

**HOTĂRÂREA Nr.33****din 27 aprilie 2018****privind aprobarea raportului de evaluare pentru imobilul înscris în CF 300463 ,spațiu destinat pentru cabinet stomatologic, în vederea închirierii prin licitație publică**

Consiliul Local al Comunei Socodor, Județul Arad ,CIF 3519330, ales în condițiile stabilite de Legea nr.115/2015 pentru alegerea autorităților administrației publice locale, pentru modificarea Legii administrației publice locale nr. 215/2001, precum și pentru modificarea și completarea Legii nr. 393/2004 privind Statutul aleșilor locali, reunit ÎN ȘEDINȚĂ ORDINARĂ LA DATA DE 27 aprilie 2018

Având în vedere,

- expunerea de motive nr. 1136/20.04.2018 a Primarului Comunei Socodor;
- referatul de specialitate înregistrat cu nr.1137/20.04.2018 întocmit de către compartimentul urbanism si compartimentul agricol;
- raportul comisiilor de specialitate pe domenii de activitate ale Consiliului Local al Comunei Socodor;
- raportul de evaluare nr.3133/2018, întocmit în acest sens;
- prevederile articolelor 14-15 din Legea 213/1998 privind proprietatea publică, cu modificările și completările ulterioare ;
- prevederile art. 36 alin. (5) lit a) și ale alin (6) lit.a) punctul 3, coroborat cu art 123 alin (1) și alin (2) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- cererea depusă de către medicul stomatolog Barbu Szacasz Tania;
- extrasul C.F.nr.300463 al localității Socodor care atestă dreptul de proprietate asupra construcțiilor și terenului;

Votul exprimat de către cei 11 consilieri prezenți la ședință, din cei 11 în funcție, din care toți cei **11 consilieri au votat "pentru"**,

În temeiul art. 45 alin. (2) lit.a) și art.115 alin. (1) lit.b) din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată(r¹), cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE :

Art.1: Se aprobă raportul de evaluare nr.3133 din 23 aprilie 2018, a terenului înscris în CF 300463 Socodor , în vederea organizării licitației publice pentru închirierea spațiului cu destinație de cabinet stomatologic pentru o **perioada de maxim 10 ani**.

Art.2: Se aprobă organizarea licitației publice în vederea închirierii spațiului cu destinație de cabinet stomatologic, licitație organizată conform procedurii din anexa 1 la prezenta hotărâre.

Art.3: Prezenta hotărâre se comunică prin intermediul secretarului Comunei Socodor , în termenul prevăzut de lege, primarului comunei Socodor și se duce la cunoștință publică prin afișare la sediul primăriei și pe pagina de internet www.socodor.ro și se comunică cu Instituția prefectului- Județul Arad, Serviciul Juridic și Contencios Administrativ.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
CONSILIER
TEOREAN CLAUDIU DAN

Teorean



SECRETAR ,
CONTRASEMNEAZĂ
CRISAN GHEORGHE
Județul Arad
Primăria Comunei Socodor
AVIZAT
SECRETAR

CAIET DE SARCINI

Pentru închirierea spațiului aflat în domeniul privat al Comunei Socodor, cu destinație de cabinet medical dentar, situat în Socodor, nr. 331, Județul Arad, în suprafață totală utilă de 52,28 mp, cotă parte din suprafața construită desfășurată a Dispensarului Uman Socodor, utilități comune clădire: acoperiș; instalații: apă, canal, electrice.

I.1. ORGANIZATORUL LICITAȚIEI

- **Unitatea Administrativ Teritorială, Comuna Socodor - Consiliul Local Socodor;**
- **Sediul: Primaria Socodor, Nr.1, Județul Arad.**

I.2. OBIECTUL LICITAȚIEI

I.2.1. Închirierea spațiului aflat în domeniul privat al comunei Socodor, situat în Socodor, nr. 331, în suprafață totală utilă de 52,28 mp, cotă parte din suprafața construită desfășurată a dispensarului medical Socodor, utilități comune clădire: acoperiș; instalații: apă, canal, electrice, pentru o perioadă de 10 (zece) ani. Spațiul nu este grevat de ipotecă sau litigii privind dreptul de proprietate. Cabinetul stomatologic este compus din: cabinet stomatologic 22,40 mp, sală de așteptare 12,88 mp, hol 3mp, curte 14 mp.

I.2.2. Spațiul supus închirierii va fi utilizat doar în scopul desfășurării de activități medicale specifice cabinetului stomatologic.

I.2.3. Locatarul (chiriașul) trebuie să întrețină spațiul luat în folosință, restituirea acestuia făcându-se în starea în care a fost preluat, consemnându-se acest fapt în procesul-verbal de predare/primire întocmit la începutul perioadei de închiriere și la sfârșitul perioadei de închiriere. Nici o lucrare de construcție, nu va putea fi efectuată fără acordul prealabil al locatorului (proprietarului).

I.3. BAZA LEGALĂ

Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală republicată, cu modificările și completările ulterioare;

I.4. FORMA DE LICITAȚIE

Licitație publică deschisă cu strigare cu adjudecarea la cel mai mare preț obținut, în baza Hotărârii Consiliului Local Socodor nr.33/ din 27.04.2018.

I.5. ELEMENTE DE PREȚ

Prețul de pornire al licitației este de **0,86 euro/mp/lună**, stabilit în urma raportului de evaluare întocmit în acest sens.

În timpul desfășurării licitației, prețul de pornire va fi mărit în trepte egale cu 0,05 euro/mp și multiplii ai acestuia.

I.6. DESCRIEREA SPAȚIULUI

Spațiului aflat în domeniul privat al comunei Socodor, situat în Socodor, nr. 331, în suprafață totală utilă de 52,28 mp, formată din cabinet stomatologic 22,40 mp, sală de așteptare 12,88 mp, hol 3mp, curte 14 mp, utilități comune clădire: acoperiș; instalații: apă, canal, electrice.

I.7. TERMENE

Licitația va avea loc în data de _____, ora _____, la sediul Primăriei Comunei Socodor, nr. 1. Termenul limită de predare a documentelor este _____, ora _____, la sediul Primăriei Socodor, nr. 1, Județul Arad.

Contractul de închiriere se va încheia pentru o durată de 10 (zece) ani, în termen de 10 zile lucrătoare de la data adjudecării.

I.8. MODALITĂȚI DE PLATĂ

Chiria aferentă spațiului se va achita trimestrial, în cuantumul și la termenul stabilit prin contract (art.1796 lit. "b" Noul Cod Civil), în avans pentru fiecare trimestru de închiriere, în termen de 15 zile de la data emiterii facturii.

Plata chiriei se va face la sediul locatorului sau în contul bancar indicat de acesta prin contract sau prin factură.

I.9. SANCTIUNI PENTRU NEEXECUTAREA CONTRACTULUI

Pentru neîndeplinirea obligațiilor de plată la scadență, locatarul va datora locatorului, dobânzi și penalități de întârziere.

Dobânda: este o obligație de plată accesorie reprezentând *echivalentul prejudiciului* creat locatorului ca urmare a neachitării la scadență, de către locatar, a obligației de plată a chiriei.

Valoarea dobânzii este de 0,05 %, calculată pentru fiecare zi de întârziere, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate inclusiv.

Penalitatea de întârziere: este o obligație de plată accesorie *reprezentând sancțiunea pentru neachitarea la scadență*, de către locatar, a obligației achitării chiriei.

Valoarea penalităților de întârziere sunt de 0,02% pentru fiecare zi de întârziere, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate inclusiv, pentru primele 30 de zile de întârziere, 1% pe lună sau fracție de lună de până la 60 de zile și 2% ce depășește 60 de zile pe lună sau fracție de lună.

Dacă locatarul refuză să plătească chiria, locatorul poate:

- Să ceară executarea silită;
- Să solicite rezilierea contractului;
- Să invoce excepția de neexecutare (*exceptio non adimpleti contractus*), dacă chiria urma să fie plătită cu anticipație și lucrul nu s-a predat.

I.10. CUANTUMUL ȘI NATURA GARANȚIILOR

Participanții la licitație nu sunt obligați să depună garanție de participare la licitație.

I.11. MODUL DE DESFĂȘURARE A LICITAȚIEI

Până la data și ora limită, se vor depune documentele de capacitate și cererea de participare la licitație. Comisia de licitație stabilește lista de participare, în baza căreia se admite participarea la licitație, pe baza documentelor depuse.

Licitarea este valabilă dacă s-au prezentat cel puțin 2 ofertanți.

În ziua și la ora anunțată pentru ținerea licitației, președintele comisiei dă citire în cunoștință și publicațiilor, condițiilor închirierii, a listei participanților, modului de desfășurare a licitației și constată îndeplinirea condițiilor legale de desfășurare.

Se vor prezenta delegațiile de reprezentare unde este cazul.

Se trece la desfășurarea licitației, anunțându-se prețul de pornire la licitație **0,86 euro/mp, cu pasul de 0,05 euro/mp și multiplii ai acestuia.**

Se va porni de la prețul strigat urmând ca fiecare ofertant să liciteze, menționând clar prețul oferit, cu respectarea pașilor stabiliți.

Spațiul va fi adjudecat celui care va fi strigat ultimul preț, după a treia repetare a acestuia, la intervale de 30 secunde, de către președintele comisiei de licitație.

Dacă nici unul dintre ofertanți nu oferă prețul de pornire al licitației, licitația va fi reluată după publicarea unui nou anunț de închiriere.

Se întocmește procesul verbal de adjudecare și se semnează de către membrii comisiei și de către adjudecatar.

II. INSTRUCȚIUNI PENTRU PARTICIPANȚI

II.1. INFORMAȚII GENERALE

Licitarea pentru închirierea spațiului aflat în domeniul privat al Comunei Socodor este licitație publică deschisă cu strigare conform Hotărârii Consiliului Local Socodor nr. 33/2018.

Licitarea va avea loc în data de _____, ora _____, la sediul Primăriei Socodor .

Termenul limită de predare a documentelor este de _____, ora _____, la sediul Primăriei Socodor.

Pentru motive temeinic justificate se poate modifica, în condițiile legii, data licitației, însă nu mai devreme de cea inițială. Noua dată se va afișa la loc vizibil la sediul organizatorului cât și prin alte mijloace de comunicare.

4. În caz de modificare a datei licitației, în perioada de amânare nu se pot depune alte dosare de participare, de către alți ofertanți.

Actele depuse în cazul amânării licitației nu trebuie să fie refăcute, chiar dacă perioada lor de valabilitate a expirat.

Ofertanții pot fi persoane juridice române sau străine, persoane fizice, întreprindere individuală sau asociații familiale înregistrate ca atare, potrivit legii.

II.2. CALENDARUL LICITAȚIEI

Lansarea anunțului publicitar la data de _____.

Documentele se pot procura începând cu data de _____, de la Primăria Socodor,

Termenul limită de depunere a documentelor este _____, ora _____, la Primăria Socodor.

Deschiderea licitației în data de _____, ora _____, în sala _____.

II.3. INSTRUCȚIUNI PRIVIND CONȚINUTUL DOCUMENTELOR

Documentele ce urmează a fi predate sunt:

- cererea de participare;
- documentele de capacitate;
- ordin de plată bancară privind garanția de participare și/sau chitanța care atestă plata garanției de participare.

II.4. DOCUMENTELE DE CAPABILITATE

1). Pentru persoanele juridice:

Va cuprinde elementele evidențiate prin următoarele documente:

Certificatul constatator în vederea participării la licitație emis de Oficiul Registrului Comerțului

Certificatul de înmatriculare la Oficiul Registrului Comerțului

Formular 1 - *Declarație privind eligibilitatea.*

Formular 2/a - *Informații generale.*

2). Pentru persoanele fizice:

a). Date generale despre ofertant.

b). Formular 2/b - *Informații generale.*

c) Cazier judiciar.

II.5. INSTRUCȚIUNI PRIVIND DEPUNEREA DOCUMENTELOR

La depunerea documentelor se va proceda astfel:

documentele de capacitate se vor depune într-un plic pe care se va specifica: LICITAȚIA PENTRU ÎNCHIRIEREA SPAȚIULUI DESTINAT PENTRU CABINET MEDICAL DENTAR. A NU SE DESCHIDE PÂNĂ LA DATA DE _____, ORA _____.

anexat la plicul cu documentele de capacitate se depune cererea de participare la licitație.

Documentele și cererea de participare se depun la Secretariatul Primăriei Socodor nr.1, județul Arad.

II.6. PRECIZĂRI PRIVIND GARANȚIA DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

Pentru participarea la licitație, participantul trebuie să constituie garanția pentru participare.

Dovada constituirii garanției pentru participare la licitație se introduce în plic alături de documentele de participare, participantul angajându-se astfel să semneze contractul în cazul în care i-a fost adjudecat spațiul, în termenul prevăzut în caietul de sarcini.

Valoarea garanției de participare este de 100 lei.

Garanția se depune prin Ordin de plată bancară depus în contul beneficiarului, cod fiscal 3519330, cont nr. RO04TREZ02225006XXX000271 deschis la Trezoreria Chisineu-Cris, cu specificația la

obiectul plății - *garanție de participare la licitația pentru închirierea spațiului destinat desfășurării de activități de medicină dentară în Comuna Socodor.*

Durata de valabilitate a garanției de participare este aceeași cu durata de valabilitate a ofertei, adică de 30 de zile de la data limită a predării ofertelor.

Garanția de participare se restituie participanților necâștigători în termen de 5 zile de la semnarea contractului de închiriere de către ofertantul câștigător.

Pentru ofertantul declarat câștigător, garanția de participare la licitație se transformă în garanție de bună execuție a contractului, din aceasta acoperindu-se restanțele la plata chiriei sau eventualele stricăciuni aduse bunului închiriat.

Garanția de participare se pierde în cazul în care ofertantul câștigător își retrage oferta în perioada de valabilitate a acesteia sau în cazul în care nu semnează contractul în termen.

II.7. PRECIZĂRI PRIVIND COMPONENTA ȘI COMPETENȚA COMISIEI DE LICITAȚIE

Comisia de licitație răspunde de organizarea și desfășurarea licitației, având următoarele atribuții:

- examinează documentele depuse de către ofertanți în vederea participării la licitație;
- întocmește lista participanților în baza documentelor depuse de către ofertanți;
- întocmește procesul verbal de adjudecare; informează Primarul Comunei Socodor despre rezultatul licitației.

II.8. PRECIZĂRI PRIVIND FORMELE DE COMUNICARE ȘI LIMBA FOLOSITĂ ÎN CORESPONDENȚA ȘI RELAȚIILE ÎNTRE PĂRȚI

Documentele, notificările, deciziile și alte comunicări, care trebuie trimise de către Consiliul Local Socodor chiriașului sau de către acesta Consiliului Local Socodor, vor fi efectuate 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 Consiliul Local Socodor și chiriașul 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.9. PRECIZĂRI PRIVIND SEMNĂTURILE ȘI PARAFELE NECESARE PENTRU DOCUMENTELE OFERTELOR

Documentele depuse de ofertant, vor fi semnate de către acesta.

II.10. PRECIZĂRI PRIVIND ANULAREA LICITAȚIEI

Anularea licitației poate fi acceptată atunci când:

- niciunul din documentele prezentate de către ofertanți nu corespund prevederilor din documentația de atribuire,
- se constată nereguli importante în derularea licitației care afectează principiul concurenței loiale,
- 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.

II.11. DEPUNEREA, SOLUȚIONAREA ȘI COMPETENȚA REZOLVĂRII CONTESTAȚIILOR

Contestațiile se depun în termen de 5 zile la compartimentul intern specializat, se aduc la cunoștința comisiei de licitație și vor fi soluționate în termen de 5 zile de la data înregistrării acestora de către comisia constituită în acest scop.

II.12. DISPOZIȚII FINALE

Documentele licitației se pot ridica de la sediul Primăriei Socodor, nr. 1, județul Arad, începând cu data de _____.

Documentele vor fi depuse la Secretariatul Primăriei Socodor până cel târziu în data de _____, ora _____.

ATENȚIE!

Prețul de pornire a licitației publice, este conform celor specificate în Hotărârea nr. 33 din 27.04.2018.

III. CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE

După trecerea timpului de depunere a contestațiilor, soluționarea acestora și desemnarea câștigătorului licitației, se va încheia contractul de închiriere. În documentația privind organizarea și desfășurarea licitației publice se prevede și contractul cadru de închiriere Formular 3 – *Contract cadru de închiriere*.

Formularele 1, 2/a, 2/b și 3 fac parte integrantă din prezentul caiet de sarcini.

Președinte de ședință,

Teorean Claudiu Dan

Teorean



Secretar,

Crisan Gheorghe

Crisan Gheorghe

OFERTANT

.....
(denumirea/numele)

Declarație privind eligibilitatea

- 1) Subsemnatul,, reprezentant împuternicit al..... declar pe propria răspundere, sub sancțiunile aplicate faptei de fals în acte publice, că la prezenta procedură nu particip în două sau mai multe asocieri de operatori economici, nu depun candidatură/ofertă individuală și o altă ofertă candidatură/ofertă comună.
- 2) Subsemnatul declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că organizatorul licitației are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor, situațiilor și documentelor prezentate, orice informații suplimentare privind eligibilitatea noastră precum și experiența, competența și resursele de care dispunem.
- 3) Subsemnatul autorizez, prin prezenta, orice instituție, societate comercială, bancă, alte persoane juridice, să furnizeze informații reprezentanților autorizați ai Comunei Socodor, cu privire la orice aspect tehnic și financiar în legătură cu activitatea noastră.
- 4) Prezenta declarație este valabilă până la data de (se precizează data expirării perioadei de valabilitate a ofertei).

Data completării

Ofertant

.....

(semnătura autorizată)

OFERTANT.....
(denumirea/numele)**INFORMAȚII GENERALE**

1. Denumirea/numele:
2. Cod fiscal:.....
3. Adresa sediu social:
4. Telefon; Fax; E-mail:
5. Certificat de înmatriculare:
6. Obiectul principal de activitate:
7. Puncte de lucru:
8. Număr salariați:

Ofertant.....
(semnătura autorizată)

OFERTANT

.....

*(denumirea/numele)***INFORMAȚII GENERALE****1. Numele,****prenumele:**.....**2. Act identitate:****3. Adresa domiciliu:****4. Telefon; Fax; E-mail:****5. Ocupația:****Ofertant**

.....

(semnătura autorizată)

CONTRACT – CADRU DE ÎNCHIRIERE

Nr. /

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

COMUNA SOCODOR, cu sediul administrativ în localitatea Socodor nr.1, județul Arad, cod fiscal 3519330, cont deschis la Trezoreria Orașului Chișineu Criș, reprezentată prin primar JURA IOAN DIMITRIE, în calitate de **LOCATOR**,
Și

S.C./ persoană fizică / întreprindere individuală / asociație familială, cu sediul în înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. din, cod fiscal nr., având contul bancar nr. deschis la reprezentată de cu funcția de, domiciliat în tel..... B.I./C.I. seria nr., în calitate de **LOCATAR**, au încheiat de comun acord prezentul contract de închiriere.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1. Locatorul închiriază, iar locatarul ia în chirie spațiul aflat în domeniul privat al Comunei Socodor, situat în localitatea Socodor nr. 1, în suprafață totală utilă de **52,28 mp**, din care: cabinet stomatologic **22,40 mp**, sală de așteptare **12,88 mp**, hol **3mp**, curte **14 mp**.

1.1. Destinația spațiului închiriat este de cabinet medical dentar(stomatologic).

1.2. Predarea – primirea spațiului se va face pe bază de proces-verbal încheiat între părțile contractante,
parte integrantă a prezentului contract.

III. DURATA DE ÎNCHIRIERE

Art.2. Contractul de închiriere este consimțit și acceptat pe o durată de 10 (zece) ani începând din data de

2.1. Contractul de închiriere poate fi reînnoit prin act adițional semnat de ambele părți.

2.2. Intenția de reînnoire a contractului de închiriere se va notifica în scris cu cel puțin 60 zile înainte de expirarea duratei de închiriere.

IV. CHIRIA

Art. 3. Prezentul contract este consimțit și acceptat în schimbul plății unei chirii lunare de lei/lună, pe care locatarul se obligă să o plătească locatorului.

3.1. În caz de neplată a chiriei la scadență, încasarea ei se va face conform scadențarului la care se percep dobânzi și penalități conform prevederilor legale.

V. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR**Art. 5. Drepturile și obligațiile locatarului****5.1. Drepturile locatarului**

5.1.1. Să încaseze lunar chiria aferentă spațiului, în termen de 15 zile de la data emiterii facturii.

5.1.2. Locatorul sau reprezentantul său va putea, cu anunțarea în prealabil în termen de 5 zile, să verifice periodic respectarea de către locatar a obligațiilor contractuale inclusiv modul de întrebuințare a spațiului destinat desfășurării de activități medicale.

5.2. Obligațiile locatarului

5.2.1. Se obligă să pună la dispoziția locatarului spațiul închiriat, conform unui proces verbal de predare primire semnat de ambele parti cel târziu până la data de Procesul verbal de predare – primire se constituie Anexă la prezentul contract.

5.2.2. Să asigure pe perioada derulării contractului folosirea netulburată a spațiului destinat desfășurării de medicină dentară.

Art.6. Drepturile și obligațiile locatarului

6.1. Drepturile locatarului

6.1.1. Să folosească spațiul închiriat ca un bun proprietar și numai potrivit destinației prevăzute în contract.

6.1.2. Locatarul are dreptul să monteze firme, embleme sau alte mijloace de publicitate proprii pe spațiul închiriat, cu condiția obținerii în prealabil a acordului scris din partea locatorului.

6.1.3. Locatarul este de acord să permită accesul locatorului în spațiul închiriat, cu anunțarea în prealabil în termen de 5 zile, în scopul verificării modului privind respectarea obligațiilor contractuale inclusiv modul de întrebuințare a spațiului destinat desfășurării de activități medicale.

6.2. Obligațiile locatarului

6.2.1. Se obligă să preia spațiul închiriat, conform unui proces verbal de predare-primire semnat de ambele parti cel târziu până la data de _____. Procesul verbal de predare – primire se constituie Anexă la prezentul contract.

6.2.2 Să respecte destinația spațiului, în incinta căruia va desfășura numai activități medicale.

6.2.3. Să informeze imediat pe Locator asupra oricărui accidente și stricăciuni care s-au produs în spațiul închiriat.

6.2.4. Să respecte normele în vigoare privind prevenirea și stingerea incendiilor, întreținerea și curățenia spațiului închiriat.

6.2.5. Răspunde de paza și integritatea spațiului închiriat.

6.2.6. Să nu afecteze și să nu blocheze în nici un fel, prin activitatea sa, spațiile comune din imobilul în care se află spațiul închiriat.

6.2.7. Să nu afecteze structura de rezistență a imobilului din care face parte spațiul închiriat.

6.2.8. Să obțină toate autorizațiile legale de funcționare de la autoritățile locale, necesare desfășurării unei activități conform destinației spațiului închiriat.

6.2.9. Să achite lunar chiria datorată, în avans pentru fiecare lună de închiriere, până la data de _____.

6.2.10 Pentru neîndeplinirea obligațiilor de plată la scadență, locatarul va datora locatorului, dobânzi și penalități de întârziere.

6.2.11 Valoarea dobânzii este de 0,05 %, calculată pentru fiecare zi de întârziere, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate inclusiv.

6.2.12 Valoarea penalităților de întârziere sunt de 0,02% pentru fiecare zi de întârziere, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate inclusiv, pentru primele 30 de zile de întârziere, 1% pe lună sau fracție de lună de până la 60 de zile și 2% ce depășește 60 de zile pe lună sau fracție de lună.

6.2.13. Închirierea în tot sau în parte de către locatar a spațiului este interzisă și duce la rezilierea prezentului contract fără îndeplinirea vreunei formalități;

6.2.14. Locatarul se obligă să predea spațiul închiriat la terminarea sau rezilierea contractului de închiriere, cel puțin în starea de funcționare în care i-a fost predat prin procesul verbal de predare – primire.

VI. MODALITĂȚI DE ÎNCETARE A CONTRACTULUI

Art. 7. Prezentul contract încetează la expirarea termenului pentru care a fost încheiat fără notificare prealabilă din partea locatorului.

Art. 8. Contractul încetază deplin drept, fără vreo somație și fără vreo altă formalitate în următoarele situații de reziliere:

8.1. Când locatarul nu a respectat oricare dintre clauzele prevăzute la capitolul V, art.6, pct. 6.2. privind obligațiile locatarului;

8.2. Când locatarul nu a achitat chiria datorată pentru două luni consecutive;

Art. 9. Contractul poate înceta pentru motive temeinice, la solicitarea oricăreia dintre părți, cu un preaviz de 60 de zile. Pentru situații de urgență preavizul este de maxim 30 de zile.

Art. 10. Locatarul se obligă după primirea înștiințării de încetare a prezentului contract de închiriere, să denunțe toate contractele încheiate pentru utilități, cu agenții economici specializați.

VII. LITIGII

Art. 11. Orice pretenție sau dispută dintre părți apărută în legătură cu prezentul contract, care nu se poate soluționa între acestea în mod amiabil, va fi soluționată de instanța de judecată.

VIII. DISPOZIȚII FINALE

Art. 12. Locatarul se obligă să predea spațiul destinat desfășurării de activități medicale, la încetarea contractului de închiriere, în bună stare, liber de sarcini, prin semnarea unui proces verbal de predare primire.

Art. 13. Orice lucrări sau îmbunătățiri efectuate de locatar la spațiul închiriat, vor rămâne la încetarea contractului de închiriere, fără plată compensatorie în proprietatea locatorului.

Art. 14. Prezentului contract îi sunt aplicabile dispozițiile Legii Administrației Publice Locale nr. 215/2001, referitoare la închirieri, precum și dispozițiile dreptului comun.

Art. 15. Acest Contract de închiriere este guvernat și va fi interpretat în conformitate cu dreptul român.

Art. 16. Părțile convin ca prezentul contract să fie titlu executoriu în condițiile prevăzute de legea română.

Art. 17. Notificările și orice alte comunicări referitoare la prezentul contract vor fi făcute în scris, prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, la adresele indicate în preambulul contractului.

Art. 18. Prezentul contract s-a încheiat în baza Hotărârii Consiliului Local Socodor nr. 33 din 27.04.2018, a procesului verbal de adjudecare nr. _____ din _____, în 2 (două) exemplare originale, în limba română, câte unul pentru fiecare parte.

LOCATOR,

LOCATAR,

VIZAT CFP,

VIZAT JURIDIC,

Președinte de ședință,

TEOREAN CLAUDIU DAN

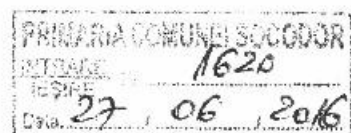
Teore



Secretar,

CRISAN GHEORGHE

[Signature]



Catre Consiliul Local al
Primăriei Socodor,

Subsemnata Barbu - Spakares
Tania medic stomatolog prin
prezenta solicit incheierea spatiului
destinat pt. desfasurarea activitatii
cabinetului de medicina dentara
situat in incinta Dispensarului Medical
Socodor. Solicit incheierea pe o
perioada de minim 10 ani, cu
preaferinta ca dărească accesarea de
fonduri nerambursabile in vederea
dotării cabinetului medical cu
aparatură de specialitate.

Până la realizarea contractului
de incheiere vă rog să aprobați
prelungirea actualului contract de
incheiere, incheiat cu R & R DENT SRL.

Întrucât aceasta expiră la data
de 31.07.2016.

Vă mulțumesc!

27.08.2016





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Chisineu-Cris

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 300463 Socodor

Nr. cerere	7223
Ziua	20
Luna	04
Anul	2018



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:720

Adresa: Loc. Socodor, Nr. 331, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 763-764	3.656	Constructia C2 Inscrisa in CF 300463-C2; CONSTRUCTIA C2 IN CF 300463-C2

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	CAD: C1 Top: 763-764	Loc. Socodor, Nr. 331, Jud. Arad	Dispensar Uman

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
1831 / 29/11/2002		
Hotarare nr. 38/2001 emis de CONSILIUL LOCAL SOCODOR;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1, A1.1
	1) COMUNA SOCODOR , domeniu public	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 720)	

C. Partea III. SARCINI ,

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

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 763-764	3.656	CONSTRUCTIA C2 IN CF 300463-C2

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

*Geometria pentru acest imobil nu a fost g. sit.***Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	3.656	-	-	763-764	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	CAD: C1 Top: 763-764	construcții de locuințe	-	Cu acte	Dispensar Uman
*A1.2	Top: 763-764	construcții de locuințe	-	Cu acte în CF propriu	

* Această construcție este înscrisă într-o carte funciara proprie

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

Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, -Chitanța internă nr.190063/20-04-2018 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,

23-04-2018

Data eliberării,

24 APR. 2018

Asistent Registratură

MONICA HANDEA

(parafa și semnătura)

Referent,

BIGHIER FLORENTINA MONICA
(parafa și semnătura)



just eval invest

„consultanta pentru afaceri și management”

CIF RO31041884, înregistrată la RC sub nr. J02/1450/2012

Mun. Arad, Str. T. Vladimirescu, nr. 28

RAPORT DE EVALUARE

3133 / 23 aprilie 2018

Cota parte din clădiri aflate în partrimoniul UAT Socodor

Adresa proprietății: Socodor, nr. 331 și Socodor, nr. 1, jud. Arad,
cod poștal 317305

Proprietar: COMUNA SOCODOR

Client: COMUNA SOCODOR

Adresa: COMUNA SOCODOR, nr.1, jud. Arad, cod
postal 317305

**Destinatarul
raportului** **C.L. al comunei Socodor, jud.
Arad**

Evaluator: Micalacian Bogdan
legitimația ANEVAR: 18781 – valabilă 2018
Data predării raportului: 23 aprilie 2018
Nr. Identificare raport: 3133 / 23 aprilie 2018



SINTEZA EVALUĂRII

Executant raport de evaluare	JUST EVAL INVEST S.R.L.
Reprezentant legal	
Nume	Bojan
Prenume	Nicolae – Emanoil
Data	23 aprilie 2018
Semnatura	

Evaluator autorizat	
Nume	Micalacian
Prenume	Bogdan
Nr.legitimatie	18781 – valabilă 2018
Obiectul evaluării	1. Spațiu cu destinație cabinet medical dentar identificat în CF nr. 300463 / Socodor, cota: în suprafață de 52,28 mp compusă din cabinet stomatologic 22,40 mp, sala de așteptare 12,88 mp, hol 3 mp, curte 14 mp, amplasat în cadrul „Dispensarului Medical Socodor” 2. Spațiu destinat desfășurării de activități economice, aflat în domeniul public al comunei Socodor, identificat în CF 300152 / Socodor, cota: în suprafață de 48,73 mp
Adresa de amplasare a activelor evaluate:	1. Comuna Socodor nr. 331 – Dispensarul Medical Socodor 2. Comuna Socodor, nr. 1 (fostul sediu al SPCLEP Socodor)
Proprietar conform CF	COMUNA SOCODOR
Destinația actuală a imobilului:	Dispensar uman, spațiu comercial
Client	COMUNA SOCODOR
Utilizator	C.L. al comunei Socodor, jud. Arad

Opinia asupra valorii

1. Spațiu cu destinație cabinet medical dentar identificat în CF nr. 300463 / Socodor, cota: în suprafață de 52,28 mp compusă din cabinet stomatologic 22,40 mp, sala de așteptare 12,88 mp, hol 3 mp, curte 14 mp, amplasat în cadrul „Dispensarului Medical Socodor” Valoarea prețului de pornire la licitație în vederea închirierii este de 396 €/an, respectiv 33 €/luna Chirie lunară unitară / mp util cabinet medical 0,86 €/mp/lună
2. Spațiu destinat desfășurării de activități economice, aflat în domeniul public al comunei Socodor, identificat în CF 300152 / Socodor, cota: în suprafață de 48,73 mp Valoarea prețului de pornire la licitație în vederea închirierii este de 360 €/an, respectiv 30 €/luna Chirie lunară unitară / mp util spațiu comercial 0,62 €/mp/lună

Cuprins

1	Termenii de referință ai evaluării	2
1.1	Identificarea și competența evaluatorului	2
1.1	Descrierea raportului.....	3
1.2	Identificarea clientului și a oricărui alți utilizatori desemnați	3
1.3	Scopul evaluării	3
1.1	Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării.....	3
1.2	Tipul valorii	3
1.3	Data evaluării.....	4
1.4	Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării	4
1.5	Natura și sursa informațiilor utilizate	4
1.6	Ipoteze – Ipoteze speciale	5
1.7	Restricții de utilizare, difuzare sau publicare. Condiții limitative	6
1.8	Reglementări / Conformitatea cu standardele de evaluare.....	7
2	Prezentarea datelor.....	7
2.1	Identificarea proprietății imobiliare subiect	7
2.1	Descrierea Juridică	7
2.2	Identificarea bunurilor mobile evaluate (componenta nonimobiliară)	7
2.3	Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare.....	8
2.4	Informații despre amplasament. Descriere fizică.....	9
	Construcția C1 – Spațiu cabinet stomatologic	9
2.5	Date privind impozitele și taxele.....	12
2.6	Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente	12
3	Analiza pieței.....	13
3.1	Considerente generale.....	13
3.2	Tipul proprietății, identificarea pieței proprietății subiect	13
4	Cea mai bună utilizare	14
5	Abordarea în evaluare.....	15
5.1	Abordarea prin piață - comparații	15
5.2	„Recuperarea” investiției ținând cont de durata economică de funcționare.....	15
	Estimarea costului de înlocuire net al construcțiilor	15
6	Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii	19
7	Anexe.....	20
7.1	Fotografii ale proprietății	20
7.2	Documente ale proprietății:	23
7.3	Prezentarea evaluatorului	28

RAPORT DE EVALUARE

1 Termenii de referință ai evaluării

1.1 Identificarea și competența evaluatorului

Prezenta evaluare este realizată de către JUST EVAL INVEST SRL¹, care semnează raportul în calitate de Membru corporativ ANEVAR, prin Micalacian Bogdan, Evaluator autorizat – Membru titular ANEVAR, legitimația 18781 – valabilă 2018.

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.

De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele – ipotezele speciale prezentate și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

Certificăm faptul că nu există niciun interes prezent sau de perspectivă cu privire la imobilele care fac obiectul prezentului raport și niciun interes sau influență legată de părțile implicate (client /destinatar/un posibil concesionar).

În elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii, nefiind omisă în mod deliberat nicio informație.

Suma ce revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care să favorizeze clientul/destinatarul sau a altor persoane care au interese legate de client/destinatar sau de proprietățile evaluate, și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări;

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează raportul (Micalacian Bogdan) acesta respectând Codul Deontologic al profesiei de evaluator.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează raportul este Evaluator Autorizat – Membru Titular ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al profesiei și are competența necesară întocmirii acestui raport;

Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională;

Micalacian Bogdan

JUST EVAL INVEST SRL



¹ În anexa raportului este prezentat evaluatorul

1.1 Descrierea raportului

Prezentul raport de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, adoptate de ANEVAR, valabile la data evaluării, cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la SEV 103 Raportare (IVS 103).

Prezentul raport poate fi identificat sub nr. 3133 / 23 aprilie 2018 în baza de date a evaluatorului.

Raportul este identificat (în forma electronică - pdf), cu semnătura electronică a evaluatorului.

1.2 Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

Client	▪ COMUNA SOCODOR
Adresa clientului	▪ Comuna Socodor, nr.1, jud. Arad, cod postal 317305
Destinatarul raportului	▪ C.L. al Comunei Socodor
Utilizatorul raportului	▪ C.L. al Comunei Socodor

1.3 Scopul evaluării

Evaluare pentru informarea destinatarului, stabilirea prețului de pornire a licitației publice deschise în vederea închirierii amplasamentelor descrise în raport.

1.1 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării

Cota parte din clădiri aflate în partrimoniu UAT Socodor

1. Spațiu cu destinație cabinet medical dentar identificat în CF nr. 300463 / Socodor, cota: în suprafață de 52,28 mp compusă din cabinet stomatologic 22,40 mp, sala de așteptare 12,88 mp, hol 3 mp, curte 14 mp, amplasat în cadrul „Dispensarului Medical Socodor”
2. Spațiu destinat desfășurării de activități economice, aflat în domeniul public al comunei Socodor, identificat în CF 300152 / Socodor, cota: în suprafață de 48,73 mp

Adresa proprietății ▪ Socodor, nr. 331, Socodor, nr. 1, județul Arad, cod postal 317305

Proprietari ▪ COMUNA SOCODOR

Alte mențiuni ale evaluatorului

- Evaluatorul a avut la dispoziție o copie extras de CF 300463 / Socodor; CF 300152 / Socodor puse la dispoziție de către solicitant, din care s-au extras datele mai sus prezentate, – anexat prezentului raport și considerat parte integrantă. Conform extrasului de carte funciară prezentat proprietatea imobiliară NU este grevată de sarcini;

1.2 Tipul valorii

Valoarea de piață

„Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un active 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”.

Valoarea echitabilă:

„Valoarea echitabilă este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți

identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, preț care reflectă interesele acelor părți. Valoarea echitabilă cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți specifice, identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție. Pe de altă parte, valoarea de piață cere ca orice avantaj sau dezavantaj, care nu ar fi obținabil sau suportat de către participanții de pe piață, să nu fie luat în considerare”.

“Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

Acolo unde nu există dovezi de piață disponibile pentru a determina chiriei de piață a unui element de proprietate imobiliară, într-o piață activă și lichidă, valoarea echitabilă de închiriere a elementului poate fi stabilită în raport cu celelalte elemente cu caracteristici similare, în circumstanțe și locații similare.

Dacă nu există dovezi de piață pentru valoarea chiriei, o entitate poate determina valoarea echitabilă de închiriere prin utilizarea altor tehnici sau abordări.

Opinia finală a evaluării este prezentată în €. Exprimarea în € a opiniei finale este adecvată doar atât vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.).

Cursul de schimb leu - € folosit pentru transpunerea calculelor în evaluare a fost 1 € = 4,6606 lei la data de 20.04.2018.

1.3 Data evaluării

Data predării raportului: 23 aprilie 2018

Data inspecției: Inspecția a fost efectuată de către evaluator Micalacian Bogdan în prezența reprezentantului proprietarului la data de 20.04.2018 ;

Data de referință a evaluării: 20.04.2018

1.4 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

- În vederea identificării proprietății evaluatorul a avut la dispoziție: extras de CF 300463 / Socodor; CF 300152 / Socodor
- Inspecția proprietății (accesul) a fost asigurată de către proprietar prin reprezentant, și au fost vizualizate toate componentele proprietății, cu excepția părților care, prin natura lor, sunt ascunse sau ne-vizibile;
- În vederea documentării și colectării datelor despre vecinătate și zonă, precum și a celor despre localitate, evaluatorul a avut acces la toate informațiile considerate relevante;
-

1.5 Natura și sursa informațiilor utilizate

Informații primite de la client

- Situația juridică a proprietății imobiliare, suprafața terenului și construcției;

Proprietarul/solicitantul - pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație—precizată prin CF)

- Istoricul proprietății
- Scopul evaluării

Informații colectate de evaluator

- Informații privind piața imobiliară specifică (preturi, etc.);

- Presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală;
- Baza de date a evaluatorului;
- Informații furnizate de către agenții imobiliare privind tranzacții similare;
- Informații existente pe site-urile www.imobiliare.ro, www.olx.ro, etc.;
- revistele de profil: Vand și Cumpar ;
- Date preluate din baza de date a Institutului National de Statistica (<http://www.insse.ro/cms/>).
- Costuri de construcție – Cataloage IROVAL "COSTURI DE RECONSTRUCTIE - COSTURI DE INLOCUIRE CLADIRI REZIDENTIALE, Editor IROVAL (Corneliu Schiopu)" actualizate prin catalogul "INDICI DE ACTUALIZARE COSTURI DE RECONSTRUCTIE - COSTURI DE INLOCUIRE CLADIRI REZIDENTIALE, Editor IROVAL (Corneliu Schiopu)"
- Devize de lucrări construcții.

1.6 Ipoteze – Ipoteze speciale

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

- Evaluatorul nu își asumă nici o răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziție sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Titlul/Dreptul de proprietate se presupune valabil și tranzacționabil; Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie titlul/dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice în arhive, iar evaluatorul presupune că titlul/dreptul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil).
- Proprietatea este evaluată fără sarcini (dreptul integral (absolut) de proprietate);
- Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
- Evaluatorul a examinat extrasul de carte funciară, documentele privitoare la proprietate anexate prezentului raport și a identificat proprietatea.
- Evaluatorul nu este topograf/topometrist și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale;
- Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificate și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate/cadastrale.
- Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport. Dacă eventuale lucrări topografice cu referire la proprietatea evaluată vor invalida aceste măsurători, evaluarea va trebui reconsiderată.
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport;

Alte ipoteze:

- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată; Nu au fost luate în considerare astfel de ipoteze;
- Proprietatea este evaluată ținând cont de înscrierile drepturilor reale și starea fizică la data evaluării. A fost evaluat imobilul în suprafața de 38,28 mp din total 404,28 mp - construcție +14 mp teren, proprietate înscrisă în C.F. 300463/Socodor (Dispensar medical) și imobil în suprafață de 48,73 mp din total 213,54 mp construcție (fosta SPCLEP Socodor), proprietate înscrisă în C.F. 300152/Socodor

- Valoarea terenului nu a fost luată în considerare în prezentul raport întrucât suprafața este foarte mică ca și cotă, valoare nesemnificativă în cazul închirierii.
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe; Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte, surse indicate în raportul de evaluare. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate de terțe părți;
- Previțiunile, proiecțiile sau estimările conținute în raport se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ofertei, prețul materialelor și lucrărilor de construcție anticipate pe termen scurt și pe o economie stabilă în timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare;
- Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți atât pe terenul de amplasare cât și asupra construcțiilor și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase; Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice la data evaluării care afectează valoarea terenurilor (nici terenul supus evaluării nici în zona de amplasare) sau a construcțiilor edificate pe acesta. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe teren sau construcții, că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate

Ipoteze speciale considerate în estimarea valorii de piață – nu au fost considerate.

1.7 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare. Condiții limitative

- Acest raport de evaluare este destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului/utilizatorului. Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară; Prezentă evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și client sau utilizator. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
 - Datele și informațiile din raport sunt confidențiale;
 - Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane nu atrage după sine răspunderea evaluatorului;
 - Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea față de terți în afara clientului și destinatarului/utilizatorului evaluării, nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice terț, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
 - Orice alocare a valorii totale estimate în acest raport, se aplică numai la programul de utilizare stabilit, aceasta nu poate fi utilizată în combinație cu nicio altă evaluare; în caz contrar nu este validă;
- Condiții limitative:
- Evaluatorul nu va acorda despăgubiri clientului sau altor persoane ca urmare a unor greșeli în executarea prestărilor de servicii (din culpa sa, a serviciilor sale), decât în limita asigurării de răspundere profesională pe care evaluatorul o are încheiată conform reglementărilor în vigoare;
 - Eventualele despăgubiri prevăzute la alin. anterior sunt aplicabile numai în cazul în care culpa evaluatorului este dovedită conform legislației în vigoare;
 - Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune

1.8 Reglementări / Conformitatea cu standardele de evaluare

Prezentul raport de evaluare s-a întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, adoptate de ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), în vigoare:

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 – Implementare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare

Ghiduri metodologice

- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile
- Prezentul raport de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare ANEVAR menționate anterior, cu normele și cu metodologia de lucru recomandate în materie de evaluare, și cu ipotezele cuprinse în prezentul raport;
- Prezentul raport de evaluare este realizat cu respectarea propriilor proceduri interne de calitate. (JUST EVAL INVEST SRL are implementat și menținut un SISTEM DE MANAGEMENT AL CALITATII în conformitate cu cerințele standardului SR EN ISO 9001:2008/ISO 9001:2008, pentru domeniul de activitate COD CAEN 7022 – Activități de consultanță pentru afaceri și management);
- Atât JUST EVAL INVEST SRL cât și evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională.

2 Prezentarea datelor

2.1 Identificarea proprietății imobiliare subiect

Proprietățile evaluate „Cota parte din clădiri aflate în partrimoniu UAT Socodor” sunt situate în Comuna Socodor, nr. 331 și Socodor, nr. 1, jud. Arad, cod poștal 317305, această adresă se află în zona centrală a localității.

Au fost evaluate

1. Spațiu cu destinație cabinet medical dentar identificat în CF nr. 300463 / Socodor, cota: în suprafață de 52,28 mp compusă din cabinet stomatologic 22,40 mp, sala de așteptare 12,88 mp, hol 3 mp, curte 14 mp, amplasat în cadrul „Dispensarului Medical Socodor”
2. Spațiu destinat desfășurării de activități economice, aflat în domeniul public al comunei Socodor, identificat în CF 300152 / Socodor, cota: în suprafață de 48,73 mp

2.1 Descrierea Juridică

Descrierea imobilului, „Dispensar uman” și „spațiu comercial” aflate în patrimoniul UAT Socodor, Domeniul public COMUNA SOCODOR. Proprietatea NU este grevată de sarcini

Valoarea proprietății a fost determinată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini;

2.2 Identificarea bunurilor mobile evaluate (componenta nonimobiliară)

Prezenta evaluare nu include nicio componentă nonimobiliară. Activul a fost evaluat fără a lua în considerare piesele de mobilier, electronicele sau orice alte componente nonimobiliare.

2.3 Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

Proprietatea este situată în zona centrală a *Comunei Socodor* jud. Arad.

Socodor este o localitate rurală, mai puțin importantă, de dimensiuni mici, cu un număr (aproximativ) de 2400 locuitori. Veniturile medii realizate de locuitori sunt la nivelul mediei pe țară.

Raportat la contextul național, localitatea are o economie mediu dezvoltată, slab diversificată din punct de vedere al industriilor.

Zona în care se află amplasat imobilul evaluat este o zonă rezidențială;

Zona analizată este una cu densitate medie a populației (cu tendință de stagnare), vârsta medie fiind la nivel cu media pe localitate (cu tendință de stagnare).

Sintetizat analiza zonei se prezintă astfel:

Tipul locației	☐ Urban	☐ Suburban	☒ Rural
Distanța față de centrul localității	☐ Mare	☐ Medie	☒ Mică
Densitatea construcțiilor în zonă	☐ >75%	☒ 25% - 75%	☐ < 25%
Caracterul edilitar al zonei (preponderent)	☐ Mixt	☒ Rezidențial	☐ Comercial
Infrastructură	☒ Bună	☐ Medie	☐ Curs realizare
Tipul drumului de acces la proprietate: Eroare! Fără sursă de referință., de calitate Eroare! Fără sursă de referință.			
Accesul în zonă	☒ Auto	☒ Bus	☐ Tramvai
			☐ Metrou
Vârsta construcțiilor în zonă	☐ <50 ani	☒ ~ 50 ani	☒ > 50 ani
Utilități edilitare	☒ En. Elect.	☒ Rețea apă	☐ Rețea gaz
			☐ Reț. termoficare
Locuri de parcare	☐ Mare	☒ Mediu	☐ Mic
			☐ Inexistent
Nivel de dezvoltare	☐ Încet	☒ Stabilizat	☐ Rapid
			☐ Total dezvoltat
Economia zonei	☐ Scăzută	☐ În regres	☒ Stagnare
			☐ În dezvoltare
Somaj	☐ În creștere	☒ Stagnare	☐ În scădere

Concluzii generale

- În zonă sunt amplasate institutii Administrative, proprietati rezidentiale, institutii culturale, institutii de invatamant, spatii comerciale.
- Dotări și rețele edilitare suficiente
- Ambient civilizat, liniștit, fără poluare cu noxe auto semnificative;
- Nu s-au făcut măsurători privind poluarea, dar nu se cunosc agenți poluanți.

2.4 Informații despre amplasament. Descriere fizică

Cota parte din clădiri aflate în partrimoniu UAT Socodor**Construcția C1 – Spațiu cabinet stomatologic**

Proprietate pe lista monumentelor istorice	☐ DA	☒ NU		
Proprietate pe lista clădirilor cu risc seismic ridicat	☐ DA	☒ NU		
Calitatea construcție	☐ Foarte bună	☒ Bună	☐ Medie	☐ inferioară
Aspect exterior	☐ Foarte bun	☒ Bun	☐ Mediu	☐ Nesatisfăcător
Aspect interior	☐ Foarte bun	☒ Bun	☐ Mediu	☐ Nesatisfăcător
Întreținere	☐ Foarte bună	☒ Bună	☐ Medie	☐ Nesatisfăcătoare
Funcționalitate	☐ Foarte bună	☒ Bună	☐ Medie	☐ Nesatisfăcătoare
Aspect General	☐ Foarte bun	☒ Bun	☐ Mediu	☐ Nesatisfăcător
Structura constructivă:	Structura - ziduri portante cărămidă,			
Închideri exterioare:	Zidarie cărămidă			
Compartimentări interioare:	Zidarie cărămidă medii			
Finisaje:	Sarpanta lemn, invelitoare tigla ceramica			
Acoperiș:	Sarpanta lemn, invelitoare tigla ceramica			
Instalații:	☒ Electricitate	☒ Apă	☒ Canalizare	☐ Gaz metan
	☒ Cablu TV	☒ Internet	☒ Telefonie	
Sistem de încălzire:	☐ Rețea termoficare oras	☐ Centrala proprie de bloc	☐ Centrala proprie .	
Concluzii generale privind construcția	▪ Stare fizică generală bună, utilități suficiente; ▪ Deprecieri identificate: fără / conform cu vârsta; ▪ Finisaje medii. (medii/superioare)			

Alte observații:**Dispensar uman (Au = 38.28 mp)**

Spatiu de tip cabinet stomatologic amplasat in cladire de tip P cu structura de beton inchideri de caramida , acoperis sarpanta si invelitorare din tigla ceramica, tamplarie exterioara de PVC cu geam termopan, la interior spatiu este amenajat cu pardoseli din gresie portelanata in tot spatiu, pereti cu rigipis gletuiti si vopsiti cu vopsea lavabila. In grup sanitar peretii sunt placati cu faianta. Tamplaria interioara de PVC, finisajele sunt de calitate medie, spatiul beneficiaza de toate utilitatile zonei, incalzire cu soba pe lemne si instalatie de pexal corpuri de incalzire din otel si instalatie de aer conditionat.

FINISAJE**Tâmplărie****Exterioara****Interioara**

- ☐
- Lemn
-
- ☒
- PCV
-
- ☐
- Metal

- ☐
- Lemn
-
- ☒
- PVC
-
- ☐
- Altele

Pardoseli

- ☒
- Beton
-
- ☐
- Parchet

- ☒
- Gresie
-
- ☐
- Dusumea
-
- ☐
- linoleum
-
- ☐
- Mocheta

Pereți, tavan

- ☒
- Tencuit
-
- ☒
- Lavabila

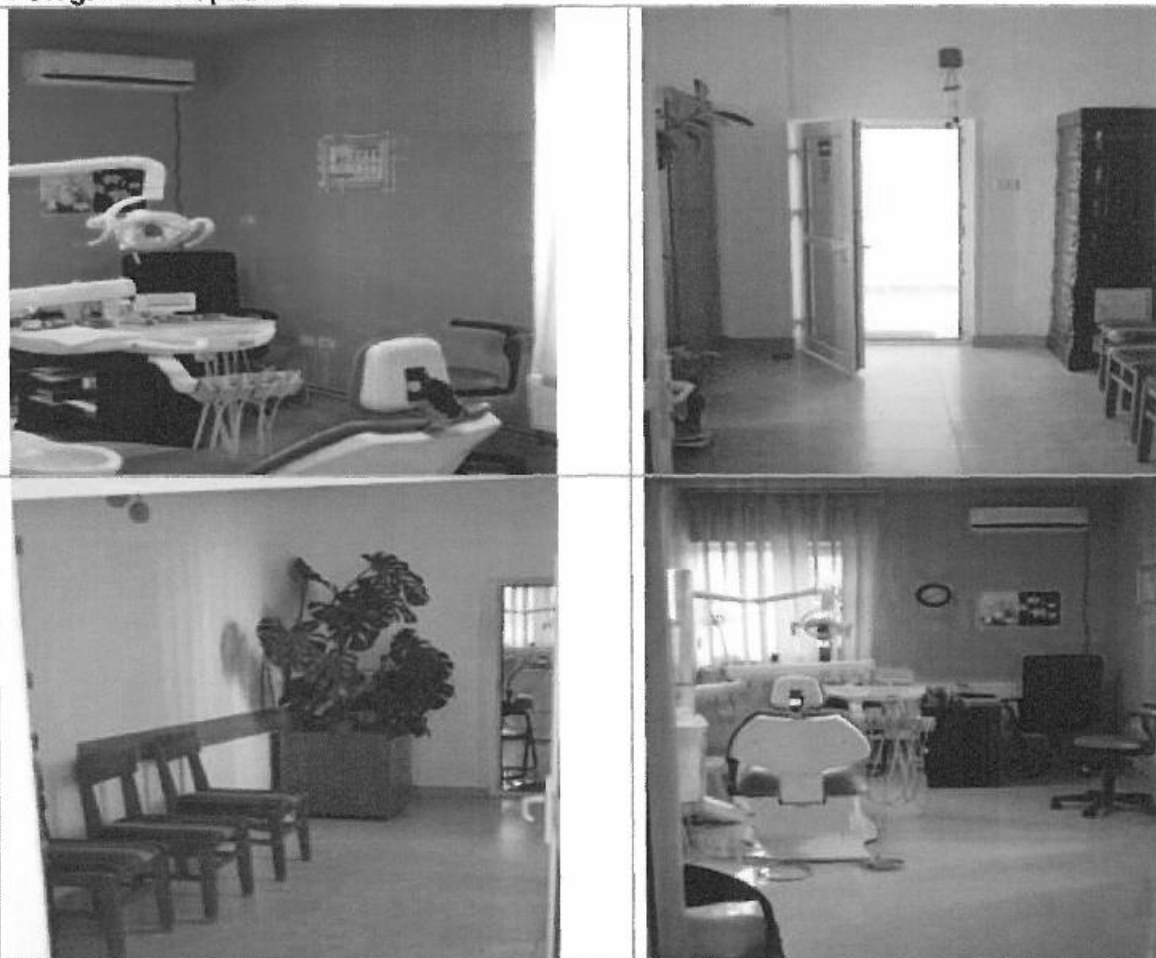
- ☒
- Gletuit
-
- ☐
- Var
-
- ☒
- Placari ghips/carton
-
- ☒
- Faianta baie



Mun. Arad, Str. T. Vladimirescu, nr. 28
Cod poștal: 310010
CIF: RO 31041884
Înreg. la R.C. sub nr. J02/1450/2012

Instalații electrice interioara	☒ 220 V	☐ 380 V	☒ Curenți slabi
	☒ Întrerupătoare		☒ Prize
Instalații apă, canalizare	☒ Apă rece	☒ Apă caldă	
	☒ Obiecte sanitare		
Instalații gaz	☐ rețea	☐ Recipient / butelie	
Încălzire	☐ Termoficare oraș	☐ Centrală imobil	
	☒ Calorifere hidro.	☐ Cal. Electr.	☒ altele
	☒ soba		☒ Aer condiționat

Fotografii ale spațiului



Concluzii generale

- Stare fizică generală bună, utilități suficiente;
- Deprecieri identificate: conform cu vârsta;
- Necesari de lucrări pentru aducerea în stare de funcțiune;
- Finisaje: medii



Mun. Arad, Str. T. Vladimirescu, nr. 28
Cod poștal: 310010
CIF: RO 31041884
Înreg. la R.C. sub nr. J02/1450/2012

Construcția C2 – Spațiu comercial

Proprietate pe lista monumentelor istorice	☐ DA	☒ NU		
Proprietate pe lista clădirilor cu risc seismic ridicat	☐ DA	☒ NU		
Calitatea construcție	☐ Foarte bună	☒ Bună	☐ Medie	☐ inferioară
Aspect exterior	☐ Foarte bun	☒ Bun	☐ Mediu	☐ Nesatisfăcător
Aspect interior	☐ Foarte bun	☒ Bun	☐ Mediu	☐ Nesatisfăcător
Întreținere	☐ Foarte bună	☒ Bună	☐ Medie	☐ Nesatisfăcătoare
Funcționalitate	☐ Foarte bună	☒ Bună	☐ Medie	☐ Nesatisfăcătoare
Aspect General	☐ Foarte bun	☒ Bun	☐ Mediu	☐ Nesatisfăcător
Structura constructivă:	Structura de ziduri portante de mix pamanat batut si caramidă			
Închideri exterioare:	Zidarie mixt pământ + caramidă			
Compartimentări interioare:	mixt			
Finisaje:	medii			
Acoperiș:	Sarpanta lemn, invelitoare tigla			
Instalații:	☒ Electricitate	☒ Apă	☒ Canalizare	☐ Gaz metan
	☒ Cablu TV	☒ Internet	☒ Telefonie	
Sistem de încălzire:	☐ Rețea termoficare oras	☐ Centrala proprie de bloc	☐ Centrala proprie .	

Concluzii generale privind construcția

- Stare fizică generală bună, utilități suficiente;
- Deprecieri identificate: fără / conform cu vârsta;
- Finisaje medil. (medii/superioare)

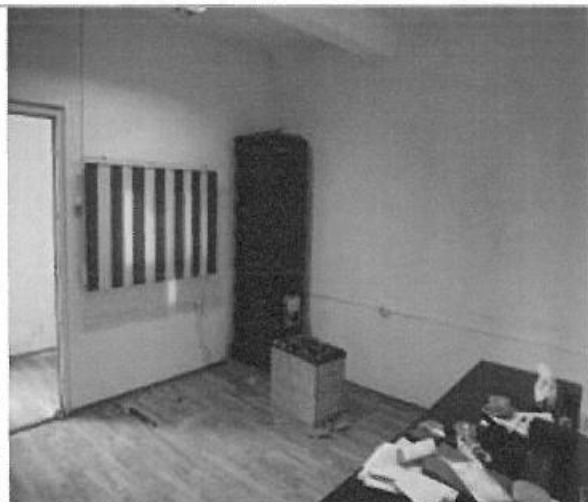
Alte observații:

Spațiu comercial (Au = 48.73 mp)

Spațiu comercial amplasat în clădire de tip P cu structura de zidarie portanta din mix pamant batut si caramida, inchideri din mix pamant batut si caramida , acoperis sarpanta si invelitorare din tigla, tamplarie exterioara de PVC cu geam termopan, la interior spatiu este amenajat cu pardoseli din parchet laminat in tot spatiul, pereti cu rigipis gletuiti si vopsiti cu vopsea lavabila. In grup sanitar peretii sunt placati cu faianta. Tamplaria interioara de PVC, finisajele sunt de calitate medie, spatiul beneficiaza de toate utilitatile zonei, incalzire cu soba pe lemne si instalatie de pexal corpuri de incalzire din otel.

FINISAJE

Tâmplărie	Exterioara	Interioara	
	☐ Lemn	☐ Lemn	
	☒ PCV	☒ PVC	
	☐ Metal	☐ Altele	
Pardoseli	☐ Beton	☐ Gresie	☐ linoleum
	☒ Parchet	☐ Dusumea	☐ Mocheta
Pereți, tavan	☒ Tencuit	☒ Gletuit	☒ Placari ghips/carton
	☒ Lavabila	☐ Var	☒ Faianta baie
Instalații electrice interioara	☒ 220 V	☐ 380 V	☒ Curenți slabi
	☒ Întrerupătoare		☒ Prize
Instalații apă, canalizare	☒ Apă rece	☒ Apă caldă	

Instalații gaz	☒ Obiecte sanitare	☐ rețea	☐ Recipient / butelie
Încălzire	☐ Termoficare oraș	☐ Centrală imobil	
	☐ Calorifere hidro.	☐ Cal. Electr.	☒ altele
	☒ soba	☐ Aer conditionat	
Fotografii ale spațiului			
			
			
Alte fotografii sunt prezentate în anexă			
Concluzii generale	▪ Stare fizică generală bună, utilități suficiente; ▪ Deprecieri identificate: conform cu vârsta; ▪ Necesar de lucrări pentru aducerea în stare de funcțiune; ▪ Finisaje: medii		

2.5 Date privind impozitele și taxele

În conformitate cu prevederile privind CODUL FISCAL CU NORMELE METODOLOGICE DE APLICARE

Conform HCL Socodor

2.6 Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

▪ Necunoscut. Conform ultimei înregistrări din CF; COMUNA SOCODOR

3 Analiza pieței

3.1 Considerente generale

Piața reprezintă mediul în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între participanți.

Participanții reacționează la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, precum și la propria ei înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

Pentru a estima prețul cel mai probabil care ar fi plătit pentru o proprietate imobiliară, este fundamentală înțelegerea dimensiunii pieței pe care acea proprietate s-ar comercializa/închiria.

Prețul obținabil va depinde de numărul cumpărătorilor și al vânzătorilor de pe o anumită piață, la data evaluării.

3.2 Tipul proprietății, identificarea pieței proprietății subiect

Localizare proprietate: *Socodor, nr. 331 și Socodor, nr. 1, jud. Arad, cod poștal 317305;*

Proprietățile evaluate „Cota parte din clădiri aflate în patrimoniu UAT Socodor”, construcții de locuințe și social-culturale (Construcții pentru învățământ; știință; cultură și artă; ocrotirea sănătății; asistență socială; cultură fizică și agrement; „subpiața” specifică este cea a construcțiilor pentru ocrotirea sănătății (dispensar uman).

Analizând vecinătățile, zona și localitatea, am constatat că piața acestei proprietăți este una locală, fiind delimitată de zona centrală a localității Socodor.

Ca delimitare a pieței (arealul analizat) putem vorbi despre zona centrală a localității Socodor, jud. Arad precum și alte zone similare din punct de vedere economic și social din localități asemănătoare ca dezvoltare din jud. Arad.

4 Cea mai bună utilizare

Deși conceptual de cea mai bună utilizare se folosește în special în valoarea de piață, analiza CMBU a unei proprietăți este o etapă importantă a procesului de evaluare prin care se identifică contextul în care participanții de pe piață și evaluatorii selectează informațiile comparabile de piață. În anumite situații o astfel de analiză este necesară și adecvată.

■ Pornind de la considerațiile valorii proprietăților publice (ghidate de țintele sociale și politicile publice) *cea mai bună utilizare a activelor imobiliare aflate în domeniul public* se referă la utilizarea lor naturală.

■ Datorită utilizării nelucrative a acestui segment de proprietăți acestea nu răspund la forțele de piață, astfel de utilizări nu pot da naștere valorii de piață, a cărei bază poate fi numai cea mai bună utilizare economică. Cea mai bună utilizare în cazul proprietăților publice poate fi exprimată numai prin prisma potențialului de acordare de beneficii publice (calitate a serviciilor).

■ În cazul terenului și construcțiilor aparținând domeniului privat al localității (ex. terenuri libere, locuințe, cabinete medicale, alte proprietăți cu caracter economic), *cea mai bună utilizare* este analizată ca alternativă de utilizare a acestora din diferite variante posibile.

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

Analiza CMBU pune accentul pe potențialele utilizări ale terenului *“considerat a fi liber”*.

Terenul este analizat în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber (chiar dacă există construcții edificate pe acesta);
- cea mai bună utilizare a terenului construit

Terenul pe care este edificată construcția evaluată este amplasat în zona centrală a localității Socodor, zonă mediu populată, cu acces “ușor și rapid”. Având în vedere aceste aspecte, împreună cu caracterizarea zonei, dacă amplasamentul nu ar fi construit la data evaluării, el ar prezenta interes maxim pentru o dezvoltare mixtă – rezidențial-comercială sau social-cultural și putem afirma că amplasamentul analizat se află în CMBU a sa, fără a fi nevoie de o altă validare a fezabilității financiare sau a productivității maxime.

Cea mai bună utilizare pentru o proprietate construită o urmează (de regulă) pe cea a terenului liber; este și cazul de față și astfel utilizările rezonabile, posibile fizic și permise legal ale proprietății evaluate sunt:

- spațiu rezidențial
- spațiu comercial
- spațiu social cultural

Constatând faptul că “piața” actuală nu face diferențe semnificative între tipurile de utilizări ca cele definite mai sus (în ceea ce privește costul de edificare /mp, și chiriile obținabile) din aria de piață definită, atât chiriile cât și pierderile din neocupare precum și ratele de capitalizare fiind similare indiferent dacă spațiul este utilizat pentru spațiu comercial, medical sau social-cultural, oricare ar fi utilizarea particulară care s-ar da proprietății evaluate, acesta se află în cea mai bună utilizare.

5 Abordarea în evaluare

5.1 Abordarea prin piață - comparații

Neaplicabilă, fără date relevante

5.2 „Recuperarea” investiției ținând cont de durata economică de funcționare

Scopul abordării este stabilirea valorii costului net al construcției (CIN) proprietății apoi prin reconsiderare față de durata economică se calculează valoarea anuală de recuperare a investiției.

Ținând cont de utilitatea construcției, proprietarul/administratorul poate decide închirierea acesteia la o valoare de recuperare.

În unele cazuri există limitări impuse de legislație, exemple extrapolate și închirierilor:

- o **Articolul 17 din LEGEA 50/1991**, actualizată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții

„Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructura aferente”.

Datorită lipsei datelor relevante privind chirii asemănătoare în loc. Socodor, evaluatorul a aplicat următorul raționament: s-a stabilit costul de înlocuire net al construcțiilor (CIN) apoi acesta a fost alocat pe o durată de 25 ani (recuperarea investiției), astfel a fost stabilit prețul de pornire la licitație în cazul închirierii.

În cazul unei proprietăți vechi pentru estimarea CIN a construcției, care să reflecte aproximativ costul de înlocuire real, se stabilește costul de înlocuire brut (de nou) apoi se scad sume reprezentând cuantificarea diferitelor forme de depreciere: deteriorare fizică, depreciere funcțională și depreciere economică (externă).

Estimarea costului de înlocuire net al construcțiilor

În ceea ce urmează pentru aflarea costului de nou (CIB) am apelat la o estimare a costului de înlocuire de nou (brut) pe o metodă de estimare a costurilor, respectiv în baza cataloagelor “COSTURI DE RECONSTRUCȚIE - COSTURI DE ÎNLOCUIRE CLADIRI REZIDENTIALE, Editor IROVAL (Corneliu Schiopu)” actualizate prin catalogul “INDICI DE ACTUALIZARE COSTURI DE RECONSTRUCȚIE - COSTURI DE ÎNLOCUIRE CLADIRI REZIDENTIALE, Editor IROVAL (Corneliu Schiopu)” corectate cu un coeficient de corecție “zonal” preluat de evaluator din devizele de lucrări cunoscute de acesta la data evaluării

În urma metodologiei a rezultat următoarea valoare a construcției:

Construcția C1 – Dispensar uman:

FISA DE CALCUL ABORDAREA PRIN COST - Construcție C1, P

1. Adresa:

Loc. Săcădău, nr. 331

2. Data de referință

Data 20-apr.-18

an construcție / renovare
suprafața construcției parter
suprafața desfasuratănoul/vechi an
38.28 mp
38.28 m.p.

Curs 1 € = 4.6606 lei

COSTURI DE RECONSTRUCȚIE - COSTURI DE ÎNLOCUIRE CLADIRI REZIDENȚIALE, Editor IROVAL (CORNELIU SCHIOPU)

INDICI DE ACTUALIZARE COSTURI DE RECONSTRUCȚIE - COSTURI DE ÎNLOCUIRE CLADIRI REZIDENȚIALE, Editor IROVAL 2017

3. CALCUL CIB

Denumire	Simbol	Cost unitar	coeficient corecție	CIB corectat unitar cu TVA	CIB mp - TVA	Valoare	CIB Unitar
1	2	3	4	5	6	7	8
Fundații	FCBS	508.3 lei/mp	0.9821	487.1 lei/mp	104.5 €/mp	88 €/mp	3,382.14 €
Structura parter	FZIDCAR24PFS	726.7 lei/mp	0.9821	699.2 lei/mp	150.0 €/mp	126 €/mp	4,825.70 €
Învelișoara	INVTIG	390.7 lei/mp	0.9821	375.9 lei/mp	80.7 €/mp	68 €/mp	2,594.86 €
Finisaj obisnuit fără scară	FOBFS	957.7 lei/mp	0.9821	921.4 lei/mp	197.7 €/mp	166 €/mp	6,359.48 €
Instalații electrice + sobe	ELINGR	60.9 lei/mp	0.9821	58.6 lei/mp	12.6 €/mp	11 €/mp	404.61 €
Instalații sanitare	LAVWC	1,499.0 lei/buc	0.9821	1,442.2 lei/buc	309.4 €/buc	260 €/mp	260.04 €
Finisaj fatada		237.6 lei/mp	0.9821	228.8 lei/buc	49.1 €/buc	41 €/mp	1,578.01 €
Total valoare la suprafață							19,384.44 €

Cost de înlocuire brut (rotunjit)	90,000 lei	echivalent	19,400 €	506 €/mp
La data de 20-apr.-18				
curs folosit în calcul 1 € = 4.6606 lei				

4. Estimare deprecieri

Uzura fizică recuperabilă - reparații					S-au considerat cheltuieli cu reparațiile "neefectuate la timp" ca și cost pentru recuperarea elementului sau pentru aducerea acestuia la starea de nou sau aproximativ de nou
Element	Structura și compartimentarea	Finisaje	Instalații	Total	
Cost brut	10,783 €	7,937 €	664 €	19,384 €	
Pondere din valoare	55.63%	40.95%	3.43%	100.00%	
Necesar de reparații	0	0 €	0.00 €		
Uzura fizică recuperabilă	0	0 €	0	0 €	
Cost depreciat	10,783.0 €	7,937.0 €	664.0 €	19,384 €	

4.a. Uzura fizică nerecuperabilă. Elemente cu viață scurtă

Element	Finisaje	Instalații	Total	Deteriorarea elementelor cu viață scurtă s-a cuantificat prin estimarea raportului varia- dura de viață și aplicarea acestuia la costul de înlocuire al fiecărui element cu viață scurtă. Varsta cronologică a fost estimată din informațiile primite de la proprietar / reprezentant și "observare" (varsta pe care o arată) elementul la data inspecției.
CIB- Uzura fizică recuperabilă	7,937 €	664 €		
Varsta efectivă "pe care o arată"	5 ani	5 ani		
Durata de viață utilă	15 ani	20 ani		
Uzura fizică nerecuperabilă (%)	33.33%	25.00%		
Uzura fizică nerecuperabilă (absolută)	2,646 €	166 €	2,812 €	

4.b. Uzura fizică nerecuperabilă. Elemente cu viață lungă

Element	Valoare	Uzura elementelor cu viață lungă s-a cuantificat prin estimarea raportului varia- dura de viață și aplicarea acestuia la costul de înlocuire scuzul cu elementele cu viață scurtă ajustate cu uzura specifică (fiecarei element în parte). Varsta cronologică a fost prelucrată din declarația / documentele puse la dispoziție de proprietar / reprezentant.
CIB - Total	19,384 €	
Uzura fizică - elemente cu viață scurtă	2,812 €	
Cost element cu viață lungă	16,573 €	
Varsta efectivă "pe care o arată"	40 ani	
Durata de viață utilă	100 ani	
Uzura fizică nerecuperabilă (%)	40.00%	
Uzura fizică nerecuperabilă (absolută)	6,629 €	

4.c. Neadekvare funcțională recuperabilă

Costul de nou a unui element ce trebuie adăugat / instalat în structura existentă de un potențial cumpărător	0 €	Nu au fost considerate deprecieri funcționale nerecuperabile cauzate de o deficiență sau supradimensională care fezabil economic nu ar fi recuperabilă
Minus costul de instalare al elementului în structura existentă dacă s-ar fi construit de la început	0 €	
Total 1	0 €	
Cost al elementului existent (repararea unui defect), inclus în estimarea de cost	0 €	
Minus uzura fizică deja aplicată	0 €	
Minus valoarea recuperabilă	0 €	
Total 2	0 €	
Cost de supradimensională care este fezabil economic să fie recuperat	0 €	
Total 3	0 €	
Total Neadekvare funcțională	0 €	

4.d. Deprecierea externă

Chiria maximă / luna	0 € / luna	A fost estimată prin capitalizarea pierderii din venitul premisa în care proprietatea ar fi închiriată. S-a analizat piața pentru a cuantifica pierderea din venit (lunare), aceasta a fost considerată permanentă, și s-a capitalizat prin aplicarea MVB
Chiria posibilă de obținut / luna	0 € / luna	
Pierdere de chirie / luna	0 € / luna	
Grad de acoperire	0%	
MVB	0	
Depreciere externă aplicabilă	0 €	

Centralizator calcul valoare - CIB C1 - Anexa	
Element	Valoare
Total CIB	19,384 €
Uzura fizică recuperabilă	0 €
Uzura fizică nerecuperabilă - elemente cu viață scurtă	2,812 €
Uzura fizică nerecuperabilă - elemente cu viață lungă	6,629 €
Subtotal uzura fizică	9,441 €
Neadekvare funcțională	0 €
Depreciere externă	0 €
Cost de înlocuire net construcții C1 - Anexa	9,944 €

Modal de calcul a fost CIB - UZF - Neadekvare funcțională - Depreciere externă

Opinia abordării prin cost (construcții)			
Valoare	9,900 €	echivalent	46,140 lei

Valoarea prețului de pornire la licitație în vederea închirierii este de 396 €/an, respectiv 33 €/luna
Chirie lunară unitară / mp util cabinet medical 0,86 €/mp/lună

Construcția C2 – Spațiu comercial:

1. Adresa: Loc. Săcador, nr.1, jud. Arad

2. Data de referință

Data 20-apr. 18

an construcție / renovare

1970/ultimii ani

Curs 1 € = 4.6006 lei

suprafața construită parter

48.73 mp

suprafața deslăsurată

48.73 m.p.

COSTURI DE RECONSTRUCȚIE - COSTURI DE ÎNLOCUIRE CLĂDIRI REZIDENȚIALE, Editor IROVAL (CORNELIU SCHIOPU)

INDICI DE ACTUALIZARE COSTURI DE RECONSTRUCȚIE - COSTURI DE ÎNLOCUIRE CLĂDIRI REZIDENȚIALE, Editor IROVAL 2017

3. CALCUL CIB

Denumire	Simbol	Cost unitar	coeficient corecție	CIB corectat unitar cu TVA	CIB imp - TVA	Valoare	CIB Unitar
1	2	3	4	5	6	7	8
Fundații și structură		887.3 lei/mp	0.9821	881.3 lei/mp	141.9 €/mp	119 €/mp	5,810.00 €
Finisaj interior	FINSPBD	1,569.5 lei/mp	0.9821	1,540.1 lei/mp	324.0 €/mp	272 €/mp	13,267.82 €
Instalații electrice	EL SPBD	285.8 lei/mp	0.9821	281.1 lei/mp	54.8 €/mp	46 €/mp	2,245.14 €
Instalații sanitare	SA SPBD	74.0 lei/mp	0.9821	72.7 lei/mp	15.3 €/mp	13 €/mp	625.27 €
Instalații de încălzire	IV SPBD	134.4 lei/buc	0.9821	132.0 lei/buc	27.7 €/buc	23 €/buc	1,135.91 €
Total valoare la suprafață							23,084.15 €

Cost de înlocuire brut (rotunjit)		108,000 lei	echivalent	23,100 €	474 €/mp
La data de	20-apr-18				
curs la o lei înlocuit 1 € =	4.6006 lei				

4. Estimare deprecieri

Uzura fizică recuperabilă - reparații				
Element	Structura și compartimentarea	Finisaje	Instalații	Total
Cost brut	5,810 €	13,268 €	4,006 €	23,084 €
Pondere din valoare	25.17%	57.48%	17.35%	100.00%
Nevoiar de reparații	0	0 €	0.00 €	0
Uzura fizică recuperabilă	0	0 €	0	0 €
Cost depreciat	5,810.0 €	13,268.0 €	4,006.0 €	23,084 €

S-au considerat cheltuieli cu reparațiile "neefectuate la timp" ca și costuri pentru recuperarea elementului sau pentru aducerea acestuia la starea de nou sau aproximativ de nou.

4.a. Uzură fizică nerecuperabilă. Elemente cu viață scurtă

Element	Finisaje	Instalații	Total
CIB- Uzura fizică nerecuperabilă	13,268 €	4,006 €	
Varsta efectivă "pe care o are"	3 ani	10 ani	
Durata de viață utilă	10 ani	40 ani	
Uzura fizică nerecuperabilă (%)	30.00%	25.00%	
Uzura fizică nerecuperabilă (absolută)	3,980 €	1,002 €	4,982 €

Deteriorarea elementelor cu viață scurtă s-a cuantificat prin estimarea raportului varsta - durata de viață și aplicarea acestuia la costul de înlocuire al fiecărui element cu viață scurtă. Varsta cronologică a fost estimată din informațiile primite de la proprietar / reprezentant și "observare" (varsta pe care o are) elementul la data inspecției.

4.b. Uzură fizică nerecuperabilă. Elemente cu viață lungă

Element	Valoare
CIB - Total	23,084 €
Uzura fizică - elemente cu viață scurtă	4,982 €
Cost elemente cu viață lungă	18,102 €
Varsta efectivă "pe care o are"	50 ani
Durata de viață utilă	100 ani
Uzura fizică nerecuperabilă (%)	50.00%
Uzura fizică nerecuperabilă (absolută)	9,051 €

Uzura elementelor cu viață lungă s-a cuantificat prin estimarea raportului varsta - durata de viață și aplicarea acestuia la costul de înlocuire sczut al elementelor cu viață scurtă ajustate cu uzura specifică (fiecărui element în parte). Varsta cronologică a fost preluată din declarația / documentele puse la dispoziție de proprietar / reprezentant.



Mun. Arad, Str. T. Vladimirescu, nr. 28
Cod poștal: 310010
CIF: RO 31041884
Înreg. la R.C. sub nr. J02/1450/2012

4.c. Neadevare funcțională recuperabilă		Nu au fost considerate deprecieri funcționale nerecuperabile cauzate de o deficiență sau supradimensionare care fezabil economic nu ar fi recuperabile
Costul de nou a unui element ce trebuie adăugat / instalat în structura existentă de un potențial cumpărător	0 €	
Minus costul de instalare al elementului în structura existentă dacă s-ar fi construit de la început	0 €	
Total 1	0 €	
Cost al elementului existent (repararea unui defect), inclus în estimarea de cost	0 €	
Minus uzura fizică deja aplicată	0 €	
Minus valoarea recuperabilă	0 €	
Total 2	0 €	
Cost de supradimensionare care este fezabil economic să fie recuperat	0 €	
Total 3	0 €	
Total Neadevare funcțională	0 €	

4.d. Deprecierea externă		A fost estimată prin capitalizarea pierderii din venit în premisa în care proprietatea ar fi închiriată. S-a analizat prețul pentru a cuantifica pierderea din venit (lună), aceasta a fost considerată permanentă, și s-a capitalizat prin aplicarea MVBE
Chirie maximă / luna	0 € / luna	
Chirie posibilă de obținut / luna	0 € / luna	
Pierdere de chirie / luna	0 € / luna	
Grad de ocupare	0%	
MVBE	0	
Depreciere externă aplicabilă	0 €	

Centralizator calcul valori - CIB - C2 - Anexa		Modul de calcul a fost CIB - UZF - Neadevare funcțională - Depreciere externă
Element	Valoare	
Total CIB	23,084 €	
Uzura fizică recuperabilă	0 €	
Uzura fizică nerecuperabilă - elemente cu viață scurtă	4,982 €	
Uzura fizică nerecuperabilă - elemente cu viață lungă	9,051 €	
Subtotal uzura fizică	14,033 €	
Neadevare funcțională	0 €	
Depreciere externă	0 €	
Cost de înlocuire net construcții C2 - Anexa		5,651 €

Opinia abordării prin cost (construcții C2 - Anexa)			
Valoare	9,000 €	echivalent	41,945 lei

Valoarea prețului de pornire la licitație în vederea închirierii este de 360 €/an, respectiv 30 €/lună
Chirie lunară unitară / mp util spațiu comercial 0,62 €/mp/lună

Valoarea nu cuprinde TVA.

6 Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

Având în vedere rezultatele obținute prin aplicarea metodei de evaluare (adecvarea), relevanța și precizia acestora, informațiile de piață care au stat la baza aplicării (inclusiv calitatea informațiilor) și scopul evaluării, în opinia evaluatorului asupra proprietății imobiliare descrise este:

3. Spațiu cu destinație cabinet medical dentar identificat în CF nr. 300463 / Socodor, cota: în suprafață de 52,28 mp compusă din cabinet stomatologic 22,40 mp, sala de așteptare 12,88 mp, hol 3 mp, curte 14 mp, amplasat în cadrul „Dispensarului Medical Socodor”

Valoarea prețului de pornire la licitație în vederea închirierii este de 396 €/an,
respectiv 33 €/luna

Chirie lunară unitară / mp util cabinet medical 0,86 €/mp/lună

4. Spațiu destinat desfășurării de activități economice, aflat în domeniul public al comunei Socodor, identificat în CF 300152 / Socodor, cota: în suprafață de 48,73 mp

Valoarea prețului de pornire la licitație în vederea închirierii este de 360 €/an,
respectiv 30 €/luna

Chirie lunară unitară / mp util spațiu comercial 0,62 €/mp/lună

Evaluator
Micalacian Bogdan



Verificator proceduri interne
Evaluator
Bojan Nicolae Emanoil

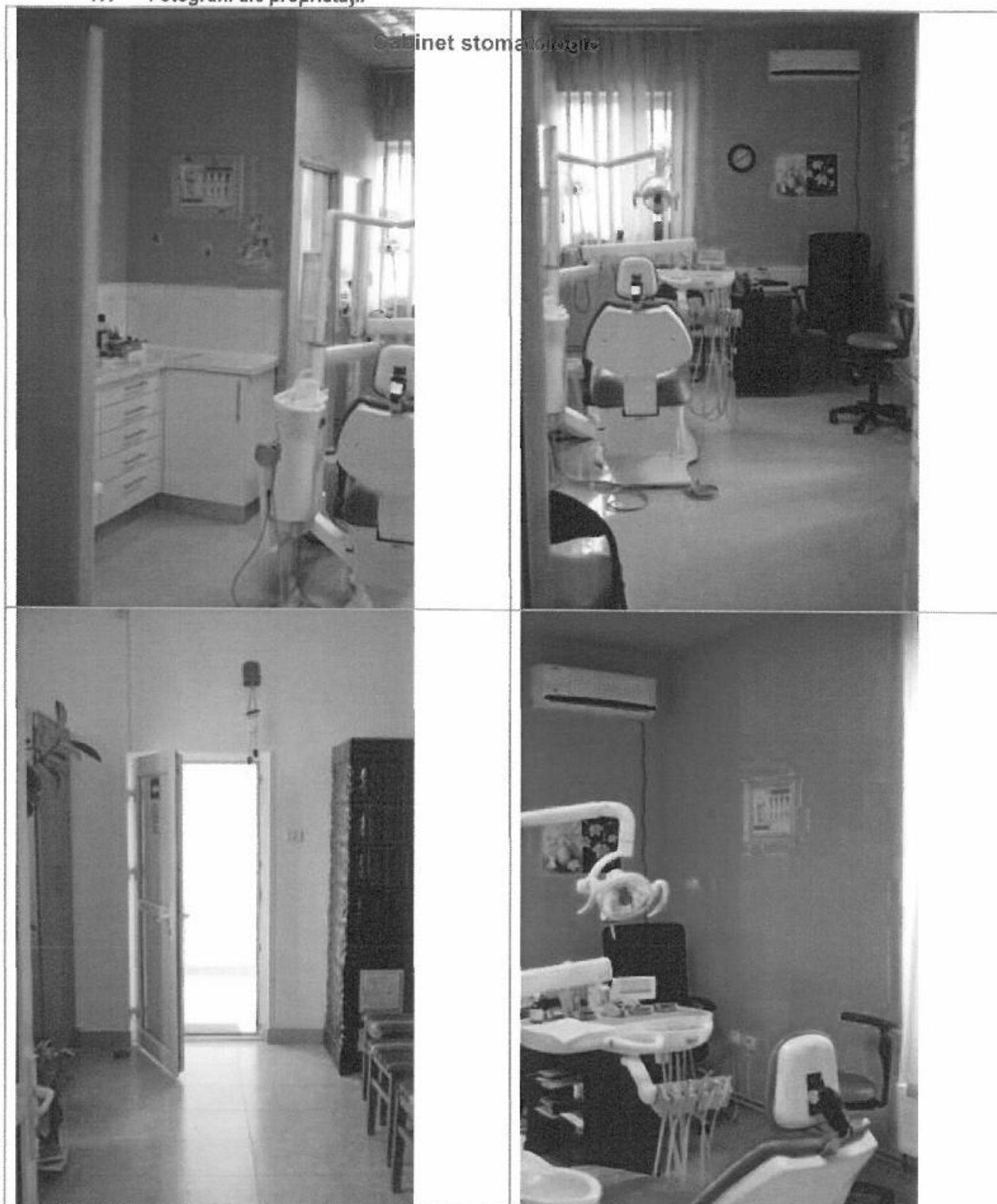


JUST EVAL INVEST SRL



7 Anexe

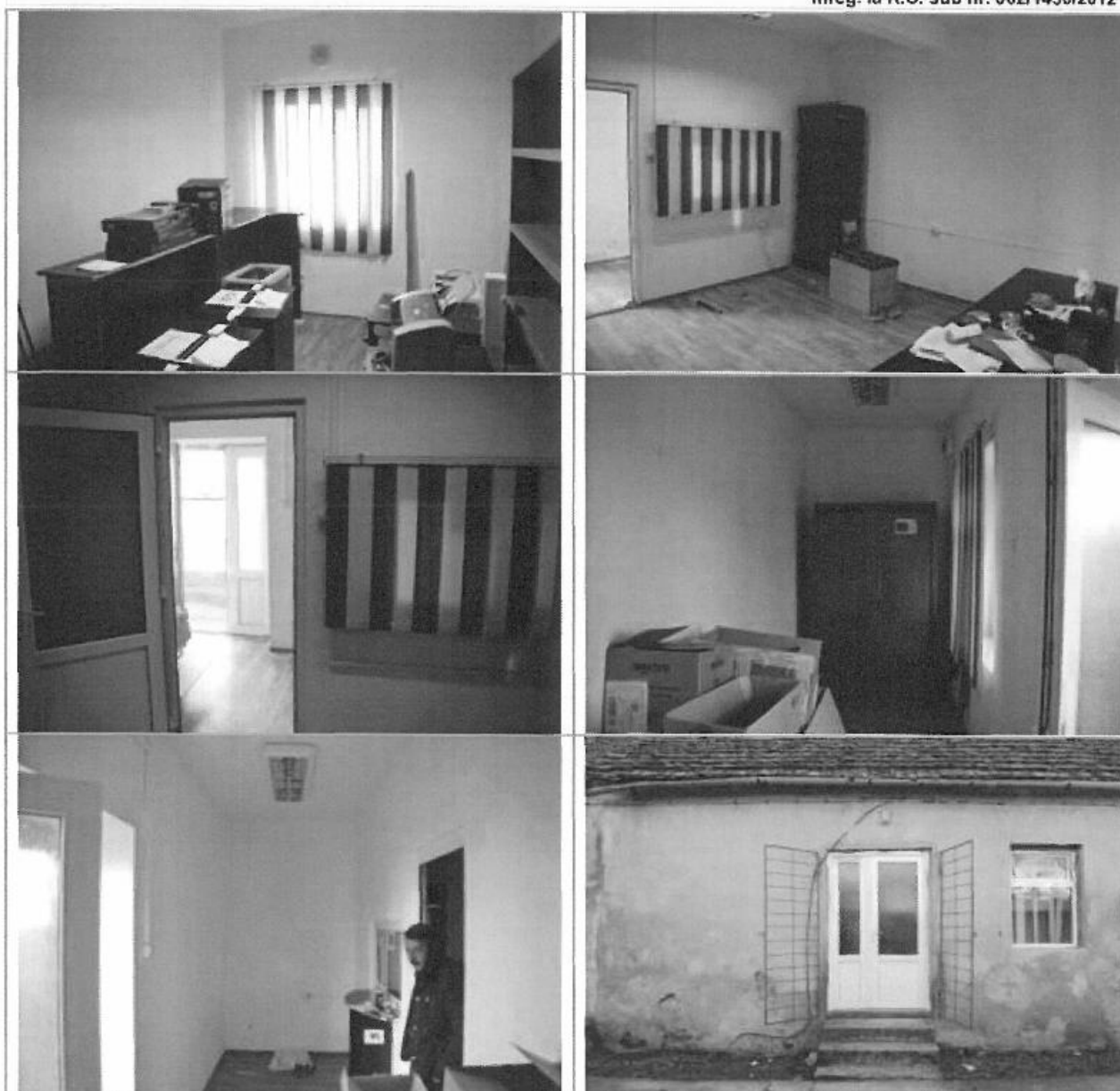
7.1 Fotografii ale proprietății







Mun. Arad, Str. T. Vladimirescu, nr. 28
Cod poștal: 310010
CIF: RO 31041884
Înreg. la R.C. sub nr. J02/1450/2012





Mun. Arad, Str. T. Vladimirescu, nr. 28
Cod poștal: 310010
CIF: RO 31041884
Înreg. la R.C. sub nr. J02/1450/2012

7.2 Documente ale proprietatii:

CARTE FUNCIARA NR. 300463 Comuna/Oras/Municipiu: Socodor



EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Chisineu-Cris

Nr. lotului	12938
Zona	70
Latură	07
Ampl	2016

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

TEREN intravilan

Nr. CF vechi: 720

Adresa: Socodor, nr. 331

Nr. crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	Top: 763-764	Din acte: 3.656; Masurata:-	CONSTRUCTIILE: C2 IN CF 300463-C2CONSTRUCTIA C2 IN CF 300463-C2

CONSTRUCTII

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observatii / Referinta
A1.1	Cad. C1 Top: 763-764	Socodor, nr. 331	Dispensar Uman

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinta
1831 / 29.11.2002		
Hotarare nr. 38/2001, emis de CONSILIUL LOCAL SOCODOR		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1, A1.1
1) COMUNA SOCODOR, domeniu public		(provenita din conversia CF 720)

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinta
NU SUNT	



Mun. Arad, Str. T. Vladimirescu, nr. 28
Cod poștal: 310010
CIF: RO 31041884
Înreg. la R.C. sub nr. J02/1450/2012

CARTE FUNCİARA NR. 300463 Comuna/Oras/Municipiu: Socodor

Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN intravilan

Adresa: Socodor, nr. 331

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)*	Observatii / Referinte
Top: 763-764	-	CONSTRUCTIILE: C7 IN CF 300463-C2 CONSTRUCTIA C2 IN CF 300463-C2

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categorie folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografie	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	Din acte: 3.656; Masurata: -	-	-	763-764	-

Date referitoare la constructii

Nr. Crt.	Numar	Destinatia constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1.1	CAD: C1 Top: 763-764	constructii de locuinte	Din acte: -; Masurata: -	Cu acte	Dispensar Uman
*A1.2	Top: 763-764	constructii de locuinte	Din acte: -; Masurata: -	Cu acte in CF colectiva 300463-C2	-

* Aceasta constructie este inregistrata intr-o carte funciara proprie

Certific că prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterile succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, chitanta nr. AR176918/20-07-2016, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 272,

Data soluționării,
21/07/2016

Data eliberării,
22-07-2016

Asistent-registrador,
MONICA HANDRA



Referent,

ECHE FLORENTINA-MONICA

[Signature]
(Nume si semnatura)



Mun. Arad, Str. T. Vladimirescu, nr. 28
Cod poștal: 310010
CIF: RO 31041884
Înreg. la R.C. sub nr. J02/1450/2012



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Chisineu-Cris

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 300152 Socodor

Nr. cerere	18577
Ziua	27
Luna	09
Anul	2017

Cod verificare
100050996647

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN intravilan

Nr. CF vechi: 6099

Adresa: Loc. Socodor, Nr. 1, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 563/1/I	1.414	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	CAD: C1 Top: 563/1/I	Loc. Socodor, Nr. 1, Jud. Arad	casa

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
36 / 17/01/2003	
Hotarare nr. 36/2001 emis de Consiliul Local Socodor;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE în baza L.213/1998, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1, A1.1
1) COMUNA SOCODOR-DOMENIU PUBLIC	
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 6099)	

C. Partea III. SARCINI .

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



Mun. Arad, Str. T. Vladimirescu, nr. 28
Cod poștal: 310010
CIF: RO 31041884
Înreg. la R.C. sub nr. J02/1450/2012

Carte Funciară Nr. 300152 Comuna/Oraș/Municipiu: Secodor

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 563/1/I	1.414	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LIBRE IMOBIL

Geometria pentru acest imobil nu a fost găsită.

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	1.414	-	-	563/1/I	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	CAD: C1 Top: 563/1/I	construcții de locuințe	-	Cu acte	case

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

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

S-a achitat tariful de 100 RON, -Chitanța internă nr. 185572/27-09-2017 în suma de 100, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,

27-09-2017

Data eliberării,

27-09-2017

Asistent

MONICA

(parafa și semnătura)

Referent,

MONICA

(parafa și semnătura)

**just eval invest**

Mun. Arad, Str. T. Vladimirescu, nr. 28

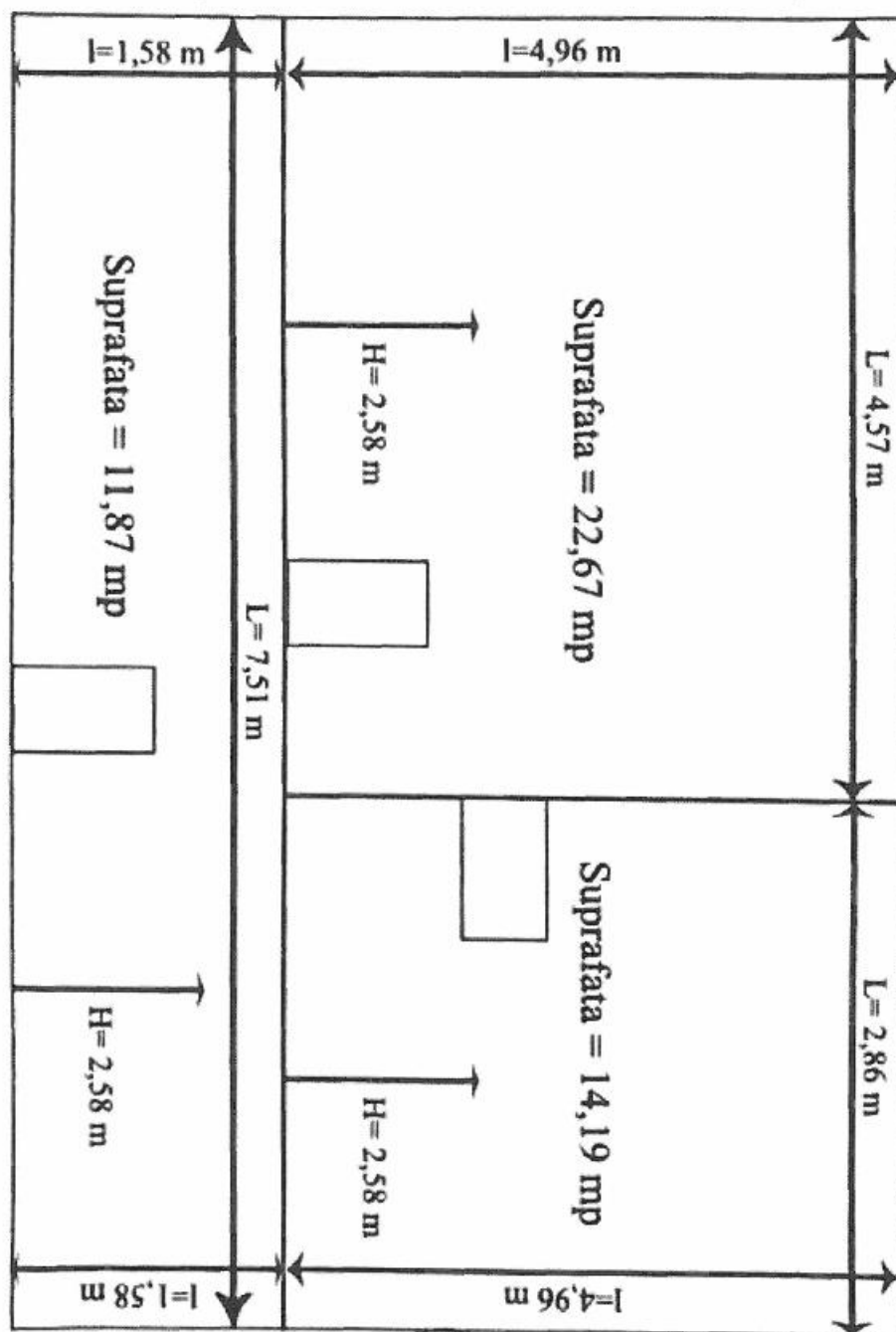
Cod poștal: 310010

CIF: RO 31041884

Înreg. la R.C. sub nr. J02/1450/2012

Anexă nr. 1 la H.C.L. 101/2017

**PLAN SPAȚIU PENTRU ÎNCHIRIAT
ANEXĂ CLĂDIRE PRIMĂRIE
SUPRAFAȚĂ TOTALĂ DE ÎNCHIRIAT = 48,73 MP**



Președinte de ședință,
Palcu Răzvi



Secretar,
Crisan Gheorghe

222

7.3 Prezentarea evaluatorului

JUST EVAL INVEST SRL societate cu obiectul principal de activitate *consultanta pentru afaceri și management (7022)*, a fost înființată de către evaluatori autorizați – membrii titulari ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) și experți contabili C.E.C.C.A.R. (Corpul Experților Contabili și Contabililor Autorizați din România).

JUST EVAL INVEST S.R.L. funcționează ca membru corporativ ANEVAR în baza autorizației nr. 0366, emisă în conformitate cu art.20 din Ordonanța Guvernului 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, aprobată cu modificări prin Legea 99/2013.

Pentru promovarea eficienței și calității precum și pentru acoperirea tuturor regiunilor JUST EVAL INVEST SRL, își desfășoară activitatea cu personal colaborator societăți comerciale și persoane fizice - evaluatori autorizați ANEVAR.

Departamentul evaluare este format din grup de evaluatori autorizați ANEVAR, colaboratori atestați pentru secțiunile

- Evaluarea întreprinderilor;
- Evaluarea proprietăților imobiliare;
- Evaluarea bunurilor Mobile;
- Evaluarea activelor financiare.

Experiența în domeniul evaluării personal / colaboratori:

Întocmirea unui număr de peste 300 lucrări de *analiză diagnostic și evaluare societăți comerciale*, lucrări de *evaluare proprietăți imobiliare și bunuri mobile* peste 1.000 lucrări din care peste 500 lucrări (terenuri libere, apartamente, case, spații comerciale și industriale, mijloace de transport și utilaje specializate) destinate garantării împrumuturilor pentru o serie de bănci, lucrări de *expertizare și verificare evaluări active* peste 800 lucrări, *studii de fezabilitate, planuri de afaceri, proiecte investiționale* peste 100 lucrări. Practica în evaluare a personalului colaborator, peste 2.500 lucrări de evaluare

Atât personalul practicant (evaluatorii) cât și societatea au încheiate polițe asigurătorii de răspundere profesională.

JUST EVAL INVEST SRL are implementat și menținut un SISTEM DE MANAGEMENT AL CALITATII în conformitate cu cerințele standardului SR EN ISO 9001:2008/ISO 9001:2008, pentru domeniul de activitate COD CAEN 7022 – Activități de consultanță pentru afaceri și management – certificat seria Q Nr.314);

Date de contact:

Administrator: Bojan Nicolae Emanoil
 Telefon: 0744 871 229; 0257 338 429
 Fax: 0257 338 429
 e-mail: justeval2012@gmail.com
arad@justeval.ro
 site: www.justeval.ro

Reprezentant regional al societății JUST EVAL INVEST S.R.L. Micalacian Bogdan
 Telefon: 0774 439 865
 e-mail: bogdan.micalacian@gmail.com

Rapoartele de evaluare realizate de JUST EVAL INVEST S.R.L. sunt realizate cu respectarea Standardelor de evaluare a bunurilor adoptate de ANEVAR și a Codului Deontologic al Profesiei de Evaluator adoptat de către ANEVAR.