierii este de ani, începând de la data de

Art.5. – Contractul de închiriere poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială.

CAPITOLUL IV. CHIRIA ȘI MODALITATEA DE PLATĂ A ACESTEIA

Art.6. – Chiria este de lei/mp/lună, plătită conform Cap 2.7 din Documentația de atribuire.

Art.7. – Plata chiriei se efectuează în numerar la casele instituției sau prin virament bancar în contul proprietarului nr. _____ cu mențiunea "chirie pentru _____".

Art.8. – Pentru neachitarea la termenul de scadență de către debitor a obligațiilor de plată, se datorează, după acest termen, majorări de întârziere/ penalități/ dobânzi de întârziere, așa cum vor fi acestea stabilite prin reglementări speciale în materie, la nivel național sau local.

Art.9. – Chiriașul are obligația ca în termen de (cel mult) 30 de zile de la data semnării contractului de închiriere, să depună, prima chirie.

CAPITOLUL V. DREPTURILE PĂRȚILOR

Art.10. – Drepturile chiriașului:

10.1. – Chiriașul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunurile care fac obiectul contractului de închiriere.

Art. 11. Drepturile proprietarului:

11.1.– Proprietarul are dreptul să inspecteze terenul, verificând respectarea obligațiilor asumate de chiriaș.

11.2.– Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a chiriașului

11.3. – Proprietarul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de închiriere, din motive excepționale legate de interesul național sau local.

CAPITOLUL VI. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art.12. – Obligațiile chiriașului:

12.1. – Chiriașul nu poate subînchiria bunul ce face obiectul închirierii.

12.2. – Chiriașul este obligat să plătească chiria.

12.3. – Chiriașul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor în condiții de siguranță în exploatare, protecția mediului, protecția muncii, condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului etc.

12.4. – La încetarea contractului de închiriere prin ajungere la termen, chiriașul este obligat să restituie proprietarului, în deplină proprietate, bunurile libere de orice sarcini împreună cu toate investițiile amplasate pe acesta.

Art.13. – Obligațiile proprietarului:

13.1. – Proprietarul este obligat să nu îl tulbure pe chiriaș în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de închiriere.

13.2. – Proprietarul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de închiriere, în afara cazurilor prevăzute expres de lege.

13.3. – Proprietarul este obligat să notifice chiriașului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor chiriașului.

CAPITOLUL VII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Art.14. (1) – Prezentul contract de închiriere încetează în următoarele situații:

- a) La expirarea duratei stabilite în contractul de închiriere;
- b) În cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către proprietar, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată;
- c) În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către chiriaș, prin reziliere de către proprietar, cu plata unei despăgubiri în sarcina chiriașului;
- d) În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către proprietar, prin reziliere de către chiriaș, cu plata unei despăgubiri în sarcina proprietarului;
- e) În cazul imposibilității obiective a chiriașului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;
- f) Alte cauze de încetare a contractului de închiriere, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.

CAPITOLUL VIII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art. 16. Nerespectarea de către părțile contractuale a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de închiriere atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

CAPITOLUL IX. LITIGII

Art. 17.(1) – Soluționarea litigiilor de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de închiriere se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările ulterioare.

(2) – Pentru soluționarea eventualelor litigii, părțile pot stipula în contractul de închiriere clauze compromisorii.

CAPITOLUL X. DEFINIȚII

Art.19. (1) – Prin forța majoră, în sensul prezentului contract de închiriere, se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, fără relație cu lucrul care a provocat dauna sau cu însușirile sale naturale, absolut invincibilă și absolut imprevizibilă.

(2) – Prin cazul fortuit se înțeleg acele împrejurări care au intervenit și au condus la producerea prejudiciului și care nu implică voința paznicului juridic, dar care nu întrunesc caracteristicile forței majore.

Prezentul contract de închiriere a fost încheiat în exemplare.

PROPRIETAR,

CHIRIAȘ

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
AURELIAN-CODRIN VAȘAR**

**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
MARINELA CIUTINA**