



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 404
din 22 noiembrie 2016

privind însușirea raportului de evaluare a garajului, situat în municipiul Arad,
str. Constituției, nr. 4, ap. 1

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în expunerea de motive înregistrată cu nr. 48293/27.10.2016,

Analizând raportul Serviciului Administrare Patrimoniu din cadrul Direcției Patrimoniu înregistrat cu nr. ad. 48293/M2/27.10.2016,

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

Ținând seama de solicitarea înregistrată cu nr. 48293/2016 și de extrasul de carte funciară nr. 310035-C1-U2 Arad,

Având în vedere prevederile art. 4 din Legea nr. 85/1992 - privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Adoptarea hotărârii în unanimitate de voturi (22 prezenți din totalul de 23),

În temeiul prevederilor art. 36 alin. (1), alin. (9), art. 45 alin. (3) și art. 115 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 215/2001, privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD
HOTĂRÂȘTE

Art. 1. În vederea vânzării către chiriaș, se însușește Raportul de evaluare, întocmit de S.C. „EXPERT” S.A. ARAD, ing. Luca Florica expert evaluator ANEVAR, privind valoarea de piață a garajului – 9.000 lei - din municipiul Arad, str. Constituției, nr. 4, ap. 1 - conform Anexei, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către Primarul Municipiului Arad, prin Serviciul Administrare Patrimoniu din cadrul Direcției Patrimoniu și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Bogdan - Vlad BOCA

Contrasemnează
SECRETARUL MUNICIPIULUI ARAD
Lilioara STEPANESCU

Red/Dact I.F./I.F. Verif. C.M.
1 ex. Serviciul Administrare Patrimoniu
1 ex. Instituția Prefectului-Județul Arad
1 ex. Dosar ședință CLMA 22.11.2016

Cod PMA -S1-02

ROMANIA
JUDETUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

P R O I E C T
Nr. 348/01.11.2016

Avizat:
S E C R E T A R,
Lilioara Stepanescu

H O T Ă R Ă R E A nr. ____
din _____ 2016
privind însușirea raportului de evaluare a garajului, situat în municipiul Arad,
str. Constituției, nr. 4, ap. 1

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în expunerea de motive înregistrată cu nr. 48293/27.10.2016,

Analizând raportul Serviciului Administrare Patrimoniu din cadrul Direcției Patrimoniu înregistrat cu nr. ad. 48293/M2/27.10.2016,

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

Ținând seama de solicitarea înregistrată cu nr. 48293/2016 și de extrasul de carte funciară nr. 310035-C1-U2 Arad,

Având în vedere prevederile art. 4 din Legea nr. 85/1992 - privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul prevederilor art. 36 alin. (1), alin. (9), art. 45 alin. (3) și art. 115 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 215/2001, privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

H O T Ă R Ă Ș T E

Art. 1. În vederea vânzării către chiriaș, se însușește Raportul de evaluare, întocmit de S.C. „EXPERT” S.A. ARAD, ing. Luca Florica expert evaluator ANEVAR, privind valoarea de piață a garajului – 9.000 lei - din municipiul Arad, str. Constituției, nr. 4, ap. 1 - Anexa, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către Primarul Municipiului Arad, prin Serviciul Administrare Patrimoniu din cadrul Direcției Patrimoniu și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

EXPUNERE DE MOTIVE

În vederea vânzării în temeiul Legii nr. 112/1995, pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietateastatului, către chiriaș a imobilului situat în Arad, strada Constituției, nr. 4, ap. 1, care are în componență un garaj și întrucât Legea nr. 85/1992, - privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat – republicată, prevede că vânzarea garajelor către aceștia se face la valoarea de circulație de la data vânzării, propun adoptarea unei hotărâri privind stabilirea prețului de circulație a garajului.

*PRIMAR,
Gheorghe Falcă*

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL ADMINISTRARE PATRIMONIU
Nr. ad. 48293/M2/27.10.2016

RAPORT

**privind însușirea raportului de evaluare a garajului, situat în municipiul Arad,
str. Constituției, nr. 4, ap. 1**

Pentru apartamentul nr. 1, situat în municipiul Arad, str. Constituției, nr. 4, deținut de către chiriaș cu contractul de închiriere nr. 76617 din 04.12.2014, există solicitare de cumpărare a acestuia în temeiul Legii nr. 112/1995, *pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului.*

Apartamentul proprietatea Statului Român, înscris în C.F. nr. 310035-C1-U2 Arad, cu nr. cad: 15237 C1-U1, este compus din 2 camere, bucătărie, baie, cămară alimente, **garaj**, magazie, coteț.

Modalitatea de vânzare a garajului, este stabilită de către Hotărârea Guvernului nr. 20 din 17.01.1996 – republicată - *pentru aprobarea Normelor metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului*, art. 34 - valoarea despăgubirilor care se acordă, potrivit legii, foștilor proprietari sau moștenitorilor acestora pentru garaje, precum și prețul de vânzare al garajelor sunt cele stabilite potrivit prevederilor art. 4 din Legea nr. 85/1992, republicată.

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

Față de cele de mai sus, propunem aprobarea raportului de evaluare întocmit de S.C. „EXPERT” S.A. ARAD, ing. Luca Florica expert evaluator A.N.E.V.A.R. privind valoarea de piață a garajului – 9.000 lei.

DIRECTOR EXECUTIV,
Ing. Ioan Ignat

ȘEF SERVICIU,
Ec. Linda Ocenic

Avizat
Serviciul Juridic, Contencios

RAPORT DE EVALUARE

Nr. 207/2016

Cladire GARAJ

situata in municipiul Arad, cartier Aradul
Nou, str. Constitutiei, nr. 4, ap. 1

Cuprins1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

- 1.1. Identificarea si competenta evaluatorului
- 1.2. Identificare clientului si a oricaror utilizatori desemnati
- 1.3. Scopul evaluarii
- 1.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii
- 1.5. Tipul valorii
- 1.6. Data evaluarii
- 1.7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii
- 1.8. Natura si sursa de informatii pe care se va baza evaluarea
- 1.9. Ipoteze si ipoteze speciale
- 1.10. Restrictii de utilizare, difuzare si publicare
- 1.11. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR
- 1.12. Descrierea raportului

2. PREZENTAREA DATELOR

- 2.1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica
- 2.2. Identificarea evantualelor bunuri mobile evaluate
- 2.3. Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare
- 2.4. Informatii despre amplasament
- 2.5. Descrierea constructiilor
- 2.6. Date privind impozitele si taxele
- 2.7. Istoric, incluzand vanzarile anterioare si oferte sau cotate curente

3. ANALIZA PIETEI BUNURILOR MOBILE4. EVALUAREA

- 4.1. Abordarea prin piata
- 4.2. Abordarea prin cost
- 4.3. Abordarea prin venit

5. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII6. ANEXE

- 6.1. Descrierea juridica detaliata, daca nu este inclusa in prezentarea datelor
- 6.2. Date detaliate despre proprietati
- 6.3. Planul de amplasament si delimitare
- 6.4. Releveele cladirilor
- 6.5. Fotografii ale proprietatii
- 6.6. Harta orasului, a regiunilor invecinate sau alte tipuri de harti
- 6.7. Estimari detaliate ale costurilor de reconstructie sau de inlocuire a cladirilor
- 6.8. Informatii istorice despre venituri si cheltuieli
- 6.9. Date despre vanzari si cotate
- 6.10. Alte informatii considerate adecvate

SINTEZA RAPORTULUI**Proprietatea evaluata:**

Constructia GARAJ, situata in curtea imobilului cu nr. 4, ap. 1 din str. Constitutiei, cartier Aradul Nou, in suprafata construita de 18 mp si utila de 15,10 mp si terenul aferent, cota parte; Spatiul este notat in cartea funciara ca apartinand ap. 1

- Vecinatati: locuinte

Tipul proprietatii:

Proprietate imobiliara de tip rezidential

Proprietar:

CLM ARAD

Situatia juridica a terenului:

Terenul este proprietatea CLM ARAD. Terenul nu este evaluat in cadrul prezentului raport.

Data punerii in functiune:

1872, reabilitat in 2010

Clientul lucrarii:

KUNCZ STEFAN – chiras al imobilului

Data evaluarii:

15.07.2016

Data inspectiei proprietatii:

21.06.2016

Moneda evaluarii:

EUR, la cursul de 4,4884 RON/EUR

Scopul evaluarii:

Stabilirea valorii de piata a apartamentului la nivelul preturilor practicate pe piata imobiliara in luna iulie 2016

Metode de evaluare utilizate:

Metoda comparatiilor de piata
Metoda de randament

Rezultatele evaluarii:

Metoda comparatiilor de piata: 9.000 RON
Metoda de randament: 9.100 RON

Valoarea recomandata

9.000 RON, adică 2.000 EUR, constructia la cursul de 4,4884 RON/EUR stabilit de BNR la data de 15.07.2016.

Executantul evaluarii:

SC EXPERT SA Arad, prin ing. LUCA FLORICA, membru ANEVAR, Leg. 13701

EVALUATOR AUTORIZAT
ing. LUCA FLORICA

SC EXPERT SA ARAD



1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Identificarea si competenta evaluatorului

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

- **FLORICA LUCA**, este inginer mecanic, **membru titular ANEVAR cu LEG. 13701**, evaluator ANEVAR pe secțiunile: întreprinderi, **proprietăți imobiliare și bunuri mobile (EI, EPI, EBM)** si tutore ANEVAR pe secțiunea EPI; este înscrisă în programul de pregătire continuă al ANEVAR. Are asigurare de raspundere profesionala valabila pentru anul 2015, conform CERTIFICAT NR. 7874/ian. 2015, respectiv 12885/02.02.2016, emis de catre societatea ALLIANZ TIRIAC – ASIGURARI SA;
- SC EXPERT SA Arad este membru corporativ ANEVAR, posedanad AUTORIZATIA DE MEMBRU CORPORATIV NR 0251 / 2016 si are asigurarea de raspundere profesionala valabila pentru anul 2015 si 2016, conform CERTIFICAT NR. 10610/feb. 2015, respectiv 12078/18.01.2016, emise de catre societatea ALLIANZ TIRIAC – ASIGURARI SA

1.2. Identificare clientului si a oricaror utilizatori desemnati

CLIENT: KUNCZ STEFAN

UTILIZATOR DESEMNET: CLM ARAD

1.3. Scopul evaluarii

Scopul evaluarii este stabilirea valorii de piata a constructiei GARAJ, situata in curtea imobilului cu nr. 4 ap 1, din str. Constitutiei, cartier Aradul Nou, in suprafata construita de 18 mp si utila de 15,10 mp; Spatiul este notat in cartea funciara.

La momentul evaluarii spatiul este inchiriat catre KUNCZ STEFAN, chirasul imobilului. Utilizatorul raportului si beneficiarul acestuia sunt: KUNCZ STEFAN si CLM ARAD .

1.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii

Obiectul evaluarii il reprezinta constructia GARAJ, situata in curtea imobilului cu nr. 4 ap 1, din str. Constitutiei, cartier Aradul Nou, in suprafata construita de 18 mp si utila de 15,10 mp; Spatiul este notat in cartea funciara.

1.5. Tipul valorii

Valoarea estimata este valoarea de piata asa cum este definita in STANDARDELE DE EVALUARE ANEVAR, editia 2016 aplicate in prezenta lucrare sunt STANDARDE GENERALE: SEV 100 – CADRU GENERAL (IVS CADRU GENERAL):

“Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbata, la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa o activitate de marketing adecvat, in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.”

1.6. Data evaluarii

Raportul de evaluare a fost elaborat in perioada 08.06.2016 – 15.07.2016.
Data estimarii valorii este 15.07.2016.

1.7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

In prezentul raport se urmareste estimarea valorii de piata a imobilului. Proprietatea, vecinatatile si zona de amplasare a obiectului au fost inspectate personal de catre evaluator in prezenta reprezentantului clientului care este si proprietar.

In elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta semnificativa din partea nici unei alte persoane in afara evaluatorului.

Inspectia activului a efectuata in prezenta chiriasului, considerandu-se veridice informatiile si date primite, s-au vizualizat faptic bunurile, ocazie cu care s-au efectuat fotografiile si s-au adunat informatii privind istoricul de utilizare, privind costurile de intretinere, alte costuri.

1.8. Natura si sursa de informatii pe care se va baza evaluarea

Datele de intrare pentru evaluare, date si informatii care sunt utilizate in abordarile folosite sunt date reale dar si date ipotetice; dintre date de intrare reale amintesc: prețurile obținute pentru active similare sau identice, fluxul de numerar realizat generat de activ, costul efectiv al activelor identice sau similare, iar dintre date de intrare ipotetice enumer: fluxurile de numerar estimate sau previzionate, costul estimat al unui activ ipotetic, atitudinea perceputa fata de risc a participantilor de pe piata. Trebuie stiut ca o credibilitate mai mare i se poate acorda, in mod normal, datelor de intrare reale, dar totusi, cand acestea sunt mai putin relevante, de exemplu, cand informatiile despre tranzactiile reale sunt vechi sau cand fluxurile de numerar istorice nu sunt elocvente pentru fluxurile de numerar viitoare ori cand informatia despre costul efectiv este numai costul istoric, se acorda o relevanta mai mare datelor de intrare ipotetice.

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

Alte acte si documente avute la dispozitie:

- act de proprietate aferent, documente ce atesta proprietatea asupra bunurilor
- Relevu; planuri, schite, documentatii cadastrale, etc

- Consultare INTERNET: www.olx.ro, www.imobiliare.ro, www.tocmai.ro, www.rig-imobiliare.ro, www.olx.ro, www.real-investments.ro, www.eurolux.ro, www.teren-arad.ro
- colecția ziarelor Vând și Cumpăr etc
- proprietari ai unor active oferite spre vânzare, vecini ai proprietății analizate;
- informații preluate din baza de date ale unor birouri notariale și informații preluate de la agenții imobiliare; antreprenori privați de construcții din municipiul și județ, precum și din baza de date a evaluatorului.

Evaluatorii nu își asuma nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către proprietar și client și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

1.9. Ipoteze și ipoteze speciale

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

- Titlul de proprietate se presupune valabil și tranzactionabil, dacă nu se specifică altfel. Evaluatorul nu își asuma nici o răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziție sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate.
- Proprietatea este evaluată fără ipoteci sau datorii.
- Se presupune că proprietatea este detinută cu responsabilitate și că se aplică un management competent al acesteia.
- Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanție pentru acuratețe.
- Toate studiile ingineresti sunt presupuse corecte. Materialul ilustrativ din raport sunt incluse doar pentru a-l ajuta pe cititor să vizualizeze proprietatea.
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neevidente ale proprietății, ale subsolului sau ale structurilor sale, care ar face ca proprietatea să valoreze mai mult sau mai puțin. Nu se asuma nici o răspundere pentru astfel de condiții sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.
- Se presupune că proprietatea este în deplină conformitate cu toate legile și reglementările de mediu locale, regionale sau naționale în vigoare.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și de utilizare în vigoare.
- Se presupune că au fost sau pot fi obținute sau reînnoite toate autorizațiile, licențele, certificatele de ocupare, aprobările sau alte acte solicitate de instituțiile locale, regionale sau naționale, pentru fiecare utilizare pe care se bazează estimarea valorii.
- Se presupune că folosirea terenului și a construcțiilor se realizează în limita proprietății descrise și că nu există încălcări sau violări ale altor proprietăți.
- Existența unor materiale periculoase, care pot să fie prezente sau nu pe proprietate, nu a fost observată de către evaluator. Evaluatorul nu are cunoștința de existența unor astfel de materiale pe proprietate. Evaluatorul nu este calificat să detecteze astfel de substanțe. Prezența unor substanțe poate afecta valoarea proprietății. Valoarea estimată este bazată pe ipoteza că pe proprietate nu există astfel de materiale care pot cauza diminuări ale valorii. Nu se asuma nici o răspundere pentru astfel de condiții sau pentru expertize sau cunoștințe de

specialitate necesare descoperirii lor. Clientul este solicitat sa angajeze un expert in acest domeniu, daca doreste.

➤ In pregatirea evaluarii au fost utilizate doar acele planuri si specificatii avute la dispozitie.

➤ constructia se presupune a fi în conformitate cu planurile de constructie prezentate in raport.

➤ Evaluatorul presupune ca cititorul sau utilizatorul acestui raport a primit copii ale planurilor de constructie disponibile si toate contractele de inchiriere sau alte amendamente, daca exista, care impovareaza proprietatea.

➤ Evaluatorul a folosit releveul imobilului, Contract de inchiriere al imobilului cu anexele acestuia.

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

1.10. Restrictii de utilizare, difuzare si publicare

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

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

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

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

1.11. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR

Evaluarea prezenta s-a realizat conform STANDARDELOR DE EVALUARE ANEVAR, editia 2016.

Actuala colectie de standarde incorporeaza STANDARDELE INTERNATIONALE DE EVALUARE (IVS) editia 2013, precum si alte standarde si ghiduri metodologice de evaluate elaborate de catre ANEVAR, strict necesare evaluarii bunurilor.

STANDARDELE DE EVALUARE ANEVAR, editia 2015 aplicate in prezenta lucrare sunt STANDARDE GENERALE: SEV 100 – CADRU GENERAL (IVS CADRU GENERAL), SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101 Sfera misiunii de evaluare), SEV 102 – Implementare (IVS 102) si SEV 103 – Raportarea evaluarii (IVS 103), STANDARDELE PENTRU ACTIVE, respectiv SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230), SEV 310 - Evaluari ale drepturilor asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea imprumutului (IVS 310), GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile si STANDARDE PENTRU UTILIZARI SPECIFICE: GEV 520 – Evaluare pentru garantarea imprumuturilor.

Am luat in considerare standardul valorii de piata, scopul evaluarii fiind aprecierea valorii de piata a unei proprietati imobiliare destinata pentru garantarea rambursarii unui credit. Definitia de baza din care deriva plaja de valori estimata in raport este definitia **valorii de piata** (SEV 100, paragraf 29):

“Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbata, la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa o activitate de marketing adecvat, in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.”

1.12. Descrierea raportului

Raportul de evaluare prezent este conform STANDARDE ANEVAR, atat ca forma cat si continut.

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica

Adresa : Arad, zona mediana, str. Constitutiei, nr. 4, ap. 1, parter, jud. Arad

Proprietar : Conform datelor – Contract de inchiriere imobil, proprietariul imobilului este CONSILIUL MUNICIPAL ARAD.

Sarcini si debite : nu se cunosc.

Forma de exploatare : teren intravilan compus din teren construit cu garaj ; evaluarea se face pentru constructia GARAJ.

In evaluare imobilul se considera fara sarcini.

2.2. Identificarea evantualelor bunuri mobile evaluate

Proprietatea nu are bunuri mobile supuse vanzarii odata cu imobilul.

2.3. Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare

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

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

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

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

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

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

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

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

Descrierea zonei

Proprietatea este situată în municipiul Arad, în zona mediana, in cartierul Aradul Nou, zonă mixta.

Principalele informații semnificative, care definesc zona sunt următoarele:

Direcția și distanța față de centrele de ocupare a forței de muncă: zona industrială a municipiului, situată în Calea Aurel Vlaicu, se află la o distanta de aproximativ 5 km, accesul putând fi asigurat cu tramvaiul sau cu autobuzul; stațiile de tramvai se află la aproximativ 500 m de amplasament.

Transportul în comun: asigurat cu tramvaiul.

Accesul din str. Lugoșului se face auto si pietonal.

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

Centre comerciale: zona beneficiază de centre comerciale mici amenajate la parter de case dar si spatii comerciale in cladiri independente.

Școli: la o distanță de aproximativ 2500 m se află Grupul Școlar Aurel Vlaicu, Liceul Ghiba Birta, Liceul Ioan Slavici, Liceul Dimitrie Tichindeal, Colegiu Economic, diverse sectii ale Universitatii Vasile Goldis si ale Universitatii Aurel Vlaicu.

Zone de agrement și distracție: sunt reprezentate de Faleza Mureșului și Pădurea Ceala. La o distanță de aproximativ 1500 m se află Faleza Mureșului

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

Tendinte manifestate în vecinatate sau în cartier: în perioada recentă au fost renovate o serie de clădiri vechi. Aspectul civilizat și îngrijit al zonei, denotă o stare de confort sporit a locatarilor și un nivel de trai peste medie.

Tendinte demografice: atat în municipiu cât și în zonă, se remarcă o scădere a numărului de rezidenti.

Procentul de proprietate asupra clădirilor: în zona, proprietățile rezidențiale sunt private în procent de 100%; gradul de ocupare al acestora de către proprietari este ceva mai scazut, aprecierea evaluatorului este ca proprietățile imobiliare (ca număr) care sunt închiriate se situează undeva in jurul cifrei de 5 %, cu mențiunea ca se

refera doar la apartamente.

Tipuri și slujbe și nivelul salariilor: evaluatorul nu a făcut un studiu amănunțit asupra acestui aspect, dar poate aprecia că având în vedere aspectul civilizat al zonei, nivelul salariilor se afla undeva la nivelul salariului mediu și chiar deasupra salariului mediu și slujbele peste un nivel mediu de calificare.

Conformitate cu dezvoltarea zonei: zona în care se afla proprietatea este o zona mixta; dezvoltarea actuală a zonei este în conformitate cu această destinație.

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

Activități noi de construcție: în general construcțiile în zonă sunt proprietăți rezidențiale la case, dar și institutii publice, administrative, școli, licee, prestari service, hoteluri.

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

Zonele de parcare: în cea mai mare parte, cladirile din zonă au ca anexă garaje sau curți pentru parcare autoturismelor. Odată cu creșterea numărului de mașini, problema parcarilor devine tot mai acută și apare necesitatea construirii unor parări comune; în lipsa acestora, parcare se face pe parte carosabilă a străzii sau pe trotuar.

Tipul și intensitatea traficului rutier: traficul rutier este de nivel mediu, frecvent circula riveranii.

Tipul și intensitatea traficului pietonal: traficul pietonal este de nivel scazut, marea majoritate a persoanelor circuland cu masina.

Apropierea de străzi principale: proprietatea evaluată se află la cca. 200 m de Calea Timisorii, care este iesirea spre Timisoara

2.4. Informatii despre amplasament

Proprietatea este situata in in orasul Pecica, str. 2, nr. 83, jud. Arad, la cca. 100 m de Primaria Orasului Pecica.

2.5. Descrierea constructiilor

Cladirea de evaluat GARAJ este amplasata in zona mediana a municipiului Arad, str. Constitutiei, nr. 4.

Bunul de evaluat poate fi inclus in piata proprietatilor rezidentiale – anexe gospodaresti.

Amplasamentul dispune de toate utilitatile: curent electric, apa curenta, canalizare, gaz metan, incalzire CT proprie.

Constructia are utilitati.

Garajul este o camera de 3,70 m pe 4,08 m, fara canal pentru masina, cu pardoseli din gresie, structura de rezistenta zidarie din caramida, fundatie din caramida, sarpanta de lemn cu invelitoare din tigla.

Suprafata construita este de 18 mp si utila de 15,10 mp.

Starea tehnica a cladirii este buna, deprecierea fizica, economica si functionala estimata fiind 30%.

2.6. Date privind impozitele si taxele

Pentru constructii, nivelul impozitelor se stabileste prin Codul Fiscal si hotarare a Consiliului Local, nivelul de impunere pentru persoane juridice este de 1,5% din valoarea de inregistrare in contabilitate. Pentru teren, se percepe, un impozit diferentiat în functie de zona.

Ca si tendinta generala, istoric vorbind, valoarea impozitelor si taxelor locale a fost actualizata cu inflatia; in ultimii 2 ani se remarca politica administratiei locale de pastrare a aceleiasi valori pentru impozite.

2.7. Istoric, incluzand vanzarile anterioare si oferte sau cotate curente

Imobiulul in componenta caruia intra garajul este inchiriat din anul 1989 si nu a suferit nici o tranzactie.

3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Tipul pieței

Proprietatea evaluată face parte din *piața proprietăților rezidențiale – anexe ale cladirilor de locuit*.

Analiza cererii

Dezvoltarea mediului de afaceri și a inițiativei antreprenoriale în municipiul Arad și în județ, au activat piața imobiliară a proprietăților administrativ-comerciale. Cererea de spații comerciale amplasate pe arterele comerciale principale a crescut constant în ultimii ani, existând o presiune certă asupra proprietăților disponibile, ceea ce a condus la creșterea sensibilă a prețurilor de tranzacție pe metru pătrat și la reducerea timpului de vânzare. La data evaluării, piața imobiliară este slab activă, ceea ce a dus la creșterea chiriilor pentru spații comerciale și prestări servicii, în defavoarea tranzacțiilor.

Analiza ofertei competitive

În zona analizată a fost evidentă dinamizarea pieței proprietăților imobiliare, fiind vizibile o serie de proprietăți reabilite și reamenajate în scop comercial sau de prestări servicii. O bună parte din proprietățile disponibile au fost astfel tranzacționate și considerăm că interesul amplasării în această zonă este foarte ridicat pentru diverși comercianți.

Nu există restricții semnificative rezultate din normative de construcții, există însă limitarea dată de ocuparea terenului propice construirii unor proprietăți comerciale cu amplasament comparabil cu proprietatea analizată.

Echilibrul pieței

Considerăm că putem caracteriza piața imobiliară în aria sa definită mai sus ca fiind o piață puțin activă, direct legată de intensitatea activității antreprenoriale din județul Arad, inclusiv pe amplasamentul proprietății evaluate. Nu se întrevide o modificare a activității pieței imobiliare în următoarele 6 luni.

4. EVALUAREA

Pentru întocmirea acestui raport de evaluare s-au folosit oferte din baza de date și dosarul de casa a evaluatorului, care pot fi consultate la cerere, iar la prezentul raport sunt anexate o selecție de date care au fost utilizate în procesul de evaluare și pentru care s-au stabilit corectiile menționate în tabelele aferente. Comparabilele folosite în cadrul raportului pentru stabilirea valorii de piață au fost verificate telefonic și/sau faptic, prin deplasare la fața locului, în funcție de posibilitatea vânzătorului (oferentului).

Procesul de estimare a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, de tipul bunului, de recomandările și ipotezele și ipotezele special (dacă există) cuprinse în prezentul raport. Estimarea valorii de piață s-a făcut prin aplicarea a trei abordări în evaluare.

Datele și informațiile preluate de la proprietar și client, prin reprezentanții săi sunt considerate a fi reale și valabile, evaluarea fiind efectuată în această ipoteză.

Valoarea de piață a unui activ reflectă cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar.

"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."

CMBU pentru teren liber ia în considerare valoarea de piață a terenului liber estimată prin comparația vânzărilor.

CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI CONSTRUIT

Prin conceptul de cea mai bună utilizare înțelegem utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, adecvată fundamentată, fezabilă financiar și care are ca rezultat cea mai mare valoare (este maxim productivă).

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

Vanzarea imobilului se face în baza Legii 112/1995, mai puțin a garajului, care se va vinde la piață.

4.1. Abordarea prin piață

Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale caror preturi de vânzare se cunosc. În prima etapă a acestei abordări se obțin prețurile activelor identice sau similare care au fost

tranzactionate recent pe piata. Dacă exista putine tranzactii recente, se iau in considerare si preturile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vanzare, cu conditia ca relevanta acestor informatii sa fie clar stabilita si analizata critic, iar cand este necesar se ajusteaza pretul altor tranzactii pentru a reflecta orice diferente intre tranzactia reala si tipul valorii si orice ipoteze care urmeaza să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează. Pot exista si diferente intre caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzactii faaa de cele ale activului evaluat.

Valoarea de piata a garajului este:

V piata = 2.000 EUR, respectiv 9.000 RON

Calcululele se regasesc in ANEXE – 6.9

4.2. Abordarea prin cost

Abordarea prin cost ofera o indicatie asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform caruia un cumparator nu va plati mai mult pentru un activ decat costul necesar obtinerii unui activ cu aceeasi utilitate, fie prin cumparare, fie prin construire. Aceasta abordare se bazeaza pe principiul conform caruia pretul, pe care un cumparator de pe piata il va plati pentru activul supus evaluarii, nu va fi mai mare decat costul aferent cumpararii sau construirii unui activ echivalent. Deseori, activul supus evaluarii va fi mai putin atractiv decat echivalentul care ar putea fi cumparat sau construit, din cauza vechimii sau a deprecierii. In acest caz, poate fi necesar sa se aplice ajustari asupra costului activului echivalent, in functie de tipul valorii solicitat.

Metoda nu s-a aplicat

4.3. Abordarea prin venit

Abordarea prin venit ofera o indicatie asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare intr-o singura valoare curenta a capitalului. Aceasta abordare ia in considerare venitul pe care un activ il va genera pe durata lui de viata utila si indica valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea implica transformarea venitului intr-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate adecvate de capitalizare/actualizare. Fluxul de venit poate sa derive dintr-un contract / din contracte sau sa nu fie de natura contractuala, de exemplu, profitul anticipat si generat fie din utilizarea, fie din detinerea activului.

Valoarea proprietatii imobiliare comerciale, obtinuta prin metoda de randament, este:

V_{CB} = 2.020 EUR, respectiv 9.100 RON

Calcululele se regasesc in ANEXE.

5. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

V piata = 2.000 EUR, respectiv 9.000 LEI



6. ANEXE

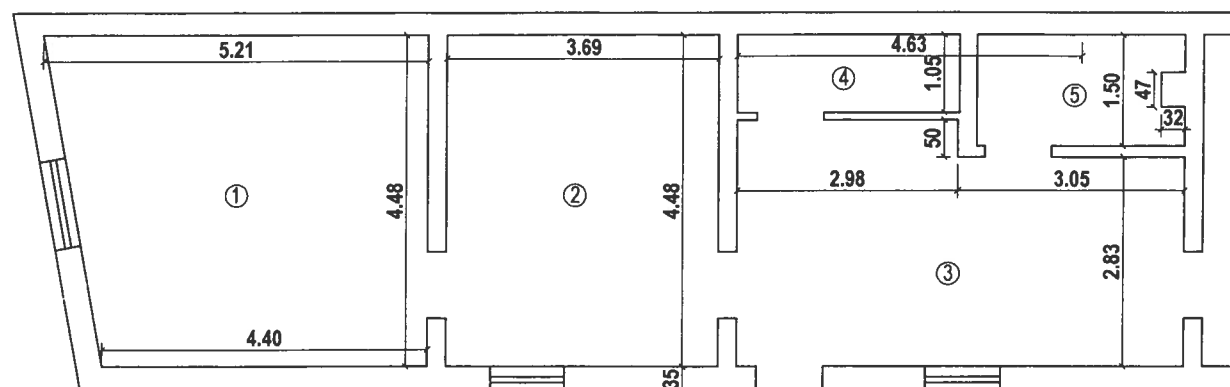
6.1. Descrierea juridica detaliata

6.2. Date detaliate despre proprietate – se regasesc in cap. 2.1 si 2.4

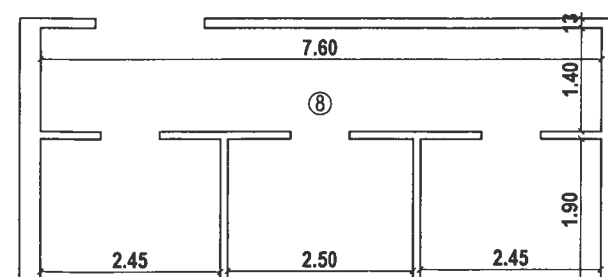
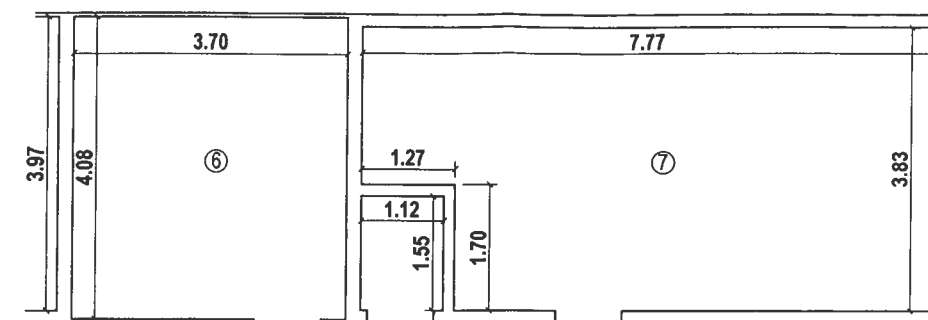
6.3. Plan de amplasament si delimitare



6.4. Releveele cladirilor

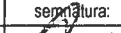


ap.2



CALCULUL SUPRAFETELOR UTILE		
1	CAMERA (parchet)	21.53mp
2	CAMERA (parchet)	16.53mp
3	BUCATARIE (ciment)	18.55mp
4	CAMARA ALIMENTE(ciment)	3.17mp
5	BAIE(gresie)	4.05mp
6	GARAJ(ciment)	15.10mp
7	MAGAZIE(ciment)	29.34mp
8	COTET (ciment)	24.70mp
TOTAL SUPRAFATA UTILA=		132.97mp



S.C. "TOP HOUSE PROIECT" S.R.L ARAD, b-dul Revolutiei, nr. 63 tel:0744626814,0730626814,0357435560 E-mail:top_house_proiect@yahoo.com			Beneficiar: KUNCZ STEFAN		PROIECT NR. 223/2009
			TITLU PROIECT: RLV,IMOBIL SITUAT IN ARAD,STR. CONSTITUTIEI NR.4,AP.1,PARTER		
	NUME:	semnatura:	Scara:	Denumire plan: RELEVEU	Plansa nr.: 1
Sef proiect:	Ing.Radu Nadaban		1:100		
Proiectat:	Ing.Radu Nadaban		Data:		
Desenat:	Ing.Radu Nadaban		28.05.2009		

6.5. Fotografii ale proprietatii



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



6.7. Estimarile detaliate ale costurilor de reconstructie sau de inlocuire a cladirilor

Estimarea costului de inlocuire net se face astfel :

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

unde :

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

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

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

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

Estimarea deprecierei cumulate

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

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

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

Metoda nu s-a aplicat.

6.8. Informatii istorice despre venituri si cheltuieli

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

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

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

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

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

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

STABILIREA RATEI DE CAPITALIZARE

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

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

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

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

Conform studiilor realizate de firme de consultanta – CBRE Romania, Colliers International, Darian DRS, Jones Lang LaSalle, The Advisers/Knight Frank, rata de capitalizare pentru spatii industriale in Arad (orase secundare) este cuprinsa intre 9,25% si 11,5% (VALOAREA ORIUNDE ESTE EA nr. 3 – Revista publicata de catre ANEVAR, Informatii de piata, pag. 55-60).

Avand in vedere amplasamentul proprietatii de evaluat, apreciez o rata de capitalizare de 10%.

Relația de calcul a valorii de randament a proprietatii prin metoda capitalizarii veniturilor:

$$VCB = VNR / c$$

Unde:

c = rata de capitalizare

VNR = venitul anual reproductibil

Valoarea proprietatii imobiliare industriale – industrie alimentara, obtinuta prin metoda de randament, este:

$$V_{CB} = 2.000 \text{ EUR, respectiv } 9.000 \text{ RON}$$

Calculule se regasesc in tabelul alaturat :

Venituri:		
Chiria/luna	EURO/luna	22
Suprafata inchiriata	camere	1
Venituri din inchiriere	EURO/an	264
Grad de neocupare, 10%	EURO/an	- 26
Venit brut efectiv, VBE	EURO/an	238
Total cheltuieli ale proprietarului: cca. 15% din VBE	EURO/an	36
Venit net din exploatare, VNE	EURO/an	202
Valoare de piata	EURO	2,020
Rata de capitalizare, c		10.00%

6.9. Date despre vanzari si cotationi

Atunci cand se evalueaza un activ pentru garantarea rambursarii unui credit bancar, evaluatorii vor lua in considerare, de regula, **valoarea de piata** a activului.

Pentru a determina valoarea de piata a activului (imobilului) evaluatorii uzeaza de metoda comparatiilor de piata.

Esenta metodei consta in compararea valorii de piata a unor active corporale de aceeasi natura sau similare care au facut obiectul unor tranzactii in conditii normale de piata.

Avanad in vedere cele prezentate mai sus este necesara si oportuna definirea conceptului de valoare de piata si modul de apreciere a acesteia prin prisma specialistului in evaluare.

Conceptul de valoare de piata si definitia ei sunt fundamentale pentru practica evaluarii.

Valoarea estimata va reflecta starea si circumstantele reale ale pietei, chiar la data cand se realizeaza efectiv raportul si nu la o data trecuta sau viitoare.

Piata astfel conceputa este piata reala in care cel care cumpara este hotarat (doreste sa cumpere) dar nu fortat sa cumpere.

Metoda comparatiei directe utilizeaza procedeul de lucru in care estimarea valorii de piata se face prin analiza pietei pentru a gasi proprietati similare si comparand apoi aceste proprietati cu cea in evaluare. Estimarea chiriei pe piata, a costurilor, uzura si alti parametri ai valorii pot fi obtinuti prin alte metode de evaluare, folosind tehnici comparative. De multe ori, asemenea elemente sunt analizate in metoda comparatiei directe pentru a determina corectiile ce trebuie facute la preeturile de vanzare a proprietatilor comparabile.

Premisa majora a metodei comparatiilor directe este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este direct in relatie cu preturile unor proprietati competitive si comparabile.

Analiza comparativa se axeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati si tranzactii care influenteaza valoarea. Metoda comparatiei directe este aplicabila la toate tipurile de proprietati imobiliare cand exista suficiente tranzactii recente, cu date sigure care sa indice caracteristicile valorii sau tendintele de pe piata.

Metoda comparatiei directe presupune parcurgerea urmatoarelor etape:

- cercetarea pietei pentru a obtine informatii despre tranzactii de proprietati imobiliare ce sunt similare cu proprietatea evaluata in ceea ce priveste tipul de proprietate, data vanzarii, dimensiunile, localizare, zonare
- verificarea informatiilor prin confirmarea ce datele obtiute sunt reale si corecte
- alegerea unor criterii de comparatie relevante si elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu
- compararea proprietatilor comparabile cu proprietatea evaluata, utilizand elementele de comparatie si ajustarea adecvata a pretului de vanzare a fiecarei proprietati comparabile
- analiza rezultatelor evaluarii si stabilirea la o valoare sau la o marja de valori. Intr-o economie nedecisa si dinamica (cum este economia romaneasca) o marja de valori poate fi o concluzie mai buna decat o valoare.

Funcție de scopul evaluării și de natura proprietății evaluate se stabilesc apoi criteriile de comparație. Acestea sunt caracteristici ale proprietăților și tranzacțiilor imobiliare care au consecința variației ale prețurilor plătite pe piața imobiliară. Se iau în

considerare numai diferentele rezonabile intre proprietatile comparabile, diferentele ce le influenteaza valoarea.

Corectiile obtinute prin tehnici cantitative se aplica tranzactiilor comparabile, fie ca procentaj, fie ca valoare absoluta. Corectia procentuala este utilizata pentru a reflecta modificarile in conditiile pietei si diferentele de localizare. Corectia se face asupra pretului tranzactiei comparabile pentru a ajunge la estimarea valorii proprietatii evaluate, deoarece doar acesta este cunoscut. Corectia absoluta se calculeaza in unitati monetare ce se aduna sau se scade la pretul tranzactiilor comparabile.

S-au facut aprecieri de tip calitativ intre imobilul supus evaluarii si celelalte imobile cu care se face comparatia. **Calificativele pozitive** se vor da imobilului pentru care trebuie adaugata o suma de bani ca sa atinga nivelul imobilului de evaluat. **Calificativele negative** se vor da imobilului pentru care trebuie scazuta o suma de bani ca sa atinga nivelul imobilului de evaluat.

Calculule se regasesc in continuare:

Elementul de comparatie	Spatiu de evaluat	A - ID: www.multecase.ro	B - ID: www.olx.ro	C - ID: www.olx.ro
Pretul de ofertare - EUR		2,000	3,000	4,000
Pretul de ofertare - EUR/mp		100	130	267
Drepturi de proprietate transmise	integral	integral		
Pret corectat (EUR)		2,000	3,000	4,000
Conditii de finantare	la piata	la piata	la piata	la piata
Conditii ale pietei (data ofertei/vanzarii)		oct. 2013, oferta	la zi, oferta	la zi, oferta
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Corectie pentru conditii de vanzare		-10%	-10%	-10%
		(200)	(300)	(400)
Cheltuieli imediate	nu	nu	nu	nu
Corectie pentru cheltuieli imediate		0	0	0
Localizare - amplasament	Arad, cartier Aradul Nou	Arad, zona centrala, Libelula	Arad, zona centrala, Ilarie Chendi	Arad, zona ultracentrala, Podgoria
Corectie pentru localizare		0%	0%	-20%
		-	-	(800)
Pret corectat (EUR)		1,800	2,700	2,800
Structura constructiva	caramida	tabla	caramida	caramida
Corectie pentru structura		30%	0%	0%
		540	-	-
Pret corectat (EUR)		2,340	2,700	2,800
Pret corectat (EUR/mp)		117	117	187
Finisaje si dotari	bune	bune	bune	bune
Corectie finisaje si doatri		0%	0%	0%
Corectie pentru finisaje si dotari		-	-	-
Pret corectat (EUR)		2,340	2,700	2,800
Suprafata construita a spatiului (mp)	18	20	23	15
Corectie pentru suprafata		2	5	(3)
		(262)	(615)	516
Pret corectat (EUR)		2,078	2,085	3,316
Suprafata teren aferent proprietatii (mp)	0	-	0	0
Corectie pentru suprafata teren		-	-	-

Pret corectat (EUR)		2,078	2,085	3,316
caracteristici economice	nu	nu	nu	nu
Corectie totala neta (% din pret de vanzare/oferta)		-	-	0
Pret corectat (EUR)		2,078	2,085	3,316
Utilizare	rezidentiala	similara	similara	similara
Corectie pentru utilizare		0	0	0
Pret corectat (EUR)		2,078	2,085	3,316
An constructie	1950	dupa 1970	dupa 1970	dupa 1970
Corectei pentru componente non imobiliare		(103.92)	(104.27)	(165.80)
Pret corectat (EUR)		1,975	1,981	3,150
Componente non imobiliare	nu	nu	nu	0
Corectei pentru componente non imobiliare		0	0	0
Pret corectat (EUR)		1,975	1,981	3,150
Corectia totala bruta		1,205	1,149	2,149
Corectia totala bruta (% din pret de vanzare/oferta)		60%	38%	54%
Valoare de piata a proprietatii de evaluat (EUR)	2,000			

6.10. Alte informatii considerate adecvate

OFERTE VANZARE/INCHIRIERE GARAJE ARAD

Anunturi imobiliare particulare Adauga anunt Contact

Alege locuinta

☒ Vanzare ☐ Inchiriere

Spatiu industrial ▼

Arad ▼

Pret Min: € Pret Max: €



Anunturi imobiliare » Imobiliare Arad » Imobiliare Centru » Vanzari Spatii industriale Centru Arad

**BONUS 100%
PÂNĂ LA €200**

p:

Anunturi Imobiliare

Alba

Arad

- Aciuta (16)
- Adea (82)
- Agrisu Mare (64)
- Agrisu Mic (13)
- Aldesti (40)
- Almas (82)
- Alunis (283)
- Andrei Saguna (83)
- Apateu (27)
- Arad (62245)
- Araneag (51)
- Archis (44)
- Avram Iancu (Cermel) (9)
- Bacau de Mijloc (36)
- Baia (36)
- Baratca (170)
- Barsa (38)
- Barzava (418)
- Barzesti (23)
- Bata (71)
- Batuta (59)
- Belii (190)
- Belotint (390)
- Benesti (15)
- Berechiu (22)
- Birchis (29)
- Bocsig (123)
- Bodrogu Nou (203)
- Bodrogu Vechi (54)
- Botfei (11)
- Brazii (62)
- Brusturi (13)

Vanzare Spatiu industrial Centru Arad , 2000 €

19 August 2015



Pret Vanzare: 2000 €

Telefon: 0722972084

Garaj in spate la libelula, zona centrala urgent! vand urgent garaj, in spate la libelula, zona centrala!!

titirez.ro
ANUNTURI
IMOBILIARE



**Spatiu Birouri
2 camere**
58mp, Universitate
493 €/luna



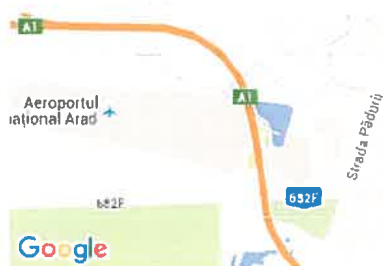
**Spatiu Birouri
4 camere**
145mp, Dorobanti
1.200 €/luna



**Spatiu Birouri
5 camere**
140mp, Primaverii
1.800 €/luna

Vile noi pentru familii

Cartier liniștit cu vile noi, la prețuri
accesibile. Află mai multe!



Map data ©2016 Google

**Ești
PARTICULARU**

Anunturi imobiliare similare



Vanzare Apartament 2 camere Centru Arad

Data 17 Iulie 2016

Apartament de vanzare in piata mica, arad mansarda construita din anul 2006, in casa cu curte in arad, piata mihai viteazul cu: - suprafata construita :105 mp, suprafata utila: 84 mp; - doua...

39000 €

vezi detalii



Inchiriere Spatiu comercial Centru Arad

Data 17 Iulie 2016

Dau in chirie spatiu pe centru, revolutiei colt cu grigorescu 80 mp spatiu situat pe revolutiei nr 55 in curte la parter cu suprafata de 80 mp ideal pentru birou si locuinta. spatiu are incalzire cu...

400 €

vezi detalii

Vanzare Teren Centru Arad



Vand garaj pe strada Ilarie Chendi

Arad, judet Arad | Adaugat La 09:20, 13 iulie 2016, Numar anunt: 17138277

Vand garaj pe strada Ilarie Chendi cu CF-u .Merita vazut .

Alege categoria

Garaje

Pret

3 000 € (Negociabil)

Contact data

Persoana de contact: **Pro Plan Investments**

Locul de intalnire: **Arad, judet Arad**

Telefon: **0257 213 229**

0722 455 243

0722 455 245

0722 455 244



Vind garaj zidit, Arad.

Arad, judet Arad | Adaugat La 16:35, 18 iunie 2016, Numar anunt: 92240758



Vind garaj zidit in Arad, str. Traian Mosoiu.

Alege categoria

Garaje

Pret

4 000 € (Negociabil)

Contact data

Persoana de contact: **Denisa Morar**

Locul de intalnire: **Arad, judet Arad**

Telefon: **0799 994 269**



Inchiriere garaj

Arad, judet Arad | Aduugat La 13:47, 15 iulie 2016, Numar anunt: 87527232

Inchiriez garaj in Micalaca langa Scoala generala nr.12.

Alege categoria	Garaje
Pret	100 lei (Negociabil)
Preferinte	Fara preferinte

Contact data

Persoana de contact: **Zeni**

Locul de intalnire: **Arad, judet Arad**

Telefon: **0773 336 771**



Inchiriem Garaj

Arad, judet Arad | Aduugat La 14:43. 12 iulie 2016, Numar anunt: 97918192

Închiriem Garaj pe Str.imasului zona miorita.

i

Alege categoria Garaje

Pret 100 lei

Contact data

Persoana de contact: **popa**

Locul de intalnire: **Arad, judet Arad**

Telefon: **0746 244 572**



Inchiriez garaj

Arad, judet Arad | Aducat La 01:30, 2 iulie 2016, Numar anunt: 94435400

Inchiriez garaj in Vlaicu si la Podgoria!

Alege categoria

Garaje

Pret

150 lei (Negociabil)



Contact data

Persoana de contact: **Florin**

Locul de intalnire: **Arad, judet Arad**

Telefon: **0723 403 650**

