



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 518
din 21 decembrie 2017

cu privire la aprobarea raportului de evaluare a unor bunuri imobile aparținând domeniului public și privat al Statului Român/Municipiului Arad

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în expunerea de motive înregistrată cu nr. 79919/29.11.2017,

Ținând cont de raportul nr. 79920/29.11.2017 al Direcției Patrimoniu,

Luând în considerare Ordonanța Guvernului nr. 81/2003 privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice, aprobată prin Legea nr. 493/2003, cu modificările și completările ulterioare,

Analizând prevederile Legii nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare,

Studiind Legea contabilității nr. 82/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere raportul elaborat de AC TINA CONSULTING SRL în calitate de evaluator privind evaluarea bunurilor imobile aparținând domeniului public și privat al Statului Român/Municipiului Arad,

Ținând cont de Contractul de servicii nr. 43303/29.06.2017 încheiat cu AC TINA CONSULTING SRL în calitate de evaluator pentru evaluarea bunurilor imobile aparținând domeniului public și privat al Statului Român/Municipiului Arad,

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

Având în vedere adoptarea hotărârii în unanimitate de voturi (19 prezenți din totalul de 23),

În temeiul prevederilor art. 36 alin. (1), alin. (2) lit. c), art. 45 alin. (3) și art. 115 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 215/2001, a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

HOTĂRĂȘTE

ART. 1: Se aprobă Raportul de evaluare a bunurilor imobile aparținând domeniului public și privat al Statului Român/Municipiului Arad, conform anexelor 1 și 2, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

ART. 2: Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către serviciile de specialitate din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Arad și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Ionel BULBUC

Contrasemnează pentru legalitate
SECRETARUL MUNICIPIULUI ARAD
Lilioara STEPANESCU

H O T Ă R Ă R E A nr. _____
din _____ 2017

cu privire la aprobarea raportului de evaluare a unor bunuri imobile aparținând domeniului public și privat al Statului Român/Municipiului Arad

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în expunerea de motive înregistrată cu nr. 79919/29.11.2017,

Ținând cont de raportul nr. 79920/29.11.2017 al Direcției Patrimoniu,

Luând în considerare Ordonanța Guvernului nr. 81/2003 privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice, aprobată prin Legea nr. 493/2003, cu modificările și completările ulterioare,

Analizând prevederile Legii nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare,

Studiind Legea contabilității nr. 82/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere raportul elaborat de AC TINA CONSULTING SRL în calitate de evaluator privind evaluarea bunurilor imobile aparținând domeniului public și privat al Statului Român/Municipiului Arad,

Ținând cont de Contractul de servicii nr. 43303/29.06.2017 încheiat cu AC TINA CONSULTING SRL în calitate de evaluator pentru evaluarea bunurilor imobile aparținând domeniului public și privat al Statului Român/Municipiului Arad,

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

În temeiul prevederilor art. 36 alin. (1), alin. (2) lit. c), art. 45 alin. (3) și art. 115 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 215/2001, a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

H O T Ă R Ă Ș T E

ART.1: Se aprobă Raportul de evaluare a bunurilor imobile aparținând domeniului public și privat al Statului Român/Municipiului Arad, conform Anexelor 1 și 2 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

ART.2: Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către serviciile de specialitate din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Arad și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

PRIMARUL MUNICIPIULUI ARAD

Nr. 79919/29.11.2017

Primarul Municipiului Arad

În temeiul prevederilor art. 45, alin. (6), din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare îmi exprim inițiativa de promovare a unui proiect de hotărâre cu următorul obiect:

„aprobarea raportului de evaluare a unor bunuri imobile aparținând domeniului public și privat al Statului Român/Municipiului Arad”, proiect în susținerea căruia formulez următoarea

EXPUNERE DE MOTIVE

Având în vedere faptul că, prin inventarierea realizată în cursul anului financiar 2016, potrivit legislației în domeniu, au fost identificate bunuri imobile aparținând domeniului public și privat al Statului Român/Municipiului Arad care nu au fost supuse evaluării, pentru acestea fiind necesar contractarea de servicii de evaluare în vederea stabilirii valorii juste, consider oportun aprobarea Raportului de evaluare a bunurilor pentru înregistrarea lor în evidențele Primăriei Municipiului Arad.

P R I M A R

Gheorghe FALCĂ

R A P O R T

Referitor la: expunerea de motive înregistrată cu nr. 79919/29.11.2017 a domnului Gheorghe Falcă, Primarul Municipiului Arad;

Obiect: *„aprobarea raportului de evaluare a unor bunuri imobile aparținând domeniului public și privat al Statului Român/Municipiului Arad”*

Considerații generale

Având în vedere faptul că, prin inventarierea realizată în cursul anului financiar 2016, au fost identificate bunuri imobile aparținând domeniului public și privat al Statului Român/Municipiului Arad care nu au fost supuse evaluării, pentru acestea fiind necesar contractarea de servicii de evaluare în vederea stabilirii valorii juste;

Ținând cont de Contractul de servicii nr. 43303/29.06.2017 încheiat cu AC TINA CONSULTING SRL în calitate de evaluator pentru evaluarea bunurilor imobile aparținând domeniului public și privat al Statului Român/Municipiului Arad;

Considerații juridice:

Analizând prevederile Legii nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;

Luând în considerare art. 36, alin. (2), lit. c) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Văzând Legea contabilității nr. 82/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere prevederile O.G. nr. 81/2003 – privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice;

Față de cele prezentate mai sus propunem adoptarea unei hotărâri în acest sens.

DIRECTOR EXECUTIV

Ioan Ignat

ȘEF SERVICIU
Linda Ocenic

ȘEF SERVICIU
C.J. Raluca Staniș

ȘEF SERVICIU
Mihaela Balaș

ANEXA 1

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unei terțe părți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului. Dreptul de autor asupra raportului este recunoscut și garantat în condițiile legii 8/1996

Nr. înregistrare: 3/03.11.2017

RAPORT DE EVALUARE

CONSTRUCȚII + TERENURI DIN PATRIMONIUL STATULUI ROMÂN - PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

Dreptul de proprietate: Statul român prin Primăria Municipiului Arad
Solicitant evaluare: Primăria municipiului Arad
Baza de evaluare: valoarea justă

Data: 03.11.2017

Evaluator, membru titular ANEVAR,
specializarea EPI:
dr. ec. Tanasă Florentin-Emil, nr. leg 18223



CUPRINS

1. Termenii de referință ai evaluării

- 1.1. Identificarea tipului de evaluare și a tipului de raport
- 1.2. Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați (în afară de client)
- 1.3. Scopul evaluării
- 1.4. Precizarea utilizării desemnate (restricții de utilizare, distribuire sau publicare)
- 1.5. Identificarea activului de evaluat
- 1.6. Identificarea drepturilor asupra proprietății imobiliare de evaluat
- 1.7. Tipul de valoare și definiția acesteia
- 1.8. Data efectivă a opiniei asupra valorii
- 1.9. Inspecția proprietății
- 1.10. Data raportului
- 1.11. Natura și sursa informațiilor utilizate
- 1.12. Ipoteze
- 1.13. Ipoteze speciale

2. Prezentarea datelor

- 2.1. Descrierea situației juridice
- 2.2. Prezentarea proprietății imobiliare de evaluat
- 2.3. Identificarea oricăror bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietăți imobiliare
- 2.4. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare
- 2.5. Analiza de piață - Studii de vandabilitate

3. Analiza datelor și concluzia asupra valorii

- 3.1. Cea mai buna utilizare a proprietății
- 3.2. Abordarea prin piață
- 3.3. Abordarea prin cost
- 3.3. Abordarea prin venit
- 3.4. Reconcilierea și opinia finală asupra valorii

4. Anexe



Certificarea

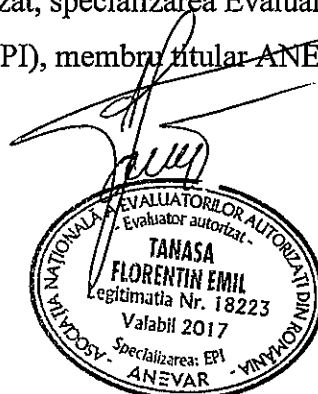
- prin prezenta, în limita informațiilor disponibile și a cunoștințelor deținute, evaluatorul declară că afirmațiile prezentate în acest raport sunt adevărate și corecte;
- analizele, opiniile și concluziile evaluatorului sunt personale, imparțiale și nepărtinitoare, fiind condiționate doar de ipotezele și ipotezele speciale prezentate în raport;
- prezentul raport de evaluare a fost elaborat în conformitate cu standardele de evaluare ANEVAR 2017;
- onorariul stabilit pentru elaborarea acestui raport de evaluare nu este condiționat sau influențat de exprimarea unei anumite opinii asupra valorii sau favorizarea clientului sau oricărui utilizator ai raportului;
- evaluatorul deține certificările necesare pentru efectuarea evaluării și are îndeplinite la zi toate obligațiile legale, profesionale și de pregătire profesională continuă;
- La data elaborării raportului, evaluatorul care semnează mai jos este membru titular ANEVAR, specializarea "EPI", nr.legitimăție 18223;
- evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR

Data

03.11.2017

Dr. ec. Tanasă Florentin-Emil

Evaluator autorizat, specializarea Evaluarea
Proprietăților Imobiliare (EPI), membru titular ANEVAR



Rezumatul concluziilor importante

Către,

Primăria Municipiului Arad,

Adresa postala: Arad, B-dul Revoluției, nr. 75, jud. Arad

Stimate client,

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit de dr. ec. Tanasă Florentin-Emil, evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, specializarea EPI (evaluarea proprietăților imobiliare) nr. legitimație 18223.

DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII: 03.11.2017

DATA RAPORTULUI DE EVALUARE: 03.11.2017

Dreptul de proprietate: Statul român prin Consiliul local al Municipiului Arad

Solicitant evaluare: Primăria municipiului Arad

Baza de evaluare: valoarea justă

Conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2017, ANEVAR, Valoarea justă reprezintă prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți.

Raportul are ca obiectiv estimarea valorii juste a terenurilor și construcțiilor aflate în proprietatea statului român prin Primăria Municipiului Arad în vederea înregistrării valorilor în situațiile financiare având în vedere că aceste bunuri imobile au intrat în patrimoniul Primăriei Municipiului Arad fără precizarea unei valori.

Localizare: intravilan și extravilan municipiul Arad

Etape parcurse:

- primirea solicitării de evaluare a mijloacelor fixe;
- inspectarea proprietății pentru obținerea informațiilor necesare evaluării;
- investigarea pieței imobiliare;
- Realizarea raportului pe baza standardelor de evaluare a bunurilor în vigoare;

Utilizatori desemnați ai raportului de evaluare: Primăria municipiului Arad

Perioada inspecției mijloacelor fixe: :

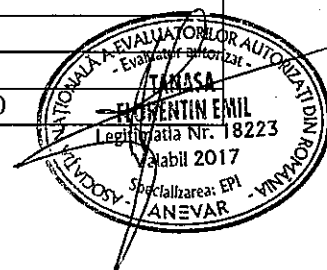
- Inspecția a fost efectuată de către evaluator.
- Inspecția s-a realizat în prezența unui reprezentant al beneficiarului.
- Inspecția mijloacelor fixe s-a realizat în data de 12.09.2017

CURS DE SCHIMB BNR LA DATA DE REFERINȚĂ: 1 EURO = 4,5942 LEI



**VALOAREA ESTIMATĂ JUSTĂ A ÎNTREGULUI PATRIMONIU
EVALUAT ESTE PREZENTATĂ ÎN CONTINUARE:**

Nr. crt.	Denumire activ	Adresa	Valoare justă estimată pentru înregistrarea în situațiile financiare (lei)
1	Canal - extravilan	Canal Muresel, C.F. 333527	492.900
2	Cimitir	Cimitir Bujac, C.F. 347307	1.852.500
3	Teren	Str. Cetății FN, C.F. 302257	21.174.200
4	Teren	Str. Cetății FN, C.F. 302258	3.862.800
5	Teren	Str. Cetății FN, C.F. 302259	5.226.400
6	Teren	Str. Cetății FN, C.F. 302260	1.423.000
7	Drum – DN 7E	Calea Radnei (km 0+000 – 2+500)	13.550.000
8	Drum – DN 7E	Calea Iuliu Maniu (km 2+500 – 3+600)	5.960.000
9	Drum – DN 7E	Calea Aurel Vlaicu (km 3+600 – 7+100)	18.965.000
10	Drum – DN 79	Strada Petru Rares (km 2+550 – 4+150)	8.670.000
11	Teren	Str. Gheorghe Ciuhandru, CF. 311850	757.600
12	Teren	Str. Gheorghe Ciuhandru, CF. 311851	477.200
13	Teren	CF. 340681, Aradul nou – în față la Constituției 132	44.400
14	Teren - extravilan	Zona Sannicolaul Mic – CF 331372	782
15	Teren - extravilan	Zona Sannicolaul Mic – CF 331351	960
16	Teren	Sens giratoriu în intersecția str. Campul Liniștii cu str. Ovidiu, CF. 344510	1800
17	Drum –DJ 682 (terem)	Arad – Zadareni, CF. 342778	1.785.800
18	Teren	CF. 311954, top:6817/a/1/1/23/33	58.300
19	Teren	Str. Mucius Scaevola, CF. 343383	404.400
20	Teren	B-dul Revoluției, nr.45, Top: 232/8-11/1-III/2	23.500
21	Teren	Micalaca, CF. 646	185.600
22	Teren	Micalaca, CF. 646	1.242.700
23	Teren	Str. Faurilor, nr. 94-96, CF. 328219	551.400
24	Teren	B-dul Revoluției, nr.45, aferent corp B, sediu CAS	156.700
25	Teren - extravilan	Canal Mureșelul Mort, CF. 347276	307.100
26	Teren	Str. Dorului, aferent punct termic	85.000
27	Construcție – punct termic	B-dul Revoluției, nr. 45, ap.2, corp A, CF. 302024-c1-u29	136.000
28	Construcție – Corp B – sediu CAS, CF 302024-c1- u4	B-dul Revoluției, nr. 45	3.335.000
29	Electropompă Wilo Stație pompare SP1 localizată la Magazia stației de pompare ape uzate nr. 7, malul Mureșelului	Compania de apă Arad	1.000
30	Teren	Str. Ulmului, nr.24/A, CF. 315845	53.300
31	Teren	Str. Berzei, nr. 15, CF. 346353	23.900
32	Teren	Str. Ghiocelilor, nr.43, CF. 331864	86.900
33	Teren	Str. Ogorului, nr.44/a, CF. 346446	19.500
34	Teren	Str. Ogorului, nr. 44/a, CF. 346447	19.100
35	Teren	Str. Crizantemelor, CF. 346535	53.500
36	Teren	Str. Calea Timișorii, nr. 54, CF. 300300	213.100



37	Teren	Str. Calea Timișorii, nr. 54, CF. 345759	141.200
38	Teren	Str. Ogorului, nr.44/a, CF. 318745	38.600
39	Teren	Str. Oituz, nr. 196, CF. 347394	55.100
40	Teren	Str. Mușcatei, CF. 331391	182.500
41	Teren	Str. Zorilor, CF. 309797	9.112.100
42	Teren	Str. Calea Aurel Vlaicu, CF. 301821	793.000
43	Teren	Str. Stefan Luchian, FN, CF. 311363	79.200
44	Teren	Str. Ogorului, nr. 29, CF. 312760	60.800
45	Teren	Str. Sportului, CF. 326901	101.400
46	Teren	Ludovic Szantay, nr. 12, CF. 303049	32.600
46	Cconstrucție	Ludovic Szantay, nr. 12, CF. 303049	133.200
47	Teren	Str. Mircea Stănescu, nr. 1-3, ap.20, CF. 300079	8.300
48	Construcție	Str. Mircea Stănescu, nr. 1-3, ap. 20, CF. 300079	101.300
49	Teren	Str. Mircea Stănescu, nr. 1-3, ap.19, CF. 300079	7.800
50	Construcție	Str. Mircea Stănescu, nr. 1-3, ap.19, CF. 300079	95.700
51	Teren	Str. Mihai Eminescu, nr.2, CF 301107	69600
52	Construcție	Str. Mihai Eminescu, nr.2, CF 301107	885.000
53	Teren	B-dul Revoluției, nr.90, CF. 300757	104.400
54	Construcție	B-dul Revoluției, nr.90, CF. 300757	563.000
55	Teren	B-dul Revoluției, nr.95, CF. 301947	157.000
56	Construcție	B-dul Revoluției, nr.95, CF. 301947	1.062.000
57	Teren	Str. Războieni, nr.1A, CF. 306660	32.000
58	Construcție	Str. Războieni, nr.1A, CF. 306660	77.000
TOTAL PATRIMONIUL EVALUAT			105.094.142

Data: 03.11.2017

Evaluator, membru titular ANEVAR,

specializarea EPI:

dr. ec.Tanasă Florentin-Emil, nr. leg. 18223

AC Tina Consulting S.R.L.



CAPITOLUL 1

Termenii de referință ai evaluării

Identificarea problemei de evaluat și a sferei misiunii de evaluare

1.1 Identificarea tipului de evaluare și a tipului de raport

Raport de evaluare pentru înregistrarea rezultatelor evaluării în situațiile financiare. (raportare financiară).

Raportul este realizat în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor din România 2017 și OMFP 3471/2008 – Norme privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale din patrimoniul instituțiilor publice – actualizat 2015.

Rezultatul evaluării va fi comunicat clientului în scris, pe suport hârtie, respectiv un raport explicativ elaborat în vederea estimării valorii juste a mijloacelor fixe.

1.2 Identificarea clientului și a oricăror altor utilizatori desemnați (în afară de client)

Client/beneficiar: Primăria municipiului Arad

Utilizatori desemnați ai raportului de evaluare: Primăria municipiului Arad

1.3 Scopul evaluării

Raportul are ca obiectiv estimarea valorii juste a terenurilor și construcțiilor aflate în proprietatea statului român prin Primăria Municipiului Arad în vederea înregistrării valorilor în situațiile financiare având în vedere că aceste bunuri imobile au intrat în patrimoniul Primăriei Municipiului Arad fără precizarea unei valori.

1.4 Precizarea utilizării desemnate (restricții de utilizare, distribuire sau publicare)

Pentru identificarea proprietății am folosit informațiile furnizate de client (extrase de carte funciară). Inspekția proprietății s-a realizat în prezența unui reprezentant al beneficiarului. Identificarea proprietăților s-a efectuat pe baza informațiilor furnizate de către client. Responsabilitatea asupra informațiilor în baza cărora s-a efectuat identificarea proprietăților revenind clientului.

Corectitudinea și precizia datelor furnizate de client sunt responsabilitatea acestuia. În conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare specifice și scopul prezentului raport. Dacă



acestea se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și a utilizatorilor desemnați. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă este transmis pentru alt scop, decât cel declarat.

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare al acestuia. Nici prezentul raport, nici părți ale sale nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului.

1.5 Identificarea activelor de evaluat

Activele de evaluat sunt reprezentate terenuri intravilane și extravilane dar și construcții din municipiul Arad.

Localizarea terenurilor și construcțiilor de evaluat este prezentată în continuare:

Nr. crt.	Denumire activ	Adresa	Suprafața
1	Canal - extravilan	Canal Muresel, C.F. 333527	153075 mp
2	Cimitir	Cimitir Bujac, C.F. 347307	17265 mp
3	Teren	Str. Cetății FN, C.F. 302257	197383 mp
4	Teren	Str. Cetății FN, C.F. 302258	36000 mp
5	Teren	Str. Cetății FN, C.F. 302259	48708 mp
6	Teren	Str. Cetății FN, C.F. 302260	13262 mp
7	Drum – DN 7E	Calea Radnei (km 0+000 – 2+500)	2,5 km
8	Drum – DN 7E	Calea Iuliu Maniu (km 2+500 – 3+600)	1,1 km
9	Drum – DN 7E	Calea Aurel Vlaicu (km 3+600 – 7+100)	3,5 km
10	Drum – DN 79	Strada Petru Rares (km 2+550 – 4+150)	1,6 km
11	Teren	Str. Gheorghe Ciuhandru, CF. 311850	2603 mp
12	Teren	Str. Gheorghe Ciuhandru, CF. 311851	1640 mp
13	Teren	CF. 340681, Aradul nou – în față la Constituției 132	300 mp
14	Teren - extravilan	Zona Sannicolaul Mic – CF 331372	17 mp
15	Teren - extravilan	Zona Sannicolaul Mic – CF 331351	20 mp
16	Teren	Sens giratoriu în intersecția str. Campul Liniștii cu str. Ovidiu, CF. 344510	39 mp
17	Drum –DJ 682 (terem)	Arad – Zadareni, CF. 342778	23,559 km
18	Teren	CF. 311954, top:6817/a/1/1/23/33	448 mp
19	Teren	Str. Mucius Scaevola, CF. 343383	3106 mp
20	Teren	B-dul Revoluției, nr.45, Top: 232/8-11/1-III/2	54 mp
21	Teren	Micalaca, CF. 646	2451 mp
22	Teren	Micalaca, CF. 646	16395 mp
23	Teren	Str. Faurilor, nr. 94-96, CF. 328219	3013 mp
24	Teren	B-dul Revoluției, nr.45, aferent corp B, sediu CAS	360mp
25	Teren - extravilan	Canal Mureșelul Mort, CF. 347276	95370 mp
26	Teren	Str. Dorului, aferent punct termic	308 mp



27	Construcție – punct termic	B-dul Revoluției, nr. 45, ap.2, corp A, CF. 302024-c1-u29	179 mp
28	Construcție – Corp B – sediu CAS, CF 302024-c1-u4	B-dul Revoluției, nr. 45	1185 mp
29	Electropompă Wilo Stație pompare SP1 localizată la Magazia stației de pompare ape uzate nr. 7, malul Mureșelului	Compania de apă Arad	1 bucată
30	Teren	Str. Ulmului, nr.24/A, CF. 315845	292 mp
31	Teren	Str. Berzei, nr. 15, CF. 346353	162 mp
32	Teren	Str. Ghiocailor, nr.43, CF. 331864	475 mp
33	Teren	Str. Ogorului, nr.44/a, CF. 346446	132 mp
34	Teren	Str. Ogorului, nr. 44/a, CF. 346447	129 mp
35	Teren	Str. Crizantemelor, CF. 346535	464 mp
36	Teren	Str. Calea Timișorii, nr. 54, CF. 300300	1440 mp
37	Teren	Str. Calea Timișorii, nr. 54, CF. 345759	954 mp
38	Teren	Str. Ogorului, nr.44/a, CF. 318745	261 mp
39	Teren	Str. Oituz, nr. 196, CF. 347394	301 mp
40	Teren	Str. Mușcatei, CF. 331391	1233 mp
41	Teren	Str. Zorilor, CF. 309797	69961 mp
42	Teren	Str. Calea Aurel Vlaicu, CF. 301821	2735 mp
43	Teren	Str. Stefan Luchian, FN, CF. 311363	273 mp
44	Teren	Str. Ogorului, nr. 29, CF. 312760	411 mp
45	Teren	Str. sportului, CF. 326901	554 mp
46	Teren + construcție	Ludovic Szantay, nr. 12, CF. 303049	71 mp suprafață construită, cotă teren 75/968 mp
47	Teren + construcție	Str. Mircea Stănescu, nr. 1-3, CF. 300079	54 mp suprafață construită, cotă teren 19/527 mp
48	Teren + construcție	Str. Mircea Stănescu, nr. 1-3, CF. 300079	51 mp suprafață construită, cotă teren 18/527 mp
49	Teren + construcție	Str. Mihai Eminescu, nr.2, CF 301107	472 mp suprafață construită, cotă teren 160/1288 mp
50	Teren + construcție	B-dul Revoluției, nr.90, CF. 300757	300 mp suprafață construită, cotă teren 240/2916 mp
51	Teren + construcție	B-dul Revoluției, nr.95, CF. 301947	566 mp suprafață construită, cotă teren 361/2030 mp
52	Teren + construcție	Str. Războieni, nr.1A, CF. 306660	41 mp suprafață construită, cotă teren 110/788 mp

1.6 Tipul de valoare și definiția acesteia

Tipul valorii: valoarea justă

Conform Standardelor de evaluare a bunurilor 2017 – Glosar, valoarea justă este definită ca prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți.



În schimb, în normele metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice la OMFP 3471/2008, la art. 1, pct 3 se precizează: Valoarea justă a unui bun este definită la pct. 2.8 „Reguli generale de evaluare” din cap. II „Aprobarea, depunerea și componența situațiilor financiare” din Normele metodologice privind organizarea și conducerea contabilității instituțiilor publice, Planul de conturi pentru instituțiile publice și instrucțiunile de aplicare a acestuia, aprobate prin Ordinul ministrului finanțelor publice nr. 1.917/2005, cu modificările și completările ulterioare.

În Ordinul ministrului finanțelor publice nr. 1.917/2005 “pentru aprobarea Normelor metodologice privind organizarea și conducerea contabilității instituțiilor publice, Planul de conturi pentru instituțiile publice și instrucțiunile de aplicare a acestuia, cu modificările și completările ulterioare”, valoarea justă este definită astfel: suma pentru care un activ ar putea fi schimbat de bunăvoie între două părți aflate în cunoștință de cauză, în cadrul unei tranzacții cu prețul determinat obiectiv. Pentru bunurile care au valoare de piață, valoarea justă este similară cu valoarea de piață.

1.7 Data efectivă a opiniei asupra valorii

Data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării) este 03.11.2017.

1.8 Inspecția proprietății

Inspecția a fost efectuată de către evaluator.

Inspecția s-a realizat în prezența unui reprezentant al clientului.

Inspecția mijloacelor fixe s-a realizat în perioada 12.09.2017.

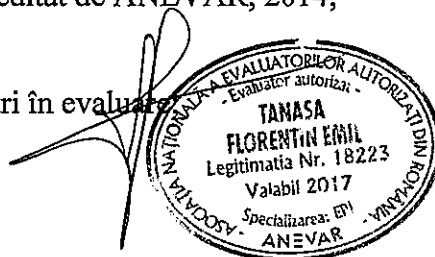
1.9 Data raportului

Data raportului de evaluare este 03.11.2017

1.10 Natura și sursa informațiilor utilizate

La întocmirea raportului de evaluare au fost utilizate următoarele surse de informare:

- Extrase de carte funciară;
- Standarde de Evaluare ANEVAR, ediția 2017
- Ghiduri metodologice de evaluare (GME). Glosar 2017
- Suport curs “Evaluarea proprietăților imobiliare” editat de ANEVAR, 2014;
- Revista “Valoarea oriunde este ea”;
- Revista de evaluare editată de IROVAL – Cercetări în evaluare



- Programul KOST PLUS;
- Cataloagele editurii IROVAL, autor Corneliu Șchiopu; 1 = "CI-CR C.rezidentiale"; 2 = "CI-CR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MiTek si constructii speciale"; 4 = "Metoda costurilor segregate". Toate cele patru surse sunt cataloage editate de IROVAL – Centru de cercetări în evaluare și reprezintă cea mai credibilă sursă de informare pentru estimarea costului de nou.
- Indice de actualizare 2017-2018. Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire. Clădiri rezidențiale. Clădiri industriale și agricole. Construcții speciale;
- Cataloage 1964, elaborate de către "Comisia Centrală pentru Reevaluarea și inventarierea Fondurilor Fixe" aprobate în anul 1964, cu valabilitate de la 01.01.1965 – reeditate de Editura Matrix ROM, colecția ERC – Evaluarea rapidă a construcțiilor;
- Indici de actualizare pentru cataloagele 1964 publicați de CET-R.
- Îndreptar tehnic pentru evaluarea imediată la prețul zilei a costurilor elementelor și construcțiilor de locuințe;
- Îndreptar tehnic pentru evaluarea imediată la prețul zilei a costurilor elementelor și construcțiilor de industriale și social-culturale;
- Informații furnizate de agențiile imobiliare, proprietari, cotidiene și publicații de profil privind ofertele, prețurile de tranzacționare, chiriile, tendințele consemnate recent pe piața imobiliară locală;
- Situația juridică a proprietății imobiliare și ariile proprietății;
- www.creditori.ro;
- www.euribor-rates.eu;
- Curs BNR;

1.11 Ipoteze și ipoteze speciale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și ipoteze speciale prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze și ipoteze speciale de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Ipoteze:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate și de administrare este considerat valabil;



- Evaluatorul a avut la dispoziție documentele ce s-au anexat prezentului raport și considerate parte integrantă, din care s-au extras datele mai sus prezentate. Proprietatea este evaluată și considerată ca fiind liberă de sarcini.
- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți 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;
- Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea celei mai probabile valori a proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Acest raport nu validează starea tehnică a clădirii; Nu am făcut nicio investigație și nici nu am inspectat acele părți ale clădirii care erau acoperite, neexpușe sau inaccesibile. Nu pot să exprim nici o opinie despre starea tehnică a părților neinspectate iar acest raport nu trebuie considerat că ar putea înlocui concluziile unei expertize tehnice ingineresti ce relevă adevărată stare a structurii - rezistență, stabilitate, siguranța în exploatare, etc;
- Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de beneficiarul lucrării și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. 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.
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință;
- Suprafețele considerate se bazează pe informațiile și valorile înscrise în fișele fotoaerelor fixe din documentele puse la dispoziția evaluatorului.



- Valorile estimate sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport de cursul valutar nu este liniară;
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță.
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil scris al evaluatorului;
- 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 distribuire a fost prevăzută în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, scopul evaluării și aprecierile exprimate în raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente datei de referință a evaluării;
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori;

1.12 Ipoteze speciale

Referitor la „ipoteze speciale considerate în estimarea valorii juste” – nu au fost considerate ipoteze speciale.



CAPITOLUL 2

Prezentarea datelor

2.1 Descrierea situației juridice - Identificarea drepturilor asupra proprietății imobiliare de evaluat.

Beneficiarul lucrării a pus la dispoziția evaluatorului extrase de carte funciară pentru toate terenurile și construcțiile evaluate. Nu au fost prezentate alte documente privind dreptul de proprietate. În limita documentelor prezentate, dreptul de proprietate se consideră valid.

Dreptul de proprietate:

- teren: statul român prin Primăria Municipiului Arad și Consiliul local al Municipiului Arad
- construcții: statul român prin Primăria Municipiului Arad și Consiliul local al Municipiului

Arad

2.2 Prezentarea și descriere mijloacelor fixe

Bunurile evaluate sunt reprezentate de terenuri intravilane și extravilane, construcții din municipiul Arad, drumuri naționale din Municipiul Arad. Localizarea acestora a fost prezentată în capitolele anterioare.

Construcții:

- Imobilul Punct termic se află la subsolul imobilului "Policlinică", corp A, str. B-dul Revoluției, nr. 45. A fost construit în anii 1950. Structură constructivă: subsol din cadre de beton armat, cu suprastructură zidărie și cadre de beton armat, cu planșee din beton armat.

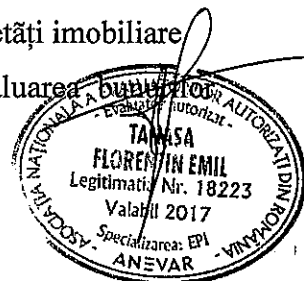
- Corp B, sediu CAS. Spații de birouri. Fundație și demisol din beton armat, cu suprastructură din cadre de beton armat, închideri din cărămidă, tâmplărie din aluminiu cu geam termopan, sarpantă cu învelitoare din tablă. Finisajele interioare sunt specifice pentru spații de birouri, cu pereți văruiți lavabil, gresie pe holuri și mochetă în birouri, gresie la grupurile sanitare.

- spații cu altă destinație decât aceea de locuință reprezintă spații cu destinație de birouri. Structură constructivă: fundații din beton armat cu suprastructuri zidărie cărămidă. Finisajele sunt specifice pentru spații de birouri.

- Drumuri naționale: infrastructură din piatră spartă și griblură cu îmbrăcăminte din beton asfaltic.

2.3 Identificarea oricăror bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietăți imobiliare

Prezentul raport de evaluare nu are ca obiectiv identificarea și evaluarea bunurilor mobile.



2.4 Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare.

Bunurile evaluate sunt reprezentate de terenuri intravilane și extravilane, construcții din municipiul Arad, drumuri naționale din Municipiul Arad. Localizarea acestora a fost prezentată în capitolele anterioare.

Terenurile de evaluat sunt amplasate pe întreg teritoriul Municipiului Arad. S-a procedat la o analiză de piață pentru fiecare zonă din oraș pentru a identifica particularitățile și prețurile de tranzacționare.

2.5 Analiza de piață - Studii de vandabilitate

Perspectiva macroeconomică dirijează tendințele în piață și mai ales, aceasta determină așteptările investitorilor și percepția acestora asupra valorii unui activ.

Toate previziunile și statisticile macroeconomice indică o ușoară creștere a economiei.

Tipul de piață analizat. Arealul de piață.

Piața specifică este reprezentată de cea a terenurilor intravilane și extravilane, construcții cu destinație spații de birouri de pe raza Municipiului Arad.

Evoluția pieței. Cererea. Oferta

Oferta de terenuri cu destinație similară

În ceea ce privește oferta de terenuri prețurile acestora depind în mare parte de locație, destinație (rezidențială, comercială, industrială) și utilitățile existente. Pe piață marea majoritate a ofertelor sunt pentru terenuri cu utilizare rezidențială amplasate în cartiere noi, cu o dezvoltare importantă în ultimii 10-15 ani. Cea de-a doua categorie de terenuri sunt cele cu utilizare industrială rezultate din închiderea activității societăților din zona platformelor industriale sau terenuri amplasate în imediata apropiere a principalelor drumuri naționale și autostradă. Aceste terenuri au o suprafață mai mare de 10.000 mp și permit dezvoltarea unor activități industriale sau pentru centre de logistică având în vedere acces rapid la infrastructura rutieră și dimensiunea generoasă. Ofertele pentru terenuri cu utilizare industrială situate la periferia orașului pornesc de la aprox. 10 euro/mp. Prețurile terenurilor cu utilizare comercială și rezidențială pornesc de la 10 de euro/mp pentru cele din cartierele noi și urcă spre 40-70 de euro/mp pentru cele din zonele mediane și 90-150 de euro/mp pentru cele din zona centrală și ultracentrală. Prețul terenurilor care permit dezvoltarea unor clădiri de birouri sau ansambluri rezidențiale din zona centrală și ultracentrală pornesc de la 100 de euro/mp și pot atinge și 250 euro/mp. Sunt situații când prețul ofertelor nu se încadrează în acest interval în principal datorită percepțiilor și dorinței ofertanților de a realiza tranzacții. În cazul terenurilor cu destinație rezidențială amplasate în cartierele noi,



(dezvoltate în ultimii 10-15 ani), la periferia orașului, prețurile variaza între 10-40 de euro în funcție de utilități, suprafața de teren. Marea majoritate a ofertelor pentru terenuri cu utilizare rezidențială, situate în cartiere noi, dispunând de toate utilitățile variaza între 20-30 euro/mp. Pentru parcelele cu suprafețe sub 1000 de mp, ofertele tind spre limita superioară a intervalului.

Perioada de expunere pe piață variaza în funcție de destinația și suprafața terenurilor. Pentru terenurile rezidențiale, cu suprafața până în 1000 de mp, perioada de expunere pe piață poate varia între 3-6 luni în timp ce pentru terenurile cu dezvoltare industrială, cu suprafețe mari, de peste 10.000 mp, perioada de expunere poate ajunge și la 1-2 ani de zile. Un aspect foarte important în realizarea tranzacțiilor îl reprezintă și percepția investitorilor asupra pieței și disponibilitatea de a vinde sau cumpăra la prețurile existente.

Cererea de terenuri.

Zonele cele mai căutate pentru achiziționarea de terenuri cu utilizare rezidențială sunt cele care oferă acces la toate utilitățile, acces rapid la infrastructura rutieră, în curs de dezvoltare, în principal datorită prețului mai redus. Investitorii urmăresc achiziționarea de terenuri care le asigură acces rapid la rețeaua națională de drumuri.

Concluzie privind analiza de piață- echilibrul pieței

Pe piața municipiului Arad se observă o tendință a investitorilor de a achiziționa terenuri ce dispun de toate utilitățile în zona periferică, datorită prețurilor mai reduse și a posibilităților de acces rapid la infrastructura rutieră națională. Perioada de expunere pe piață variaza în funcție de destinația și suprafața terenurilor. Pentru terenurile rezidențiale, cu suprafața până în 1000 de mp, perioada de expunere pe piață poate varia între 3-6 luni în timp ce pentru terenurile cu dezvoltare industrială, cu suprafețe mari, de peste 10.000 mp, perioada de expunere poate ajunge și la 1-2 ani de zile. Un aspect foarte important în realizarea tranzacțiilor îl reprezintă și percepția investitorilor asupra pieței și disponibilitatea de a vinde sau cumpăra la prețurile existente.

Perioada de expunere pe piață depinde și de prețul cerut, mulți proprietari supraevaluează bunul imobil. Chiar dacă prețul este redus ulterior, oferta se perimează.

Previziuni pentru perioada următoare

Apreciem că în perioada următoare prețurile de tranzacționare se vor menține la același nivel, poate o ușoară creștere. De asemenea, din informațiile prezentate în revista "Valoarea oriunde este ea" și studiul "analiza pieței imobiliare pentru semestrul 2 al anului 2016" observă că valorile chiriilor și ratele de capitalizare se mențin constante.



CAPITOLUL 3

Analiza datelor și concluziile

3.1 Cea mai bună utilizare

Cea mai bună utilizare este definită astfel: "Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare".

Cea mai bună utilizare se va considera atât pentru terenul liber sau considerat liber cât și pentru proprietate ca fiind construită. Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii: permisă legal, posibilă fizic, fezabilă financiar, maxim productivă. Aplicarea celor 4 teste implică o analiză de tip calitativ și sau cantitativ în urma cărora rezultatele vor confirma cea mai bună utilizare a imobilului.

În analiza celei mai bune utilizări a proprietății imobiliare ocupate de proprietar, evaluatorul trebuie să considere orice modernizare ce este în concordanță cu preferințele pieței.

Cea mai buna utilizare a proprietății imobiliare este cea care maximizează valoarea bunului evaluat în funcție de rata de fructificare pe termen lung și riscul asociat. CMBU reprezintă alternativa cea mai favorabilă de utilizare a proprietății, selectată din diferite variante posibile de construire, ce va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare

3.1. Abordarea prin piață

Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale căror prețuri se cunosc.

Metoda comparațiilor de piață

Pentru construcții nu s-a putut aplicat această abordare deoarece nu există o piață activă pentru astfel de imobile.

Această metodă își are baza în analiza pieței, urmărindu-se identificarea de proprietăți identice sau similare și compararea acestora cu cea "de evaluat".

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacțiile care influențează valoarea.



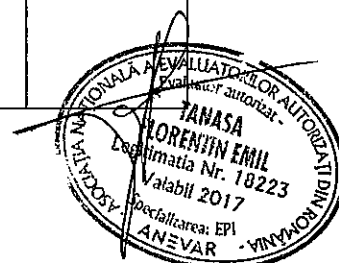
Metoda este o abordare globală, care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piață, reflectate în mass-media sau alte surse credibile de informare. Ea se bazează pe valoarea unitară rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile similare sau asimilabile efectuate în zonă sau în zone comparabile.

S-a aplicat ca metodă analiza comparativă. Pentru unele elemente de comparație s-au făcut corecții cantitative. Ulterior, analizele calitative s-au aplicat asupra unor prețuri unitare corectate. Evaluatorul a analizat astfel vânzările și ofertele comparabile pentru a determina dacă acestea sunt superioare, inferioare sau egale proprietății de analizat. Corecțiile au fost exprimate în termeni de necesar de ajustare pozitiv sau negativ față de proprietatea evaluată. Valorile rezultate au fost reconciliate prin ordonarea comparabilelor comparativ cu proprietatea în cauză. Elementul de comparație utilizat a fost valoarea unitară.

1. Teren situat în Arad, str. Gheorghe Ciuhandru, CF. 311850

EVALUARE TEREN - ABORDAREA PRIN PIAȚĂ - METODA COMPARAȚIILOR UNITARE

Nr crt.	Criterii și elemente de comparație:	Teren de evaluat:	TERENURI DE COMPARATIE				
			Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D	Comparabila E
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise:	deplin	similare	similare	similare	similare	similare
2	Restricții legale	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
3	Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare	similare	similare
4	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale	normale	normale
5	Condițiile pietei:	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
6	Localizare:	Str. Gh. Ciuhandru Gheorghe, zona Micalaca,	În apropiere de Lidl Micalaca - strada Pășunii	Strada pășunii colt cu strada vrancei	aprox strada Zoe	zona Aurel Vlaicu	strada Mierlei
7	Caracteristici fizice						
a	Suprafața (mp):	2.603,00	480	420	500	918	5.514
b	Forma, raport front / adancime:	regulat	regulat	regulat	regulat	regulat	regulat
c	Front stradal - aprox :	da	da	da	nu	18	aprox. 15

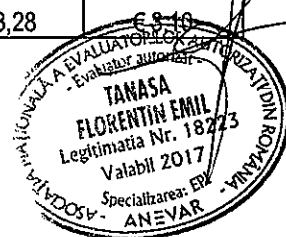


d	Topografie:	plan	plan	plan	plan	plan	plan
e	Construcții demolabile:	nu	nu	nu	nu	nu	nu
8	Utilități (enel / apa / canalizare / gaz metan)	da/ da / da / da	da/ da / da / da	da/ da / da / da	la limită/ la limită / nu / la limită /	da/ da / da / da	da/ da / da / da
9	Zonare:	rezidențial	mixtă (rezidențial/ comercial)	mixtă (rezidențial/ comercial)	rezidențial	mixtă (rezidențial/ comercial)	mixtă (rezidențial/ comercial)
10	Cea mai bună utilizare:	rezidențial	mixtă (rezidențial/ comercial)	mixtă (rezidențial/ comercial)	rezidențial	mixtă (rezidențial/ comercial)	mixtă (rezidențial/ comercial)
	Pret total (EUR)		36.000	28.000	22.500	60.900	330.000
	Pret / mp (EUR)		75,00	66,67	45,00	66,34	59,85

EVALUARE TEREN - ABORDAREA PRIN PIAȚĂ - METODA COMPARAȚIILOR UNITARE

	Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D	Comparabila E
	Identificare	Str. Gh. Ciuhandru Gheorghe, zona Micalaca,	În apropiere de Lidl Micalaca - strada Pășunii	Strada pășunii colt cu strada vrancei	aprox strada Zoe	zona Aurel Vlaicu	strada Mierlei
	data	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
	Suprafața [mp]	2.603,00	480,00	420,00	500,00	918,00	5.514,00
	PREȚ VÂNZARE EUR		36.000	28.000	22.500	60.900	330.000
	Prețul de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparație		€ 75,00	€ 66,67	€ 45,00	€ 66,34	€ 59,85
0	TIP COMPARABILA						
	Tip comparabila		oferta	oferta	oferta	oferta	oferta
	Corecție unitară sau procentuală		-10%	0%	0%	-10%	-10%
	Corecție totală pentru tipul comparabilei		-7,50	0,00	0,00	-6,63	-5,98
	Pret de vânzare corectat		67,50	66,67	45,00	59,71	53,87
1	DREPTUL DE PROPRIETATE						
	Drepturi de proprietate transmise	deplin	similare	similare	similare	similare	similare
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%	0%
	Corecție totală pentru Drepturi de proprietate		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 67,50	€ 66,67	€ 45,00	€ 59,71	€ 53,87

2	RESTRICTII LEGALE					
	Restricții legale - coeficienti urbanistici	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%
	Corecție totală pentru Restricții legale - coeficienti urbanistici		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 67,50	€ 66,67	€ 45,00	€ 59,71
3	CONDIȚII DE FINANȚARE					
	Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare	similare
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%
	Corecție totală pentru finanțare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 67,50	€ 66,67	€ 45,00	€ 59,71
4	CONDIȚII DE VÂNZARE					
	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale	normale
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%
	Corecție totală pentru condiții de vânzare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 67,50	€ 66,67	€ 45,00	€ 59,71
5	CONDIȚII DE PIAȚĂ					
	Condiții ale pieței	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%
	Corecție totală pentru condiții ale pieței		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 67,50	€ 66,67	€ 45,00	€ 59,71
6	LOCALIZARE					
	Localizare	Str. Gh. Ciuhandru Gheorghe, zona Micalaca,	În apropiere de Lidl Micalaca - strada Pășunii	Strada pășunii colt cu strada vrancei	aprox strada Zoe	zona Aurel Vlaicu
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	15%	10%
	Corecție totală pentru localizare		€ 0,00	€ 0,00	€ 6,75	€ 5,97
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 67,50	€ 66,67	€ 51,75	€ 65,68
7	CARACTERISTICI FIZICE					
	a	Marime (dimensiune)	2.603	480	420	500
		Corecția unitară sau procentuală		-5%	-5%	-5%
		Corecție totală pentru dimensiuni		-€ 3,38	-€ 3,33	-€ 2,59



b,c	Forma (raport dimensiuni) si front la strada	regulat	regulat	regulat	regulat	regulat	regulat
		da	da	da	nu	da	da
	Corecția unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%	0%
d	Corecție totala pentru forma si front		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Topografie	plan	plan	plan	plan	plan	plan
	Corecția unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%	0%
	Corecție totala pentru topografie (planeitate, alte aspecte)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
e	Constructii demolabile	nu	nu	nu	nu	nu	da
	Corecția unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%	0%
	Corecție totala pentru demolare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 2,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 64,13	€ 63,34	€ 49,16	€ 62,40	€ 67,05
8	UTILITĂȚI DISPONIBILE						
	Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	da/ da / da / da	da/ da / da / da	da/ da / da / da	la limită/ la limită / nu / la limită /	da/ da / da / da	da/ da / da / da
	Corecție totala pentru utilități disponibile		€ 0,00	€ 0,00	€ 15,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 64,13	€ 63,34	€ 64,16	€ 62,40	€ 67,05
9	ZONAREA						
	Zonarea - destinatia legala permisa	rezidențial	mixtă (rezidențial/ comercial)	mixtă (rezidențial/ comercial)	rezidențial	mixtă (rezidențial/ comercial)	mixtă (rezidențial/ comercial)
	Corecție unitara sau procentuala		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Corecție totala pentru zonare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 64,13	€ 63,34	€ 64,16	€ 62,40	€ 67,05
10	CEA MAI BUNA UTILIZARE						
	Cea mai bună utilizare	rezidențial	mixtă (rezidențial/ comercial)	mixtă (rezidențial/ comercial)	rezidențial	mixtă (rezidențial/ comercial)	mixtă (rezidențial/ comercial)
	Corecție unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%	0%
	Corecție totala pentru Cea mai bună utilizare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat		€ 64,13	€ 63,34	€ 64,16	€ 62,40	€ 67,05
	Preț corectat (Eur/mp)		€ 64,13	€ 63,34	€ 64,16	€ 62,40	€ 67,05
	Corecție totală netă	(absolut)	-€ 10,88	-€ 3,33	€ 19,16	-€ 3,94	€ 5,20

	(procentual)	-16,1%	-5,0%	42,6%	-6,6%	9,6%
Corecție totală brută	(absolut)	€ 10,88	€ 3,33	€ 24,34	€ 15,89	€ 19,16
	(procentual)	16,1%	5,0%	54,1%	26,6%	35,6%

Suprafața	2.603,00	mp
OPINIE (rotunjit)	63,34	eur/mp
	164900	eur
	291	ron/mp
	757600	ron

Curs Eur/Ron	4,5942
Data	03.11.2017

Comparabilele utilizate în analiză au fost verificate telefonic de către evaluator. Prețurile de vânzare trecute în tabelul de analiză sunt cele discutate și negociate telefonic.

Corecțiile cantitative s-au luat în considerare astfel:

- **Utilități disponibile:** proprietatea evaluată și comparabilele A, B, D, E sunt racordate la toate utilitățile. În cazul comparabilei C, utilitățile sunt la limita proprietății și nu există racord la gaze. Din analiza de piață și comparativă între cele 5 comparabile pentru comparabila C s-a realizat o corecție în plus de 15 euro, deoarece această proprietate este mai puțin valoroasă proprietatea subiect.
- **Localizare:** Comparabilele C, E sunt situate într-o zonă inferioară față de proprietatea subiect, astfel că acestea au fost corectate în plus cu 15%.
- **Caracteristici fizice - mărime:** În cazul comparabilei E s-a realizat o corecție de +5% deoarece are o suprafață foarte mare pentru o dezvoltare rezidențială și din analiza de piață a reieșit că prețul terenurilor cu o suprafață de peste 2000 de mp este mai mic decât al celor sub 2000 mp. Comparabilele A,B,C,D au fost corectate în minus cu 5%
- **Construcții demolabile:** pe terenul aferent comparabilei E se află construcții demolabile. Costul demolării se ridică la aprox. 10.000 euro. S-a estimat un cost (rotunjit) de 2 euro/mp alocat pentru demolare. Astfel, s-a corectat în plus comparabila E cu 2 euro/mp.

Valoarea pentru terenul supus evaluării a fost estimată ca fiind asimilabilă valorii corectate a terenului comparabilei B deoarece acestei proprietăți i-au fost aduse cele mai puține corecții (corecția brută procentuală cea mai mică) având în vedere caracteristicile analizate.

Valoarea justă (rotunjită) a terenului din Arad, str. Gheorghe Ciuhandru, CF. 311850 este de 757600 lei. Valoarea unitară a terenului este de 291 lei/mp.

2. **Teren strada Gheorghe Ciuhandru, CF. 311851, în suprafață de 1640 mp este amplasat în aceeași zonă cu terenul având CF. 311850 și are o valoare de 291 lei/mp x 1640 mp = 477.200 lei (rotunjit).**

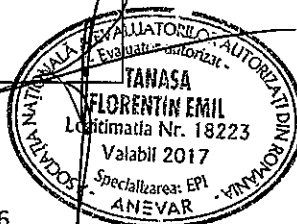


3. *Teren strada Războieni, nr.1A, CF. 306660, în suprafață totală de 788 mp și cotă indiviză evaluată de 110 mp are o valoare similară cu terenul având CF. 311850. Valoarea unitară este de 291 lei/mp. Valoarea totală a cotei indivize de teren evaluată este de 32.000 lei (rotunjit).*

4. Teren situat în Arad, intersecția str. Campul Liniștii cu str. Ovidiu, CF. 344510

**EVALUARE TEREN - ABORDAREA PRIN PIAȚĂ -
METODA COMPARATIILOR UNITARE**

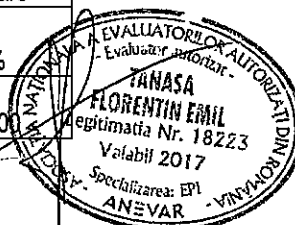
Nr crt.	Criterii și elemente de comparație:	Teren de evaluat:	TERENURI DE COMPARATIE	
			Comparabila A	Comparabila B
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise:	deplin	similare	similare
2	Restricții legale	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
3	Condiții de finantare	normale	similare	similare
4	Condiții de vanzare	normale	normale	normale
5	Condițiile pietei:	prezent	prezent	prezent
6	Localizare:	Intersecția str. Campul Liniștii cu str. Ovidiu	Cartierul Verde	În apropiere de ANL-URI MICALACA
7	Caracteristici fizice			
a	Suprafața (mp):	39,00	1.000	1.000
b	Forma, raport front / adancime:	regulat	regulat	regulat
c	Front stradal - aprox :	da	da	da
d	Topografie:	plan	plan	plan
e	Construcții demolabile:	nu	nu	nu
8	Utilități (en el / apa / canalizare / gaz metan	nu	nu	nu
9	Zonare:	spatii verzi	spatii verzi	spatii verzi



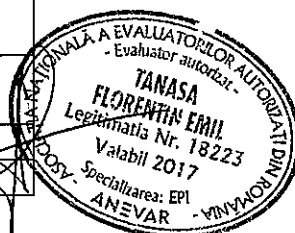
	Cea mai buna utilizare:	spații verzi	spații verzi	spații verzi
10				
	Pret total (EUR)		10.000	8.900
	Pret / mp (EUR)		10,00	8,90

**EVALUARE TEREN - ABORDAREA PRIN PIAȚĂ - METODA
COMPARAȚIILOR UNITARE**

	Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B
	Identificare	Intersecția str. Campul Liniștii cu str. Ovidiu	Cartierul Verde	În apropiere de ANL-URI MICALACA
	data	prezent	prezent	prezent
	Suprafața [mp]	39,00	1.000,00	1.000,00
	PREȚ VÂNZARE EUR		10.000	8.900
	Prețul de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparație		€ 10,00	€ 8,90
0	TIP COMPARABILA			
	Tip comparabila		oferta	oferta
	Corecție unitară sau procentuală		-10%	-10%
	Corecție totală pentru tipul comparabilei		-1,00	-0,89
	Pret de vânzare corectat		9,00	8,01
1	DREPTUL DE PROPRIETATE			
	Drepturi de proprietate transmise	deplin	similare	similare
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%
	Corecție totală pentru Drepturi de proprietate		€ 0,00	€ 0,00
	Pret corectat (EUR/mp)		€ 9,00	€ 8,01
2	RESTRICTII LEGALE			
	Restricții legale - coeficienți urbanistici	fără restricții	fără restricții	fără restricții
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%
	Corecție totală pentru Restricții legale - coeficienți urbanistici		€ 0,00	€ 0,00
	Pret corectat (EUR/mp)		€ 9,00	€ 8,01
3	CONDIȚII DE FINANȚARE			
	Condiții de finanțare	normale	similare	similare
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%
	Corecție totală pentru finanțare		€ 0,00	€ 0,00



	Preț corectat (EUR/mp)		€ 9,00	€ 8,01
4	CONDIȚII DE VÂNZARE			
	Condiții de vânzare	normale	normale	normale
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%
	Corecție totală pentru condiții de vânzare		€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 9,00	€ 8,01
5	CONDIȚII DE PIAȚĂ			
	Condiții ale pieței	prezent	prezent	prezent
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%
	Corecție totală pentru condiții ale pieței		€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 9,00	€ 8,01
6	LOCALIZARE			
	Localizare	Intersecția str. Campul Liniștii cu str. Ovidiu	Cartierul Verde	În apropiere de ANL-URI MICALACA
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%
	Corecție totală pentru localizare		€ 0,00	€ 1,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 9,00	€ 9,01
7	CARACTERISTICI FIZICE			
a	Marime (dimensiune)	39	1.000	1.000
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%
	Corecție totală pentru dimensiuni		€ 0,00	€ 0,00
b,c	Forma (raport dimensiuni) și front la stradă	regulat	regulat	regulat
		da	da	da
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%
	Corecție totală pentru forma și front		€ 0,00	€ 0,00
d	Topografie	plan	plan	plan
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%
	Corecție totală pentru topografie (planeitate, alte aspecte)		€ 0,00	€ 0,00
e	Construcții demolabile	nu	nu	nu
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%
	Corecție totală pentru demolare		€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 9,00	€ 9,01
8	UTILITĂȚI DISPONIBILE			



	Utilități (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	nu	nu	nu
	Corecție totală pentru utilități disponibile		€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 9,00	€ 9,01
9	ZONAREA			
	Zonarea - destinația legală permisă	spații verzi	spații verzi	spații verzi
	Corecție unitară sau procentuală		0,0%	0,0%
	Corecție totală pentru zonare		€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 9,00	€ 9,01
10	CEA MAI BUNĂ UTILIZARE			
	Cea mai bună utilizare	spații verzi	spații verzi	spații verzi
	Corecție unitară sau procentuală		0%	0%
	Corecție totală pentru Cea mai bună utilizare		€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat		€ 9,00	€ 9,01
	Preț corectat (Eur/mp)		€ 9,00	€ 9,01
	Corecție totală netă	(absolut)	-€ 1,00	€ 0,11
		(procentual)	-11,1%	1,4%
	Corecție totală brută	(absolut)	€ 1,00	€ 1,89
		(procentual)	11,1%	23,6%

Suprafața	39,00	mp
OPINIE (rotunjit)	9,00	eur/mp
	400	eur
	46	ron/mp
	1800	ron

Curs Eur/Ron	4,5942
Data	03.11.2017

Valoarea justă (rotunjită) a terenului din Arad, sens giratoriu în intersecția str. Campul Liniștii cu str. Ovidiu, CF. 344510 este de 1800 lei. Valoarea unitară a terenului este de 46 lei/mp.

Terenuri similare ca poziționare

- Teren situat în Arad, zona Sannicolaul Mic, CF 331372, în suprafață de 17 mp are o valoare de 46 lei/mp, respectiv o valoare totală de 782 lei.

- Teren situat în Arad, zona Sannicolaul Mic, CF 331372, în suprafață de 20 mp are o valoare de 46 lei/mp, respectiv o valoare totală de 782 lei.



5. Teren situat în Arad, drum DJ 682 Arad-Zădăreni, CF. 342778

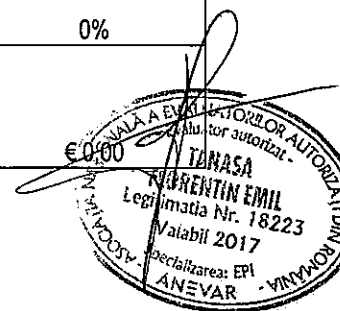
EVALUARE TEREN - ABORDAREA PRIN PIAȚĂ - METODA COMPARAȚIILOR UNITARE

Nr crt	Criterii și elemente de comparație:	Teren de evaluat:	TERENURI DE COMPARATIE			
			Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise:	deplin	similare	similare	similare	similare
2	Restricții legale	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
3	Condiții de finantare	normale	similare	similare	similare	similare
4	Condiții de vanzare	normale	normale	normale	normale	normale
5	Condițiile pietei:	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
6	Localizare:	Arad - Zădăreni, pășune+ca l de comunicatii	zona Micalaca Est	strada cetatii	cartier GAI	zona Pameava
7	Caracteristici fizice					
a	Suprafața (mp):	23.559,00	20.000	11.535	15.496	10.800
b	Forma, raport front / adancime:	neregulat	regulat	regulat	regulat	regulat
c	Front stradal - aprox :	DA	DA	DA	DA	DA
d	Topografie:	plan	plan	plan	plan	plan
e	Construcții demolabile:	nu	nu	nu	nu	nu
8	Utilități (en el / apa / canalizare / gaz metan	NU	la limită/ la limită / la limită / la limită	la limită/ la limită / la limită / la limită	la limită/ la limită / la limită / la limită	la limită/ la limită / la limită / la limită
9	Zonare:	Industrială	rezidențială/co mercială	rezidențială/comercială	rezidențială/comercială	rezidențială/comercială
10	Cea ma buna utilizare:	Industrială	rezidențială/co mercială	rezidențială/comercială	rezidențială/comercială	rezidențială/comercială
	Pret total (EUR)		700.000	576.750	542.360	486.000
	Pret / mp (EUR)		35,00	50,00	35,00	45,00

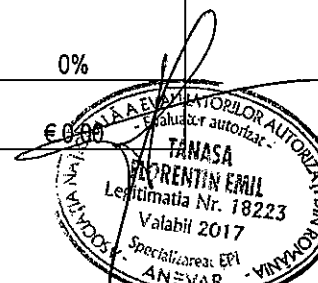


EVALUARE TEREN - ABORDAREA PRIN PIAȚĂ - METODA COMPARAȚIILOR UNITARE

	Elementul de COMPARAȚIE	Proprietate a subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
	Identificare	Arad - Zadareni, pășune+cai de comunicații	zona Micalaca Est	strada cetatii	cartier GAI	zona Parneava
	data	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
	Suprafața [mp]	23.559,00	20.000,00	11.535,00	15.496,00	10.800,00
	PREȚ VÂNZARE EUR		700.000	576.750	542.360	486.000
	Prețul de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparație		€ 35,00	€ 50,00	€ 35,00	€ 45,00
0	TIP COMPARABILA					
	Tip comparabila		oferta	oferta	oferta	oferta
	Corecție unitara sau procentuala		-10%	-15%	-10%	-15%
	Corecție totala pentru tipul comparabilei		-3,50	-7,50	-3,50	-6,75
	Pret de vanzare corectat		31,50	42,50	31,50	38,25
1	DREPTUL DE PROPRIETATE					
	Drepturi de proprietate transmise	deplin	similare	similare	similare	similare
	Corecția unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Corecție totala pentru Drepturi de proprietate		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 31,50	€ 42,50	€ 31,50	€ 38,25
2	RESTRICTII LEGALE					
	Restricții legale - coeficienti urbanistici	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
	Corecția unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Corecție totala pentru Restricții legale -		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	



	coeficienti urbanistici					
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 31,50	€ 42,50	€ 31,50	€ 38,25
3	CONDIȚII DE FINANȚARE					
	Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare	similare
	Corecția unitară sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Corecție totală pentru finanțare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 31,50	€ 42,50	€ 31,50	€ 38,25
4	CONDIȚII DE VÂNZARE					
	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale	normale
	Corecția unitară sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Corecție totală pentru condiții de vânzare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 31,50	€ 42,50	€ 31,50	€ 38,25
5	CONDIȚII DE PIAȚĂ					
	Condiții ale pieței	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
	Corecția unitară sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Corecție totală pentru condiții ale pieței		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 31,50	€ 42,50	€ 31,50	€ 38,25
6	LOCALIZARE					
	Localizare	Arad - Zadareni, pășune+cai de comunicații	zona Micalaca Est	strada cetatii	cartier GAI	zona Parneava
	Corecția unitară sau procentuala		0%	-20%	0%	-20%
	Corecție totală pentru localizare		€ 0,00	-€ 8,50	€ 0,00	-€ 7,65
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 31,50	€ 34,00	€ 31,50	€ 30,60
7	CARACTERISTICI FIZICE					
a	Marime (dimensiune)	23.559	20.000	11.535	15.496	10.800
	Corecția unitară sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Corecție totală pentru		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00



	dimensiuni					
b, c	Forma (raport dimensiuni) si front la strada	neregulat	regulat	regulat	regulat	regulat
		DA	DA	DA	DA	DA
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Corecție totala pentru forma si front		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
d	Topografie	plan	plan	plan	plan	plan
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Corecție totala pentru topografie (planeitate, alte aspecte)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
e	Constructii demolabile	nu	nu	nu	nu	nu
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Corecție totala pentru demolare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 31,50	€ 34,00	€ 31,50	€ 30,60
8	UTILITĂȚI DISPONIBILE					
	Utilități (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	NU	la limită/ la limită / la limită / la limită	la limită/ la limită / la limită / la limită	la limită/ la limită / la limită / la limită	la limită/ la limită / la limită / la limită
	Corecție totala pentru utilități disponibile		-€ 5,00	-€ 5,00	-€ 5,00	-€ 5,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 26,50	€ 29,00	€ 26,50	€ 25,60
9	ZONAREA					
	Zonarea - destinatia legala permisa	INDUSTRIA LA	rezidentiala/comerci ala	rezidentiala/comerci ala	rezidentiala/comerci ala	rezidentiala/comerci ala
	Corectie unitara sau procentuala		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Corecție totala pentru zonare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
	Preț corectat		€ 26,50	€ 29,00	€ 26,50	



	(EUR/mp)					
10	CEA MAI BUNA UTILIZARE					
	Cea mai bună utilizare	Industrial a	rezidentiala/comerciala	rezidentiala/comerciala	rezidentiala/comerciala	rezidentiala/comerciala
	Corecție unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%
	Corecție totală pentru Cea mai bună utilizare		-€ 10,00	-€ 10,00	-€ 10,00	-€ 10,00
	Preț corectat		€ 16,50	€ 19,00	€ 16,50	€ 15,60
	Preț corectat (Eur/mp)		€ 16,50	€ 19,00	€ 16,50	€ 15,60
	Corecție totală netă	(absolut)	-€ 15,00	-€ 31,00	-€ 15,00	-€ 22,65
		(procentual)	-47,6%	-72,9%	-47,6%	-59,2%
	Corecție totală brută	(absolut)	€ 18,50	€ 31,00	€ 18,50	€ 29,40
		(procentual)	58,7%	72,9%	58,7%	76,9%

Suprafața	23.559,00	mp
OPINIE (rotunjit)	16,50	eur/mp
	388.700	eur
	75,80	ron/mp
	1.785.800	ron

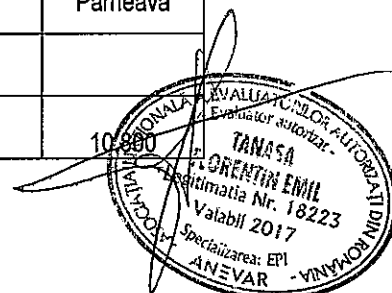
Curs Eur/Ron	4,5942
Data	03.11.2017

Valoarea justă (rotunjită) a terenului din Arad, drum DJ 682 Arad-Zădăreni, CF 342778 este de 1785800 lei. Valoarea unitară a terenului este de 75,8 lei/mp.

6. Teren situat în Arad, str. Zorilor, CF. 309797

EVALUARE TEREN - ABORDAREA PRIN PIAȚĂ - METODA COMPARAȚIILOR UNITARE

Nr crt.	Criterii și elemente de comparație:	Teren de evaluat:	TERENURI DE COMPARATIE			
			Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise:	deplin	similare	similare	similare	similare
2	Restricții legale	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
3	Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare	similare
4	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale	normale
5	Condițiile pietei:	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
6	Localizare:	str. zorilor	zona Micalaca Est	strada cetatii	cartier GAI	zona Parneava
7	Caracteristici fizice					
a	Suprafața (mp):	69.961,00	20.000	11.535	15.496	



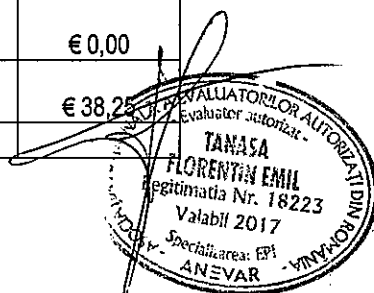
b	Forma, raport front / adancime:	neregulat	regulat	regulat	regulat	regulat
c	Front stradal - aprox :	da	DA	DA	DA	DA
d	Topografie:	plan	plan	plan	plan	plan
e	Construcții demolabile:	nu	nu	nu	nu	nu
8	Utilități (en el / apa / canalizare / gaz metan	DA	la limită/ la limită / la limită / la limită	la limită/ la limită / la limită / la limită	la limită/ la limită / la limită / la limită	la limită/ la limită / la limită / la limită
9	Zonare:	mixtă (rezidential/comercial)	mixtă	mixtă	mixtă	mixtă
10	Cea mai buna utilizare:	mixtă (rezidential/comercial)	mixtă	mixtă	mixtă	mixtă
	Pret total (EUR)		700.000	576.750	542.360	486.000
	Pret / mp (EUR)		35,00	50,00	35,00	45,00

EVALUARE TEREN - ABORDAREA PRIN PIAȚĂ - METODA COMPARAȚIILOR UNITARE

	Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
	Identificare	str. zorilor	zona Micalaca Est	strada cetatii	cartier GAI	zona Parneava
	data	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
	Suprafața [mp]	69.961,00	20.000,00	11.535,00	15.496,00	10.800,00
	PREȚ VÂNZARE EUR		700.000	576.750	542.360	486.000
	Prețul de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparație		€ 35,00	€ 50,00	€ 35,00	€ 45,00
0	TIP COMPARABILA					
	Tip comparabila		oferta	oferta	oferta	oferta
	Corectie unitara sau procentuala		-10%	-15%	-10%	-15%
	Corectie totala pentru tipul comparabilei		-3,50	-7,50	-3,50	-6,75
	Pret de vanzare corectat		31,50	42,50	31,50	38,25
1	DREPTUL DE PROPRIETATE					



	Drepturi de proprietate transmise	deplin	similare	similare	similare	similare
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Corecție totala pentru Drepturi de proprietate		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 31,50	€ 42,50	€ 31,50	€ 38,25
2	RESTRICTII LEGALE					
	Restricții legale - coeficienti urbanistici	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Corecție totala pentru Restricții legale - coeficienti urbanistici		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 31,50	€ 42,50	€ 31,50	€ 38,25
3	CONDIȚII DE FINANȚARE					
	Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare	similare
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Corecție totala pentru finanțare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 31,50	€ 42,50	€ 31,50	€ 38,25
4	CONDIȚII DE VÂNZARE					
	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale	normale
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Corecție totala pentru condiții de vânzare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 31,50	€ 42,50	€ 31,50	€ 38,25
5	CONDIȚII DE PIAȚĂ					
	Condiții ale pieței	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Corecție totala pentru condiții ale pieței		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 31,50	€ 42,50	€ 31,50	€ 38,25
6	LOCALIZARE					



		str. zoriilor	zona Micalaca Est	strada cetatii	cartier GAI	zona Parneava
	Localizare					
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%	5%
	Corecție totala pentru localizare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 1,91
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 31,50	€ 42,50	€ 31,50	€ 40,16
7	CARACTERISTICI FIZICE					
a	Marime (dimensiune)	69.961	20.000	11.535	15.496	10.800
	Corectia unitara sau procentuala		-10%	-10%	-10%	-10%
	Corecție totala pentru dimensiuni		-€ 3,15	-€ 4,25	-€ 3,15	-€ 4,02
b,c	Forma (raport dimensiuni) si front la strada	neregulat	regulat	regulat	regulat	regulat
		da	DA	DA	DA	DA
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Corecție totala pentru forma si front		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
d	Topografie	plan	plan	plan	plan	plan
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Corecție totala pentru topografie (planeitate, alte aspecte)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
e	Construcții demolabile	nu	nu	nu	nu	nu
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Corecție totala pentru demolare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 28,35	€ 38,25	€ 28,35	€ 36,15
8	UTILITĂȚI DISPONIBILE					
	Utilități (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	DA	la limită/ la limită / la limită / la limită	la limită/ la limită / la limită / la limită	la limită/ la limită / la limită / la limită /	la limită/ la limită / la limită / la limită /



	Corecție totală pentru utilități disponibile		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 28,35	€ 38,25	€ 28,35	€ 36,15
9	ZONAREA					
	Zonarea - destinația legală permisă	mixtă (rezidențial/comercial)	mixtă	mixtă	mixtă	mixtă
	Corecție unitară sau procentuală		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Corecție totală pentru zonare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 28,35	€ 38,25	€ 28,35	€ 36,15
10	CEA MAI BUNA UTILIZARE					
	Cea mai bună utilizare	mixtă (rezidențial/comercial)	mixtă	mixtă	mixtă	mixtă
	Corecție unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%
	Corecție totală pentru Cea mai bună utilizare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat		€ 28,35	€ 38,25	€ 28,35	€ 36,15
	Preț corectat (Eur/mp)		€ 28,35	€ 38,25	€ 28,35	€ 36,15
Corecție totală netă	(absolut)		-€ 3,15	-€ 11,75	-€ 3,15	-€ 2,10
	(procentual)		-10,0%	-27,6%	-10,0%	-5,5%
Corecție totală brută	(absolut)		€ 6,65	€ 11,75	€ 6,65	€ 12,68
	(procentual)		21,1%	27,6%	21,1%	33,1%

Suprafața	69.961,00	mp
OPINIE (rotunjit)	28,35	eur/mp
	1.983.400	eur
	130,20	ron/mp
	9.112.100	ron

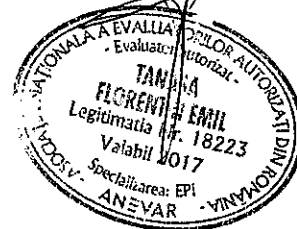
Curs Eur/Ron	4,5942
Data	03.11.2017

Valoarea justă (rotunjită) a terenului din Arad, str. Zorilor, CF. 309797 este de 9112100 lei. Valoarea unitară a terenului este de 130,20 lei/mp.

Terenuri similare ca poziționare

- Teren situat în Arad, CF 311954, top 6817/a/1/1/23/33 în suprafață de 448 mp are o valoare de 130,2 lei/mp, respectiv o valoare totală de 58300 lei (rotunjit).

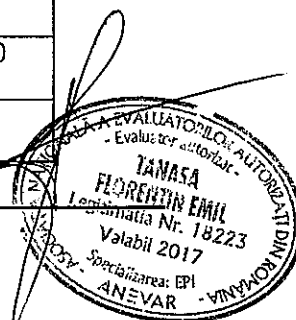
- Teren situat în Arad, str. Mucius Scaevola, CF 343383, în suprafață de 3106 mp are o valoare de 130,2 lei/mp, respectiv o valoare totală de 404.400 lei (rotunjit).



7. Teren situat în Arad, B-dul Revoluției, nr.45, CF. 302024, sediu CAS

EVALUARE TEREN - ABORDAREA PRIN PIAȚĂ - METODA
COMPARAȚIILOR UNITARE

Nr crt.	Criterii și elemente de comparație:	Teren de evaluat:	TERENURI DE COMPARATIE			
			Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise:	deplin	similare	similare	similare	similare
2	Restricții legale	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
3	Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare	similare
4	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale	normale
5	Condițiile pietei:	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
6	Localizare:	B-dul Revoluției, nr.45	În apropiere de Lidl Micalaca - strada Pășunii	Strada pășunii colt cu strada vrancei	zona Central	zona Aurel Vlaicu
7	Caracteristici fizice					
a	Suprafața (mp):	360,00	480	420	1.022	918
b	Forma, raport front / adancime:	regulat	regulat	regulat	regulat	regulat
c	Front stradal - aprox :	da	da	da	da	da
d	Topografie:	plan	plan	plan	plan	plan
e	Construcții demolabile:	nu	nu	nu	nu	nu
8	Utilități (enel / apa / canalizare / gaz metan)	da/ da / da / da	da/ da / da / da	da/ da / da / da	da/ da / da / da	da/ da / da / da
9	Zonare:	rezidențial	mixtă (rezidențial/ comercial)	mixtă (rezidențial/ comercial)	mixtă (rezidențial/ comercial)	mixtă (rezidențial/ comercial)
10	Cea mai buna utilizare:	rezidențial	mixtă (rezidențial/ comercial)	mixtă (rezidențial/ comercial)	mixtă (rezidențial/ comercial)	mixtă (rezidențial/ comercial)
	Pret total (EUR)		36.000	28.000	81.760	60.900
	Pret / mp (EUR)		75,00	66,67	80,00	66,34

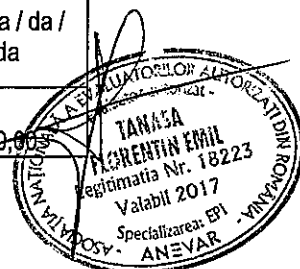


EVALUARE TEREN - ABORDAREA PRIN PIATĂ - METODA COMPARAȚIILOR UNITARE

	Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
	Identificare	B-dul Revoluției, nr.45	În apropiere de Lidl Micalaca - strada Pășunii	Strada pășunii colt cu strada vrancei	zona Central	zona Aurel Vlaicu
	data	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
	Suprafața [mp]	360,00	480,00	420,00	1.022,00	918,00
	PREȚ VÂNZARE EUR		36.000	28.000	81.760	60.900
	Prețul de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparație		€ 75,00	€ 66,67	€ 80,00	€ 66,34
0	TIP COMPARABILA					
	Tip comparabila		oferta	oferta	oferta	oferta
	Corecție unitară sau procentuală		-5%	-5%	-5%	-5%
	Corecție totală pentru tipul comparabilei		-3,75	-3,33	-4,00	-3,32
	Pret de vânzare corectat		71,25	63,34	76,00	63,02
1	DREPTUL DE PROPRIETATE					
	Drepturi de proprietate transmise	deplin	similare	similare	similare	similare
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%
	Corecție totală pentru Drepturi de proprietate		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 71,25	€ 63,34	€ 76,00	€ 63,02
2	RESTRICTII LEGALE					
	Restricții legale - coeficienți urbanistici	fără restricții	fără restricții	fără restricții	fără restricții	fără restricții
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%
	Corecție totală pentru Restricții legale - coeficienți urbanistici		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 71,25	€ 63,34	€ 76,00	€ 63,02
3	CONDIȚII DE FINANȚARE					
	Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare	similare
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%
	Corecție totală pentru finanțare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 71,25	€ 63,34	€ 76,00	€ 63,02
4	CONDIȚII DE VÂNZARE					
	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale	normale
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%
	Corecție totală pentru condiții de vânzare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Pret corectat		€ 71,25	€ 63,34	€ 76,00	€ 63,02



	(EUR/mp)					
5	CONDIȚII DE PIAȚĂ					
	Condiții ale pieței	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%
	Corecție totală pentru condiții ale pieței		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 71,25	€ 63,34	€ 76,00	€ 63,02
6	LOCALIZARE					
	Localizare	B-dul Revoluției, nr.45	În apropiere de Lidl Micalaca - strada Pășunii	Strada pășunii colț cu strada vrancei	zona Central	zona Aurel Vlaicu
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%
	Corecție totală pentru localizare		€ 15,00	€ 25,00	€ 10,00	€ 25,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 86,25	€ 88,34	€ 86,00	€ 88,02
7	CARACTERISTICI FIZICE					
a	Marime (dimensiune)	360	480	420	1.022	918
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%
	Corecție totală pentru dimensiuni		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
b,c	Forma (raport dimensiuni) și front la strada	regulat	regulat	regulat	regulat	regulat
		da	da	da	da	da
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%
	Corecție totală pentru forma și front		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
d	Topografie	plan	plan	plan	plan	plan
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%
	Corecție totală pentru topografie (planeitate, alte aspecte)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
e	Construcții demolabile	nu	nu	nu	nu	nu
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%
	Corecție totală pentru demolare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 86,25	€ 88,34	€ 86,00	€ 88,02
8	UTILITĂȚI DISPONIBILE					
	Utilități (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	da/ da / da / da	da/ da / da / da	da/ da / da / da	da/ da / da / da	da/ da / da / da
	Corecție totală pentru utilități disponibile		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00



	Preț corectat (EUR/mp)		€ 86,25	€ 88,34	€ 86,00	€ 88,02
9	ZONAREA					
	Zonarea - destinația legală permisă	comercial	mixtă (rezidențial/comercial)	mixtă (rezidențial/comercial)	mixtă (rezidențial/comercial)	mixtă (rezidențial/comercial)
	Corecție unitară sau procentuală		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Corecție totală pentru zonare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 86,25	€ 88,34	€ 86,00	€ 88,02
10	CEA MAI BUNA UTILIZARE					
	Cea mai bună utilizare	comercial	mixtă (rezidențial/comercial)	mixtă (rezidențial/comercial)	mixtă (rezidențial/comercial)	mixtă (rezidențial/comercial)
	Corecție unitară sau procentuală		10%	10%	10%	10%
	Corecție totală pentru Cea mai bună utilizare		€ 8,63	€ 8,83	€ 8,60	€ 8,80
	Preț corectat		€ 94,88	€ 97,17	€ 94,60	€ 96,82
	Preț corectat (Eur/mp)		€ 94,88	€ 97,17	€ 94,60	€ 96,82
	Corecție totală netă	(absolut)	€ 19,88	€ 30,50	€ 14,60	€ 30,48
		(procentual)	27,9%	48,2%	19,2%	48,4%
	Corecție totală brută	(absolut)	€ 27,38	€ 37,16	€ 22,60	€ 37,12
		(procentual)	38,4%	58,7%	29,7%	58,9%

Suprafața	360,00	mp
OPINIE (rotunjit)	94,60	eur/mp
	34100	eur
	435	ron/mp
	156700	ron

Curs Eur/Ron	4,5942
Data	03.11.2017

Valoarea justă (rotunjită) a terenului din Arad, str. Revoluției, nr. 45, CF. 302024 este de 156700 lei. Valoarea unitară a terenului este de 435 lei/mp.

Terenuri similare ca poziționare

- Teren situat în Arad, str. Revoluției, nr. 45, CF 302024, în suprafață de 54 mp are o valoare de 435 lei/mp, respectiv o valoare totală de 23500 lei (rotunjit).

- Teren situat în Arad, str. Ludovic Szantay, nr.12, CF 303049, în suprafață totală de 968 mp iar cota indiviză evaluată este de 75 mp. Valoarea unitară este de 435 lei/mp și o valoare totală pentru cota indiviză de 75 mp este de 32600 lei (rotunjit).

- Teren situat în Arad, str. Mircea Stănescu, nr.1-3, CF 300079, în suprafață totală de 527 mp iar cota indiviză evaluată este de 19 mp. Valoarea unitară este de 435 lei/mp și o valoare totală pentru cota indiviză de 19 mp este de 8300 lei (rotunjit).



- Teren situat în Arad, str. Mircea Stănescu, nr.1-3, CF 300079, în suprafață totală de 527 mp iar cota indiviză evaluată este de 18 mp. Valoarea unitară este de 435 lei/mp și o valoare totală pentru cota indiviză de 18 mp este de 7800 lei (rotunjit).

- Teren situat în Arad, str. Mihai Eminescu, nr.2, CF 301107, în suprafață totală de 1288 mp iar cota indiviză evaluată este de 160 mp. Valoarea unitară este de 435 lei/mp și o valoare totală pentru cota indiviză de 160 mp este de 69600 lei (rotunjit).

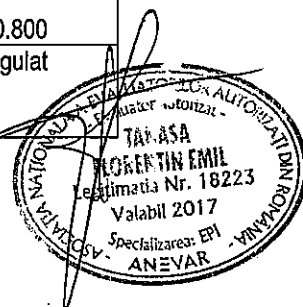
- Teren situat în Arad, str. B-dul Revoluției, nr.90, CF 300757, în suprafață totală de 2916 mp iar cota indiviză evaluată este de 240 mp. Valoarea unitară este de 435 lei/mp și o valoare totală pentru cota indiviză de 240 mp este de 104400 lei (rotunjit).

- Teren situat în Arad, str. B-dul Revoluției, nr.95, CF 301947, în suprafață totală de 2030 mp iar cota indiviză evaluată este de 361 mp. Valoarea unitară este de 435 lei/mp și o valoare totală pentru cota indiviză de 361 mp este de 157000 lei (rotunjit).

8. Teren situat în Arad, zona Micalaca, CF. 646, în suprafață de 2451 mp

EVALUARE TEREN - ABORDAREA PRIN PIAȚĂ - METODA COMPARAȚIILOR UNITARE

Nr cr t.	Criterii și elemente de comparație :	Teren de evaluat:	TERENURI DE COMPARATIE			
			Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
0	Tipul comparabile i		oferta	oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise:	deplin	similare	similare	similare	similare
2	Restricții legale	fara restricții	fara restricții	fara restricții	fara restricții	fara restricții
3	Condiții de finantare	normale	similare	similare	similare	similare
4	Condiții de vanzare	normale	normale	normale	normale	normale
5	Condițiile pietei:	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
6	Localizare:	zona Micalaca, nr. cadastral 347329	zona Micalaca Est	strada cetatii	cartier GAI	zona Parneava
7	Caracteristic i fizice					
a	Suprafața (mp):	2.451,00	20.000	11.535	15.496	10.800
b	Forma, raport front / adancime:	neregulat	regulat	regulat	regulat	regulat



c	Front stradal - aprox :	DA	DA	DA	DA	DA
d	Topografie:	plan	plan	plan	plan	plan
e	Construcții demolabile:	nu	nu	nu	nu	nu
8	Utilități (en el / apa / canalizare / gaz metan	NU	la limită/ la limită / la limită / la limită	la limită/ la limită / la limită / la limită	la limită/ la limită / la limită / la limită /	la limită/ la limită / la limită / la limită /
9	Zonare:	INDUSTRIA LA	rezidentiala/c omerciala	rezidentiala/com erciala	rezidentiala/com erciala	rezidentiala/com erciala
10	Cea ma buna utilizare:	Industriala	rezidentiala/c omerciala	rezidentiala/com erciala	rezidentiala/com erciala	rezidentiala/com erciala
	Pret total (EUR)		700.000	576.750	542.360	486.000
	Pret / mp (EUR)		35,00	50,00	35,00	45,00

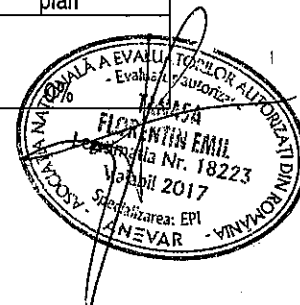
EVALUARE TEREN - ABORDAREA PRIN PIAȚĂ - METODA COMPARAȚIILOR UNITARE

Elementul de COMPARA ȚIE	Proprietate a subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Identificare	zona Micalaca, nr. cadastral 347329	zona Micalaca Est	strada cetatii	cartier GAI	zona Parneava
data	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
Suprafața [mp]	2.451,00	20.000,00	11.535,00	15.496,00	10.800,00
PREȚ VÂNZARE EUR		700.000	576.750	542.360	486.000
Prețul de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparație		€ 35,00	€ 50,00	€ 35,00	€ 45,00
0 TIP COMPARABILA					
Tip comparabila		oferta	oferta	oferta	oferta
Corectie unitara sau procentuala		-10%	-15%	-10%	-15%
Corectie totala pentru tipul comparabile i		-3,50	-7,50	-3,50	-6,75
Pret de vanzare corectat		31,50	42,50	31,50	38,25
1 DREPTUL DE PROPRIETATE					

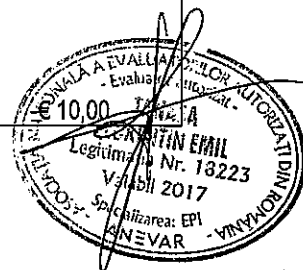
Drepturi de proprietate transmise	deplin	similare	similare	similare	similare
Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%
Corecție totală pentru Drepturi de proprietate		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 31,50	€ 42,50	€ 31,50	€ 38,25
2 RESTRICTII LEGALE					
Restricții legale - coeficienți urbanistici	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%
Corecție totală pentru Restricții legale - coeficienți urbanistici		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 31,50	€ 42,50	€ 31,50	€ 38,25
3 CONDIȚII DE FINANȚARE					
Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare	similare
Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%
Corecție totală pentru finanțare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 31,50	€ 42,50	€ 31,50	€ 38,25
4 CONDIȚII DE VÂNZARE					
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale	normale
Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%
Corecție totală pentru condiții de vânzare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 31,50	€ 42,50	€ 31,50	€ 38,25
5 CONDIȚII DE PIAȚĂ					
Condiții ale	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent



	pieței					
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%
	Corecție totală pentru condiții ale pieței		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 31,50	€ 42,50	€ 31,50	€ 38,25
6	LOCALIZARE					
	Localizare	zona Micalaca, nr. cadastral 347329	zona Micalaca Est	strada cetatii	cartier GAI	zona Parneava
	Corecția unitară sau procentuală		0%	-20%	0%	-20%
	Corecție totală pentru localizare		€ 0,00	-€ 8,50	€ 0,00	-€ 7,65
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 31,50	€ 34,00	€ 31,50	€ 30,60
7	CARACTERISTICI FIZICE					
a	Marime (dimensiune)	2.451	20.000	11.535	15.496	10.800
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%
	Corecție totală pentru dimensiuni		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
b	Forma (raport dimensiuni) și front la strada	neregulat	regulat	regulat	regulat	regulat
c		DA	DA	DA	DA	DA
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%
	Corecție totală pentru forma și front		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
d	Topografie	plan	plan	plan	plan	plan
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%	



	Corecție totală pentru topografie (planeitate, alte aspecte)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
e	Construcții demolabile	nu	nu	nu	nu	nu
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%
	Corecție totală pentru demolare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 31,50	€ 34,00	€ 31,50	€ 30,60
8	UTILITĂȚI DISPONIBILE					
	Utilități (enel / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	NU	la limită/ la limită / la limită / la limită	la limită/ la limită / la limită / la limită	la limită/ la limită / la limită / la limită	la limită/ la limită / la limită / la limită
	Corecție totală pentru utilități disponibile		-€ 5,00	-€ 5,00	-€ 5,00	-€ 5,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 26,50	€ 29,00	€ 26,50	€ 25,60
9	ZONAREA					
	Zonarea - destinația legală permisă	INDUSTRIALA	rezidențială/comercială	rezidențială/comercială	rezidențială/comercială	rezidențială/comercială
	Corecție unitară sau procentuală		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Corecție totală pentru zonare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 26,50	€ 29,00	€ 26,50	€ 25,60
10	CEA MAI BUNĂ UTILIZARE					
	Cea mai bună utilizare	Industrială	rezidențială/comercială	rezidențială/comercială	rezidențială/comercială	rezidențială/comercială
	Corecție unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%
	Corecție totală pentru Cea mai bună utilizare		-€ 10,00	-€ 10,00	-€ 10,00	-€ 10,00



Preț corectat		€ 16,50	€ 19,00	€ 16,50	€ 15,60
Preț corectat (Eur/mp)		€ 16,50	€ 19,00	€ 16,50	€ 15,60
Corecție totală netă	(absolut)	-€ 15,00	-€ 31,00	-€ 15,00	-€ 22,65
	(procentual)	-47,6%	-72,9%	-47,6%	-59,2%
Corecție totală brută	(absolut)	€ 18,50	€ 31,00	€ 18,50	€ 29,40
	(procentual)	58,7%	72,9%	58,7%	76,9%

Suprafata	2.451,00	mp
OPINIE (rotunjit)	16,50	eur/mp
	40.400	eur
	75,70	ron/mp
	185.600	ron

Curs Eur/Ron	4,5942
Data	03.11.2017

Valoarea justă (rotunjită) a terenului din Arad, zona Micalaca, CF. 646 este de 185600 lei. Valoarea unitară a terenului este de 75,7 lei/mp.

9. Teren situat în Arad, zona Micalaca, CF. 646, în suprafață de 16395 mp

EVALUARE TEREN - ABORDAREA PRIN PIAȚĂ - METODA COMPARAȚIILOR UNITARE

Nr crt.	Criterii și elemente de comparație:	Teren de evaluat:	TERENURI DE COMPARATIE			
			Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
0	Tipul comparației		oferta	oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise:	deplin	similare	similare	similare	similare
2	Restricții legale	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
3	Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare	similare
4	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale	normale
5	Condițiile pietei:	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
6	Localizare:	zona Micalaca, CF. 646	zona Micalaca Est	strada cetatii	cartier GAI	zona Parneava
7	Caracteristici fizice					



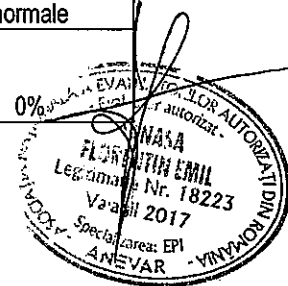
a	Suprafața (mp):	16.395,00	20.000	11.535	15.496	10.800
b	Forma, raport front / adâncime:	neregulat	regulat	regulat	regulat	regulat
c	Front stradal - aprox :	DA	DA	DA	DA	DA
d	Topografie:	plan	plan	plan	plan	plan
e	Construcții demolabile:	nu	nu	nu	nu	nu
8	Utilități (en el / apa / canalizare / gaz metan)	NU	la limită / la limită / la limită / la limită	la limită / la limită / la limită / la limită	la limită / la limită / la limită / la limită	la limită / la limită / la limită / la limită
9	Zonare:	INDUSTRIALA	rezidentiala/comerciala	rezidentiala/comerciala	rezidentiala/comerciala	rezidentiala/comerciala
10	Cea mai buna utilizare:	Industrială	rezidentiala/comerciala	rezidentiala/comerciala	rezidentiala/comerciala	rezidentiala/comerciala
	Pret total (EUR)		700.000	576.750	542.360	486.000
	Pret / mp (EUR)		35,00	50,00	35,00	45,00

EVALUARE TEREN - ABORDAREA PRIN PIAȚĂ - METODA COMPARAȚIILOR UNITARE

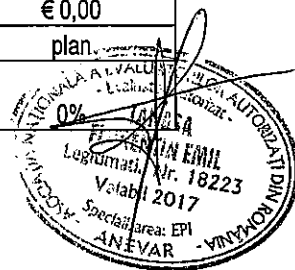
Elementul de COMPARAȚIE	Proprietate a subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Identificare	zona Micalaca, CF. 646	zona Micalaca Est	strada cetatii	cartier GAI	zona Parneava
data	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
Suprafața [mp]	16.395,00	20.000,00	11.535,00	15.496,00	10.800,00
PREȚ VÂNZARE EUR		700.000	576.750	542.360	486.000
Prețul de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparație		€ 35,00	€ 50,00	€ 35,00	€ 45,00
0	TIP COMPARABILA				
	Tip comparabila	oferta	oferta	oferta	



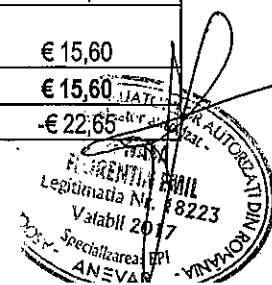
	Corectie unitara sau procentuala		-10%	-15%	-10%	-15%
	Corectie totala pentru tipul comparabile		-3,50	-7,50	-3,50	-6,75
	Pret de vanzare corectat		31,50	42,50	31,50	38,25
1	DREPTUL DE PROPRIETATE					
	Drepturi de proprietate transmise	deplin	similare	similare	similare	similare
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Corectie totala pentru Drepturi de proprietate		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Pret corectat (EUR/mp)		€ 31,50	€ 42,50	€ 31,50	€ 38,25
2	RESTRICTII LEGALE					
	Restrictii legale - coeficienti urbanistici	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Corectie totala pentru Restrictii legale - coeficienti urbanistici		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Pret corectat (EUR/mp)		€ 31,50	€ 42,50	€ 31,50	€ 38,25
3	CONDITII DE FINANȚARE					
	Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare	similare
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Corectie totala pentru finanțare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Pret corectat (EUR/mp)		€ 31,50	€ 42,50	€ 31,50	€ 38,25
4	CONDITII DE VÂNZARE					
	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale	normale
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%	



	Corecție totală pentru condiții de vânzare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 31,50	€ 42,50	€ 31,50	€ 38,25
5	CONDIȚII DE PIAȚĂ					
	Condiții ale pieței	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%
	Corecție totală pentru condiții ale pieței		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 31,50	€ 42,50	€ 31,50	€ 38,25
6	LOCALIZARE					
	Localizare	zona Micalaca, CF. 646	zona Micalaca Est	strada cetatii	cartier GAI	zona Parneava
	Corecția unitară sau procentuală		0%	-20%	0%	-20%
	Corecție totală pentru localizare		€ 0,00	-€ 8,50	€ 0,00	-€ 7,65
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 31,50	€ 34,00	€ 31,50	€ 30,60
7	CARACTERISTICI FIZICE					
a	Marime (dimensiune)	16.395	20.000	11.535	15.496	10.800
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%
	Corecție totală pentru dimensiuni		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
b, c	Forma (raport dimensiuni) și front la strada	neregulat	regulat	regulat	regulat	regulat
		DA	DA	DA	DA	DA
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%
	Corecție totală pentru forma și front		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
d	Topografie	plan	plan	plan	plan	plan
	Corecția unitară sau		0%	0%	0%	



	procentuala					
	Corecție totala pentru topografie (planeitate, alte aspecte)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
e	Construcții demolabile	nu	nu	nu	nu	nu
	Corecția unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Corecție totala pentru demolare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 31,50	€ 34,00	€ 31,50	€ 30,60
8	UTILITĂȚI DISPONIBILE					
	Utilități (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	NU	la limită/ la limită / la limită / la limită	la limită/ la limită / la limită / la limită	la limită/ la limită / la limită / la limită	la limită/ la limită / la limită / la limită
	Corecție totala pentru utilități disponibile		-€ 5,00	-€ 5,00	-€ 5,00	-€ 5,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 26,50	€ 29,00	€ 26,50	€ 25,60
9	ZONAREA					
	Zonarea - destinația legala permisa	INDUSTRIALA	rezidentiala/comerciala	rezidentiala/comerciala	rezidentiala/comerciala	rezidentiala/comerciala
	Corecție unitara sau procentuala		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Corecție totala pentru zonare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 26,50	€ 29,00	€ 26,50	€ 25,60
10	CEA MAI BUNA UTILIZARE					
	Cea mai bună utilizare	Industrială	rezidentiala/comerciala	rezidentiala/comerciala	rezidentiala/comerciala	rezidentiala/comerciala
	Corecție unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Corecție totala pentru Cea mai bună utilizare		-€ 10,00	-€ 10,00	-€ 10,00	-€ 10,00
	Preț corectat		€ 16,50	€ 19,00	€ 16,50	€ 15,60
	Preț corectat (Eur/mp)		€ 16,50	€ 19,00	€ 16,50	€ 15,60
	Corecție totală (absolut)		-€ 15,00	-€ 31,00	-€ 15,00	-€ 22,65



netă	(procentual)	-47,6%	-72,9%	-47,6%	-59,2%
Corecție totală brută	(absolut)	€ 18,50	€ 31,00	€ 18,50	€ 29,40
	(procentual)	58,7%	72,9%	58,7%	76,9%

Suprafata	16.395,00	mp
OPINIE (rotunjit)	16,50	eur/mp
	270.500	eur
	75,80	ron/mp
	1.242.700	ron

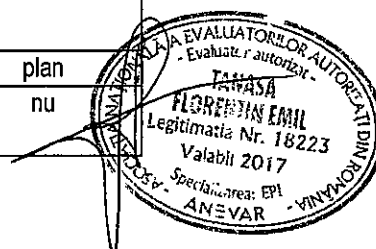
Curs Eur/Ron	4,5942
Data	03.11.2017

Valoarea justă (rotunjită) a terenului din Arad, zona Micalaca, CF. 646 este de 1242700 lei. Valoarea unitară a terenului este de 75,7 lei/mp.

10. Teren situat în Arad, str. Ulmului, nr.24/A, CF. 315845

EVALUARE TEREN - ABORDAREA PRIN PIAȚĂ - METODA COMPARAȚIILOR UNITARE

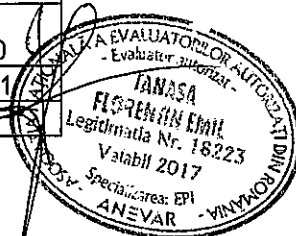
Nr crt.	Criterii și elemente de comparație:	Teren de evaluat:	TERENURI DE COMPARATIE		
			Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise:	deplin	similare	similare	similare
2	Restricții legale	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
3	Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
4	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
5	Condițiile pieței:	prezent	prezent	prezent	prezent
6	Localizare:	Str. Ulmului, nr.24 A	Strada Orizontului - Ulmului	Strada orizontului	zona Bujac
7	Caracteristici fizice				
a	Suprafața (mp):	292,00	420	566	1.080
b	Forma, raport front / adâncime:	regulat	regulat	regulat	regulat
c	Front stradal - aprox :	da	da	da	da
d	Topografie:	plan	plan	plan	plan
e	Construcții demolabile:	nu	nu	nu	nu



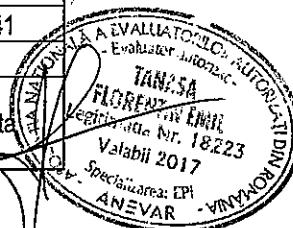
8	Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan	la limita	la limita	la limita	la limita
9	Zonare:	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial
10	Cea ma buna utilizare:	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial
	Pret total (EUR)		18.500	25.000	42.500
	Pret / mp (EUR)		44,05	44,17	39,35

EVALUARE TEREN - ABORDAREA PRIN PIAȚĂ - METODA COMPARAȚIILOR UNITARE

	Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
	Identificare	Str. Ulmului, nr.24 A	Strada Orizontului - Ulmului	Strada orizontului	zona Bujac
	data	prezent	prezent	prezent	prezent
	Suprafața [mp]	292,00	420,00	566,00	1.080,00
	PREȚ VÂNZARE EUR		18.500	25.000	42.500
	Prețul de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparatie		€ 44,05	€ 44,17	€ 39,35
0	TIP COMPARABILA				
	Tip comparabila		oferta	oferta	oferta
	Corectie unitara sau procentuala		-10%	-10%	-10%
	Corectie totala pentru tipul comparabilei		-4,40	-4,42	-3,94
	Pret de vanzare corectat		39,64	39,75	35,41
1	DREPTUL DE PROPRIETATE				
	Drepturi de proprietate transmise	deplin	similare	similare	similare
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corectie totala pentru Drepturi de proprietate		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 39,64	€ 39,75	€ 35,41
2	RESTRICTII LEGALE				
	Restricții legale - coeficienti urbanistici	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corectie totala pentru Restrictii legale - coeficienti urbanistici		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 39,64	€ 39,75	€ 35,41
3	CONDIȚII DE FINANȚARE				
	Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corectie totala pentru finanțare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 39,64	€ 39,75	€ 35,41
4	CONDIȚII DE VÂNZARE				



	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%
	Corecție totală pentru condiții de vânzare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 39,64	€ 39,75	€ 35,41
5	CONDIȚII DE PIAȚĂ				
	Condiții ale pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%
	Corecție totală pentru condiții ale pieței		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 39,64	€ 39,75	€ 35,41
6	LOCALIZARE				
	Localizare	Str. Ulmului, nr.24 A	Strada Orizontului - Ulmului	Strada orizontului	zona Bujac
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%
	Corecție totală pentru localizare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 39,64	€ 39,75	€ 35,41
7	CARACTERISTICI FIZICE				
a	Marime (dimensiune)	292	420	566	1.080
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%
	Corecție totală pentru dimensiuni		€ 0,00	€ 0,00	€ 4,00
b,c	Forma (raport dimensiuni) si front la strada	regulat	regulat	regulat	regulat
		da	da	da	da
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%
	Corecție totală pentru forma si front		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
d	Topografie	plan	plan	plan	plan
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%
	Corecție totală pentru topografie (planeitate, alte aspecte)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
e	Construcții demolabile	nu	nu	nu	nu
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%
	Corecție totală pentru demolare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 39,64	€ 39,75	€ 39,41
f	Calitate cale acces	asfaltat	asfaltat	betonat	da
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%
	Corecție totală pentru demolare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 39,64	€ 39,75	€ 39,41
8	UTILITĂȚI DISPONIBILE				
	Utilități (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	la limita	la limita	la limita	la limita



	Corecție unitară sau procentuală		0%	0%	0%
	Corecție totală pentru utilități disponibile		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 39,64	€ 39,75	€ 39,41
9	ZONAREA				
	Zonarea - destinația legală permisă	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial
	Corecție unitară sau procentuală		0,0%	0,0%	0,0%
	Corecție totală pentru zonare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 39,64	€ 39,75	€ 39,41
10	CEA MAI BUNĂ UTILIZARE				
	Cea mai bună utilizare	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial
	Corecție unitară sau procentuală		0%	0%	0%
	Corecție totală pentru Cea mai bună utilizare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat		€ 39,64	€ 39,75	€ 39,41
	Preț corectat (Eur/mp)		€ 39,64	€ 39,75	€ 39,41
	Corecție totală netă	(absolut)	-€ 4,40	-€ 4,42	€ 0,06
		(procentual)	-11,1%	-11,1%	0,2%
	Corecție totală brută	(absolut)	€ 4,40	€ 4,42	€ 7,94
		(procentual)	11,1%	11,1%	22,4%

Suprafața	292,00	mp
OPINIE (rotunjit)	39,64	eur/mp
	11600	eur
	183	ron/mp
	53300	ron

Curs Eur/Ron	4,5942
Data	03.11.2017

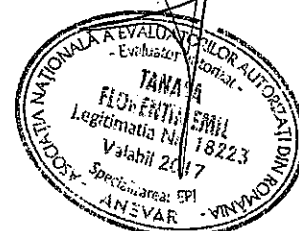
Valoarea justă (rotunjită) a terenului din Arad, str.Ulmului, nr.24/A, CF. 315845 este de 53300 lei. Valoarea unitară a terenului este de 183 lei/mp.

Terenuri similare ca poziționare

- Teren situat în Arad, str. Faurilor, nr.94-96, CF 328219, în suprafață de 3013 mp are o valoare unitară de 183 lei/mp, respectiv o valoare totală de 551.400 lei (rotunjit).

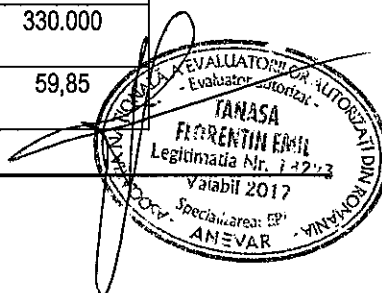
- Teren situat în Arad, str. Ghiocilor, nr.43, CF 331864, în suprafață de 475 mp are o valoare unitară de 183 lei/mp, respectiv o valoare totală de 86.900 lei (rotunjit).

- Teren situat în Arad, str. sportului, CF 326901, în suprafață de 554 mp are o valoare unitară de 183 lei/mp, respectiv o valoare totală de 101.400 lei (rotunjit).



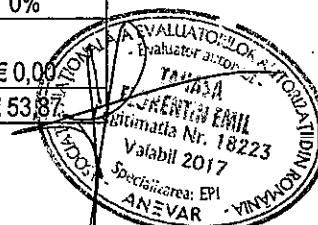
11. Teren situat în Arad, str. Dorului, CF. 937 (str. Calarasi nr.3, langa bloc B1
EVALUARE TEREN - ABORDAREA PRIN PIAȚĂ
- METODA COMPARAȚIILOR UNITARE

Nr crt.	Criterii și elemente de comparație:	Teren de evaluat:			
			Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise:	deplin	similare	similare	similare
2	Restricții legale	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
3	Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
4	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
5	Condițiile pietei:	prezent	prezent	prezent	prezent
6	Localizare:	str. Dorului	Strada pășunii colt cu strada vrancei	zona Aurel Vlaicu	strada Mierlei
7	Caracteristici fizice				
a	Suprafața (mp):	308,00	420	918	5.514
b	Forma, raport front / adancime:	regulat	regulat	regulat	regulat
c	Front stradal - aprox :	da	da	18	aprox. 15
d	Topografie:	plan	plan	plan	plan
e	Construcții demolabile:	nu	nu	nu	nu
f	Calitate cale acces	asfaltat	betonat	da	da
8	Utilități (en el / apa / canalizare / gaz metan	da/ da / da / da	da/ da / da / da	da/ da / da / da	da/ da / da / da
9	Zonare:	rezidențial	mixtă (rezidențial/ comercial)	mixtă (rezidențial/ comercial)	mixtă (rezidențial/ comercial)
10	Cea mai buna utilizare:	rezidențial	mixtă (rezidențial/ comercial)	mixtă (rezidențial/ comercial)	mixtă (rezidențial/ comercial)
	Pret total (EUR)		28.000	60.900	330.000
	Pret / mp (EUR)		66,67	66,34	59,85

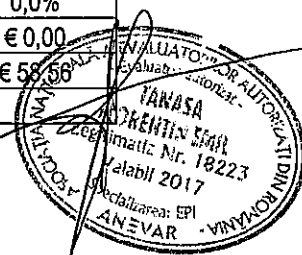


EVALUARE TEREN - ABORDAREA PRIN PIAȚĂ - METODA COMPARAȚIILOR
UNITARE

	Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
	Identificare	str. Dorului	Strada pășunii colt cu strada vrancei	zona Aurel Vlaicu	strada Mierlei
	data	prezent	prezent	prezent	prezent
	Suprafața [mp]	308,00	420,00	918,00	5.514,00
	PREȚ VÂNZARE EUR		28.000	60.900	330.000
	Prețul de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparatie		€ 66,67	€ 66,34	€ 59,85
0	TIP COMPARABILA				
	Tip comparabila		oferta	oferta	oferta
	Corecție unitara sau procentuala		-10%	-10%	-10%
	Corecție totala pentru tipul comparabilei		-6,67	-6,63	-5,98
	Pret de vanzare corectat		60,00	59,71	53,87
1	DREPTUL DE PROPRIETATE				
	Drepturi de proprietate transmise	deplin	similare	similare	similare
	Corecția unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru Drepturi de proprietate		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 60,00	€ 59,71	€ 53,87
2	RESTRICTII LEGALE				
	Restricții legale - coeficienti urbanistici	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
	Corecția unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru Restricții legale - coeficienti urbanistici		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 60,00	€ 59,71	€ 53,87
3	CONDIȚII DE FINANȚARE				
	Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
	Corecția unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru finanțare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 60,00	€ 59,71	€ 53,87
4	CONDIȚII DE VÂNZARE				
	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
	Corecția unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru condiții de vânzare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 60,00	€ 59,71	€ 53,87
5	CONDIȚII DE PIAȚĂ				
	Condiții ale pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
	Corecția unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru condiții ale pieței		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 60,00	€ 59,71	€ 53,87



6	LOCALIZARE				
	Localizare	str. Dorului	Strada pășunii colt cu strada vrancei	zona Aurel Vlaicu	strada Mierlei
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%
	Corecție totală pentru localizare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 60,00	€ 59,71	€ 53,87
7	CARACTERISTICI FIZICE				
a	Marime (dimensiune)	308	420	918	5.514
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	5%
	Corecție totală pentru dimensiuni		€ 0,00	€ 0,00	€ 2,69
b,c	Forma (raport dimensiuni) si front la strada	regulat	regulat	regulat	regulat
		da	da	da	da
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%
	Corecție totală pentru forma si front		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
d	Topografie	plan	plan	plan	plan
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%
	Corecție totală pentru topografie (planeitate, alte aspecte)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
e	Construcții demolabile	nu	nu	nu	da
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%
	Corecție totală pentru demolare		€ 0,00	€ 0,00	€ 2,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 60,00	€ 59,71	€ 58,56
f	Calitate cale acces	asfaltat	betonat		
	Corecția unitară sau procentuală		0%		
	Corecție totală pentru demolare		€ 0,00		
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 60,00		
8	UTILITĂȚI DISPONIBILE				
	Utilități (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	da/ da / da / da	da/ da / da / da	da/ da / da / da	da/ da / da / da
	Corecție unitară sau procentuală		0%	0%	0%
	Corecție totală pentru utilități disponibile		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 60,00	€ 59,71	€ 58,56
9	ZONAREA				
	Zonarea - destinația legală permisă	rezidențial	mixtă (rezidențial/ comercial)	mixtă (rezidențial/ comercial)	mixtă (rezidențial/ comercial)
	Corecție unitară sau procentuală		0,0%	0,0%	0,0%
	Corecție totală pentru zonare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 60,00	€ 59,71	€ 58,56
10	CEA MAI BUNA UTILIZARE				



		rezidențial	mixtă (rezidențial/ comercial)	mixtă (rezidențial/ comercial)	mixtă (rezidențial/ comercial)
Cea mai bună utilizare					
Corecție unitară sau procentuală			0%	0%	0%
Corecție totală pentru Cea mai bună utilizare			€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat			€ 60,00	€ 59,71	€ 58,56
Preț corectat (Eur/mp)			€ 60,00	€ 59,71	€ 58,56
Corecție totală netă	(absolut)		-€ 6,67	-€ 6,63	-€ 3,29
	(procentual)		-11,1%	-11,1%	-6,1%
Corecție totală brută	(absolut)		€ 6,67	€ 6,63	€ 10,67
	(procentual)		11,1%	11,1%	19,8%

Suprafața	308,00
	60,00
	18500
OPINIE (rotunjit)	276
	85000

Curs Eur/Ron	4,5942
Data	03.11.2017

Valoarea justă (rotunjită) a terenului din Arad, str.Dorului, CF. 937, (str. Calarasi, nr.3) langa bloc B1 este de 85.000 lei. Valoarea unitară a terenului este de 276 lei/mp.

Valoarea justă pentru înregistrare în situațiile financiare a activului Canal Mureșelul mort, CF 347276, teren extravilan este de 0,7 euro/mp respectiv 3,22 lei/mp. Nu există informații de piață pentru astfel de imobile. Nu se poate estima o valoare prin abordarea prin venit deoarece nu se obțin venituri prin exploatarea acestuia. Nu s-a putut aplica abordarea prin cost deoarece informațiile privind structura constructivă a canalului au fost insuficiente. S-a preluat valoarea din expertizele camerei notarilor publici privind terenuri extravilane din municipiul Arad, considerându-se că exprimă valoarea justă a activului.

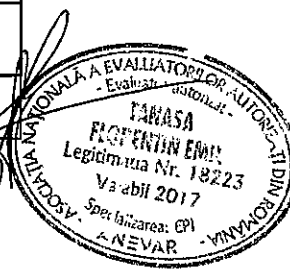
Valoare canal Mureșelul Mort, CF. 347276 în suprafață de 95370 mp este de 3,22 lei/mp, respectiv o valoare totală de 307.100 lei (rotunjită).

Valoare Canal Mureșelul, CF. 333527 în suprafață de 153075 mp este de 3,22 lei/mp, respectiv o valoare totală de 492.900 lei (rotunjită).

12. Teren situat în Arad, str. Berzei, nr. 15, CF. 346353

EVALUARE TEREN - ABORDAREA PRIN PIAȚĂ - METODA COMPARAȚIILOR UNITARE

Nr crt.	Criterii și elemente de comparație:	Teren de evaluat:	TERENURI DE COMPARATIE		
			Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta



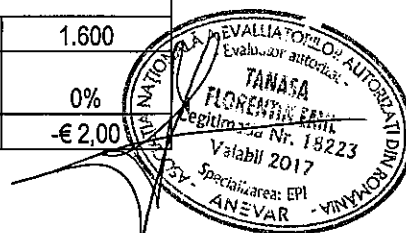
1	Drepturi de proprietate transmise:	deplin	similare	similare	similare
2	Restricții legale	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
3	Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
4	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
5	Condițiile pietei:	prezent	prezent	prezent	prezent
6	Localizare:	strada Berzei, nr. 15	Cartier Toscana Residence	Zona Aradu Nou - str. Bagdazar, nr.43	Zona Aradu Nou
7	Caracteristici fizice				
a	Suprafața (mp):	162,00	419	460	1.600
b	Forma, raport front / adancime:	regulat	regulat	regulat	regulat
c	Front stradal - aprox :	da	da	da	da
d	Topografie:	plan	plan	plan	plan
e	Construcții demolabile:	nu	nu	nu	nu
f	Calitate cale acces	asfaltat	asfaltat	betonat	da
8	Utilități (en el / apa / canalizare / gaz metan	la limita	la limita	la limita	la limita
9	Zonare:	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial
10	Cea mai buna utilizare:	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial
	Pret total (EUR)		15.000	17.940	60.500
	Pret / mp (EUR)		35,80	39,00	37,81

EVALUARE TEREN - ABORDAREA PRIN PIAȚĂ - METODA COMPARAȚIILOR UNITARE

	Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
	Identificare	strada Berzei, nr. 15	Cartier Toscana Residence	Zona Aradu Nou - str. Bagdazar, nr.43	Zona Aradu Nou
	data	prezent	prezent	prezent	prezent
	Suprafața [mp]	162,00	419,00	460,00	1.600,00
	PREȚ VÂNZARE EUR		15.000	17.940	60.500
	Prețul de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparație		€ 35,80	€ 39,00	€ 37,81
0	TIP COMPARABILA				
	Tip comparabila		oferta	oferta	oferta
	Corectie unitara sau		-10%	-10%	-10%

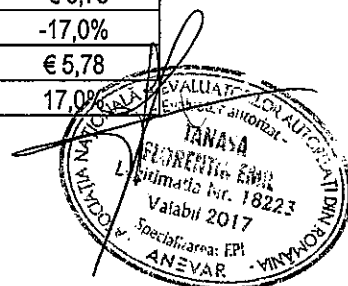


	procentuala				
	Corectie totala pentru tipul comparabilei		-3,58	-3,90	-3,78
	Pret de vanzare corectat		32,22	35,10	34,03
1	DREPTUL DE PROPRIETATE				
	Drepturi de proprietate transmise	deplin	similare	similare	similare
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corectie totala pentru Drepturi de proprietate		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Pret corectat (EUR/mp)		€ 32,22	€ 35,10	€ 34,03
2	RESTRICTII LEGALE				
	Restrictii legale - coeficienti urbanistici	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corectie totala pentru Restrictii legale - coeficienti urbanistici		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Pret corectat (EUR/mp)		€ 32,22	€ 35,10	€ 34,03
3	CONDITII DE FINANȚARE				
	Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corectie totala pentru finanțare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Pret corectat (EUR/mp)		€ 32,22	€ 35,10	€ 34,03
4	CONDITII DE VÂNZARE				
	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corectie totala pentru condiții de vânzare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Pret corectat (EUR/mp)		€ 32,22	€ 35,10	€ 34,03
5	CONDITII DE PIAȚĂ				
	Condiții ale pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corectie totala pentru condiții ale pieței		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Pret corectat (EUR/mp)		€ 32,22	€ 35,10	€ 34,03
6	LOCALIZARE				
	Localizare	strada Berzei, nr. 15	Cartier Toscana Residence	Zona Aradu Nou - str. Bagdazar, nr.43	Zona Aradu Nou
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corectie totala pentru localizare		€ 0,00	-€ 3,00	€ 0,00
	Pret corectat (EUR/mp)		€ 32,22	€ 32,10	€ 34,03
7	CARACTERISTICI FIZICE				
a	Marime (dimensiune)	162	419	460	1.600
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corectie totala pentru		€ 0,00	€ 0,00	-€ 2,00



	dimensiuni				
b,c	Forma (raport dimensiuni) si front la strada	regulat	regulat	regulat	regulat
		da	da	da	da
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corectie totala pentru forma si front		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
d	Topografie	plan	plan	plan	plan
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corectie totala pentru topografie (planeitate, alte aspecte)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
e	Constructii demolabile	nu	nu	nu	nu
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corectie totala pentru demolare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 32,22	€ 32,10	€ 32,03
f	Calitate cale acces	asfaltat	asfaltat	betonat	da
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corectie totala pentru demolare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 32,22	€ 32,10	€ 32,03
8 UTILITĂȚI DISPONIBILE					
	Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	la limita	la limita	la limita	la limita
	Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corectie totala pentru utilități disponibile		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 32,22	€ 32,10	€ 32,03
9 ZONAREA					
	Zonarea - destinatia legala permisa	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial
	Corectie unitara sau procentuala		0,0%	0,0%	0,0%
	Corectie totala pentru zonare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 32,22	€ 32,10	€ 32,03
10 CEA MAI BUNA UTILIZARE					
	Cea mai bună utilizare	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial
	Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corectie totala pentru Cea mai bună utilizare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat		€ 32,22	€ 32,10	€ 32,03
	Preț corectat (Eur/mp)		€ 32,22	€ 32,10	€ 32,03
	Corecție totală netă	(absolut)	-€ 3,58	-€ 6,90	-€ 5,78
		(procentual)	-11,1%	-19,7%	-17,0%
	Corecție totală brută	(absolut)	€ 3,58	€ 6,90	€ 5,78
		(procentual)	11,1%	19,7%	17,0%

Suprafata 162,00 mp



OPINIE (rotunjit)	32,22	eur/mp	Curs Eur/Ron	4,5942
	5200	eur		03.11.2017
	148	ron/mp	Data	
	23900	ron		

Valoarea justă (rotunjită) a terenului din Arad, str.Berzei, nr.15, CF. 346353 este de 23.900 lei. Valoarea unitară a terenului este de 148 lei/mp.

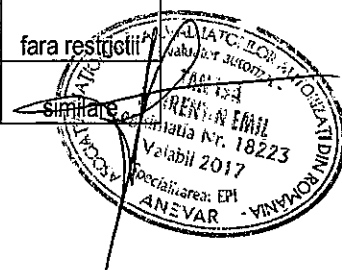
Terenuri similare ca poziționare

- Teren situat în Arad, str. Ogorului, nr.44/a, CF 346446, în suprafață de 132 mp are o valoare unitară de 148 lei/mp, respectiv o valoare totală de 19.500 lei (rotunjit).
- Teren situat în Arad, str. Ogorului, nr.44/a, CF 346447, în suprafață de 129 mp are o valoare unitară de 148 lei/mp, respectiv o valoare totală de 19.100 lei (rotunjit).
- Teren situat în Arad, str. Ogorului, nr.44/a, CF 347394, în suprafață de 261 mp are o valoare unitară de 148 lei/mp, respectiv o valoare totală de 38.600 lei (rotunjit).
- Teren situat în Arad, str. Mușcatei, CF 331391, în suprafață de 1233 mp are o valoare unitară de 148 lei/mp, respectiv o valoare totală de 182500 lei (rotunjit).
- Teren situat în Arad, str. Ogorului, nr.29, CF 312760, în suprafață de 411 mp are o valoare unitară de 148 lei/mp, respectiv o valoare totală de 60.800 lei (rotunjit).
- Teren situat în Arad, zona Aradu Nou – în față la constituției 132, CF. 340681, în suprafață de 300 mp are o valoare unitară de 148 lei/mp, respectiv o valoare totală de 44.400 lei (rotunjit).
- Teren situat în Arad, Calea Timișorii, nr. 54, CF. 300300, în suprafață de 1440 mp are o valoare unitară de 148 lei/mp, respectiv o valoare totală de 213.100 lei (rotunjit).
- Teren situat în Arad, Calea Timișorii, nr. 54, CF. 345759, în suprafață de 954 mp are o valoare unitară de 148 lei/mp, respectiv o valoare totală de 141.200 lei (rotunjit).

13. Teren situat în Arad, str. Cetății, FN, CF. 302257

EVALUARE TEREN - ABORDAREA PRIN PIAȚĂ - METODA COMPARAȚIILOR UNITARE

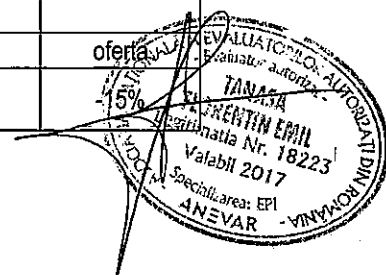
Nr crt	Criterii și elemente de comparație:	Teren de evaluat:	TERENURI DE COMPARATIE			
			Comparabil A	Comparabil B	Comparabil C	Comparabil D
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise:	deplin	similare	similare	similare	similare
2	Restricții legale	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
3	Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare	similare



4	Conditii de vanzare	normale	normale	normale	normale	normale
5	Condițiile pietei:	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
6	Localizare:	Str.Cetății, f.n.	zona Micalaca Est	strada cetatii	cartier GAI	zona Parneava
7	Caracteristici fizice					
a	Suprafața (mp):	197.383,00	20.000	11.535	15.496	10.800
b	Forma, raport front / adancime:	neregulat	regulat	regulat	regulat	regulat
c	Front stradal - aprox :	plan secund, strada cetății	DA	DA	DA	DA
d	Topografie:	plan	plan	plan	plan	plan
e	Construcții demolabile:	nu	nu	nu	nu	nu
f	Calitate cale acces	asfaltat	asfaltat	betonat	da	da
8	Utilități (en el / apa / canalizare / gaz metan	fără	la limită/ la limită / la limită / la limită	la limită/ la limită / la limită / la limită	la limită/ la limită / la limită / la limită	la limită/ la limită / la limită / la limită
9	Zonare:	mixtă (rezidential/comercial)	mixtă	mixtă	mixtă	mixtă
10	Cea mai buna utilizare:	mixtă (rezidential/comercial)	mixtă	mixtă	mixtă	mixtă
	Pret total (EUR)		700.000	576.750	542.360	486.000
	Pret / mp (EUR)		35,00	50,00	35,00	45,00

EVALUARE TEREN - ABORDAREA PRIN PIAȚĂ - METODA COMPARAȚIILOR UNITARE

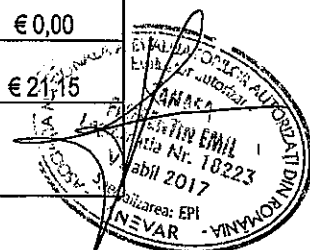
	Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
	Identificare	Str.Cetății, f.n.	zona Micalaca Est	strada cetatii	cartier GAI	zona Parneava
	data	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
	Suprafața [mp]	197.383,00	20.000,00	11.535,00	15.496,00	10.800,00
	PREȚ VÂNZARE EUR		700.000	576.750	542.360	486.000
	Prețul de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparatie		€ 35,00	€ 50,00	€ 35,00	€ 45,00
0	TIP COMPARABILA					
	Tip comparabila		oferta	oferta	oferta	oferta
	Corectie unitara sau procentuala		-10%	-15%	-10%	



	Corecție totală pentru tipul comparabilei		-3,50	-7,50	-3,50	-6,75
	Pret de vânzare corectat		31,50	42,50	31,50	38,25
1	DREPTUL DE PROPRIETATE					
	Drepturi de proprietate transmise	deplin	similare	similare	similare	similare
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%
	Corecție totală pentru Drepturi de proprietate		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Pret corectat (EUR/mp)		€ 31,50	€ 42,50	€ 31,50	€ 38,25
2	RESTRICTII LEGALE					
	Restricții legale - coeficienti urbanistici	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%
	Corecție totală pentru Restricții legale - coeficienti urbanistici		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Pret corectat (EUR/mp)		€ 31,50	€ 42,50	€ 31,50	€ 38,25
3	CONDIȚII DE FINANȚARE					
	Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare	similare
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%
	Corecție totală pentru finanțare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Pret corectat (EUR/mp)		€ 31,50	€ 42,50	€ 31,50	€ 38,25
4	CONDIȚII DE VÂNZARE					
	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale	normale
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%
	Corecție totală pentru condiții de vânzare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Pret corectat (EUR/mp)		€ 31,50	€ 42,50	€ 31,50	€ 38,25
5	CONDIȚII DE PIAȚĂ					
	Condiții ale pieței	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%
	Corecție totală pentru condiții ale pieței		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Pret corectat (EUR/mp)		€ 31,50	€ 42,50	€ 31,50	€ 38,25
6	LOCALIZARE					
	Localizare	Str.Cetății, f.n.	zona Micalaca Est	strada cetatii	cartier GAI	zona Parneava
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%	5%
	Corecție totală pentru localizare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 1,91
	Pret corectat (EUR/mp)		€ 31,50	€ 42,50	€ 31,50	€ 40,16



7	CARACTERISTICI FIZICE					
a	Marime (dimensiune)	197.383	20.000	11.535	15.496	10.800
	Corectia unitara sau procentuala		-10%	-10%	-10%	-10%
	Corecție totala pentru dimensiuni		-€ 3,15	-€ 4,25	-€ 3,15	-€ 4,02
b,c	Forma (raport dimensiuni) si front la strada	neregulat	regulat	regulat	regulat	regulat
		plan secund, strada cetății	DA	DA	DA	DA
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Corecție totala pentru forma si front		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
d	Topografie	plan	plan	plan	plan	plan
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Corecție totala pentru topografie (planitate, alte aspecte)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
e	Constructii demolabile	nu	nu	nu	nu	nu
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Corecție totala pentru demolare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 28,35	€ 38,25	€ 28,35	€ 36,15
f	Calitate cale acces	asfaltat	asfaltat	betonat	da	
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%	
	Corecție totala pentru demolare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 28,35	€ 38,25	€ 28,35	
8	UTILITĂȚI DISPONIBILE					
	Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	fără	la limită/ la limită / la limită / la limită	la limită/ la limită / la limită / la limită	la limită/ la limită / la limită / la limită	la limită/ la limită / la limită / la limită
	Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Corecție totala pentru utilități disponibile		-€ 5,00	-€ 15,00	-€ 5,00	-€ 15,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 23,35	€ 23,25	€ 23,35	€ 21,15
9	ZONAREA					
	Zonarea - destinatia legala permisa	mixtă (rezidential/comercial)	mixtă	mixtă	mixtă	mixtă
	Corectie unitara sau procentuala		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Corecție totala pentru zonare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 23,35	€ 23,25	€ 23,35	€ 21,15



10	CEA MAI BUNA UTILIZARE				
	Cea mai bună utilizare	mixtă (rezidențial/comercial)	mixtă	mixtă	mixtă
	Corecție unitară sau procentuală		0%	0%	0%
	Corecție totală pentru Cea mai bună utilizare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat		€ 23,35	€ 23,25	€ 23,35
	Preț corectat (Eur/mp)		€ 23,35	€ 23,25	€ 23,35
	Corecție totală netă	(absolut)	-€ 8,15	-€ 26,75	-€ 8,15
		(procentual)	-25,9%	-62,9%	-25,9%
	Corecție totală brută	(absolut)	€ 11,65	€ 26,75	€ 11,65
		(procentual)	37,0%	62,9%	37,0%

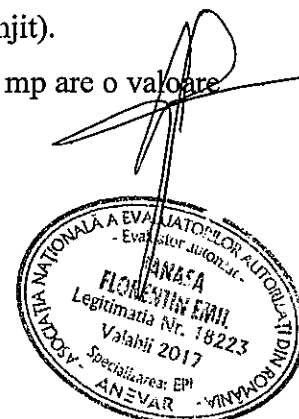
Suprafața	197.383,00	mp
OPINIE (rotunjit)	23,35	eur/mp
	4.608.900	eur
	107,30	ron/mp
	21.174.200	ron

Curs Eur/Ron	4,5942
Data	03.11.2017

Valoarea justă (rotunjită) a terenului din Arad, str.Cetății, FN, CF. 302257 este de 21.174.200 lei. Valoarea unitară a terenului este de 107,3 lei/mp.

Terenuri similare ca poziționare

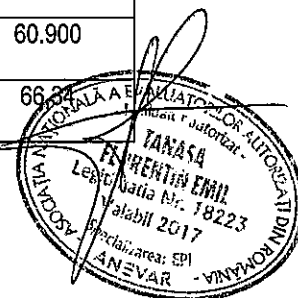
- Teren situat în Arad, str. Cetății, FN, CF 302258, în suprafață de 36.000 mp are o valoare unitară de 107,3 lei/mp, respectiv o valoare totală de 3.862.800 lei (rotunjit).
- Teren situat în Arad, str. Cetății, FN, CF 302259, în suprafață de 48.708 mp are o valoare unitară de 107,3 lei/mp, respectiv o valoare totală de 5.226.400 lei (rotunjit).
- Teren situat în Arad, str. Cetății, FN, CF 302260, în suprafață de 13.262 mp are o valoare unitară de 107,3 lei/mp, respectiv o valoare totală de 1.423.000 lei (rotunjit).
- Teren situat în Arad, str. Cetății, FN, CF 302260, în suprafață de 13.262 mp are o valoare unitară de 107,3 lei/mp, respectiv o valoare totală de 1.423.000 lei (rotunjit).
- Teren situat în Arad, cimitir Bujac, CF 347307, în suprafață de 17.265 mp are o valoare unitară de 107,3 lei/mp, respectiv o valoare totală de 1.852.500 lei (rotunjit).



14. Teren situat în Arad, str. Crizantemelor, FN, CF. 346535

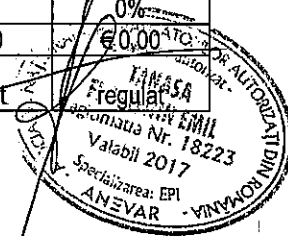
EVALUARE TEREN - ABORDAREA PRIN PIAȚĂ - METODA
COMPARAȚIILOR UNITARE

Nr crt.	Criterii și elemente de comparație:	Teren de evaluat:	TERENURI DE COMPARATIE			
			Comparabil la A	Comparabil a B	Comparabil C	Comparabil D
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise:	deplin	similare	similare	similare	similare
2	Restricții legale	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
3	Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare	similare
4	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale	normale
5	Condițiile pieței:	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
6	Localizare:	str. Crizantemelor	zona micalaca, str. Avramescu Vasile	Strada pășunii colt cu strada vrancei	aprox strada Zoe	zona Aurel Vlaicu
7	Caracteristici fizice					
a	Suprafața (mp):	464,00	539	420	500	918
b	Forma, raport front / adancime:	regulat	regulat	regulat	regulat	regulat
c	Front stradal - aprox :	da	da	da	nu	18
d	Topografie:	plan	plan	plan	plan	plan
e	Construcții demolabile:	nu	nu	nu	nu	nu
8	Utilități (en el / apa / canalizare / gaz metan	la limită	la limită	da/ da / da / da	la limită/ la limită / nu / la limită /	da/ da / da / da
9	Zonare:	rezidențial	mixtă (rezidențial / comercial)	mixtă (rezidențial/ comercial)	rezidențial	mixtă (rezidențial/ comercial)
10	Cea ma buna utilizare:	rezidențial	mixtă (rezidențial / comercial)	mixtă (rezidențial/ comercial)	rezidențial	mixtă (rezidențial/ comercial)
	Pret total (EUR)		15.000	28.000	22.500	60.900
	Pret / mp (EUR)		27,83	66,67	45,00	66,67



EVALUARE TEREN - ABORDAREA PRIN PIAȚĂ - METODA COMPARAȚIILOR UNITARE

	Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabil a A	Comparabil a B	Comparabil a C	Comparabil a D
	Identificare	str. Crizantemelor	zona micalaca, str. Avramescu Vasile	Strada pășunii colt cu strada vrancei	aprox strada Zoe	zona Aurel Vlaicu
	data	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
	Suprafața [mp]	464,00	539,00	420,00	500,00	918,00
	PREȚ VÂNZARE EUR		15.000	28.000	22.500	60.900
	Prețul de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparație		€ 27,83	€ 66,67	€ 45,00	€ 66,34
0	TIP COMPARABILA					
	Tip comparabila		oferta	oferta	oferta	oferta
	Corecție unitara sau procentuala		-10%	-10%	-10%	-10%
	Corecție totala pentru tipul comparabilei		-2,78	-6,67	-4,50	-6,63
	Pret de vanzare corectat		25,05	60,00	40,50	59,71
1	DREPTUL DE PROPRIETATE					
	Drepturi de proprietate transmise	deplin	similare	similare	similare	similare
	Corecția unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Corecție totala pentru Drepturi de proprietate		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Pret corectat (EUR/mp)		€ 25,05	€ 60,00	€ 40,50	€ 59,71
2	RESTRICTII LEGALE					
	Restricții legale - coeficienti urbanistici	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
	Corecția unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Corecție totala pentru Restricții legale - coeficienti urbanistici		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Pret corectat (EUR/mp)		€ 25,05	€ 60,00	€ 40,50	€ 59,71
3	CONDIȚII DE FINANȚARE					
	Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare	similare
	Corecția unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Corecție totala pentru finanțare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Pret corectat (EUR/mp)		€ 25,05	€ 60,00	€ 40,50	€ 59,71
4	CONDIȚII DE VÂNZARE					
	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale	normale
	Corecția unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Corecție totala pentru condiții de vânzare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Pret corectat (EUR/mp)		€ 25,05	€ 60,00	€ 40,50	€ 59,71
5	CONDIȚII DE PIAȚĂ					
	Condiții ale pieței	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
	Corecția unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Corecție totala pentru condiții ale pieței		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Pret corectat (EUR/mp)		€ 25,05	€ 60,00	€ 40,50	€ 59,71
6	LOCALIZARE					
	Localizare	str. Crizantemelor	zona micalaca, str. Avramescu Vasile	Strada pășunii colt cu strada vrancei	aprox strada Zoe	zona Aurel Vlaicu
	Corecția unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Corecție totala pentru localizare		€ 0,00	-€ 18,00	-€ 15,00	-€ 18,00
	Pret corectat (EUR/mp)		€ 25,05	€ 42,00	€ 25,50	€ 41,71
7	CARACTERISTICI FIZICE					
a	Marime (dimensiune)	464	539	420	500	918
	Corecția unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Corecție totala pentru dimensiuni		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
b,	Forma (raport dimensiuni) si front la	regulat	regulat	regulat	regulat	regulat

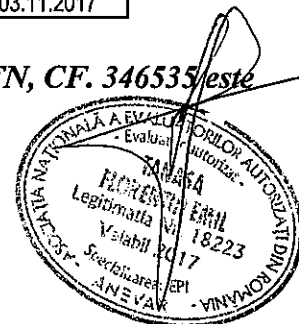


c	strada					
		da	da	da	nu	da
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Corectie totala pentru forma si front		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
d	Topografie	plan	plan	plan	plan	plan
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Corectie totala pentru topografie (planeitate, alte aspecte)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
e	Constructii demolabile	nu	nu	nu	nu	nu
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Corectie totala pentru demolare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 25,05	€ 42,00	€ 25,50	€ 41,71
f	Calitate cale acces	asfaltat	asfaltat	betonat	da	
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%	
	Corectie totala pentru demolare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 25,05	€ 42,00	€ 25,50	
8	UTILITĂȚI DISPONIBILE					
	Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	la limita	la limită	da/ da / da / da	la limita	da/ da / da / da
	Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Corectie totala pentru utilități disponibile		€ 0,00	-€ 15,00	€ 0,00	-€ 15,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 25,05	€ 27,00	€ 25,50	€ 26,71
9	ZONAREA					
	Zonarea - destinatia legala permisa	rezidențial	mixtă (rezidențial/ comercial)	mixtă (rezidențial/ comercial)	rezidențial	mixtă (rezidențial/ comercial)
	Corectie unitara sau procentuala		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Corectie totala pentru zonare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 25,05	€ 27,00	€ 25,50	€ 26,71
10	CEA MAI BUNA UTILIZARE					
	Cea mai bună utilizare	rezidențial	mixtă (rezidențial/ comercial)	mixtă (rezidențial/ comercial)	rezidențial	mixtă (rezidențial/ comercial)
	Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Corectie totala pentru Cea mai bună utilizare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat		€ 25,05	€ 27,00	€ 25,50	€ 26,71
	Preț corectat (Eur/mp)		€ 25,05	€ 27,00	€ 25,50	€ 26,71
	Corectie totală netă	(absolut)	-€ 2,78	-€ 39,67	-€ 19,50	-€ 39,63
		(procentual)	-11,1%	-66,1%	-48,1%	-66,4%
	Corectie totală brută	(absolut)	€ 2,78	€ 39,67	€ 19,50	€ 39,63
		(procentual)	11,1%	66,1%	48,1%	66,4%

Suprafata	464,00	mp
	25,05	eur/mp
OPINIE (rotunjit)	11600	eur
	115	ron/mp
	53300	ron

Curs Eur/Ron	4,5942
Data	03.11.2017

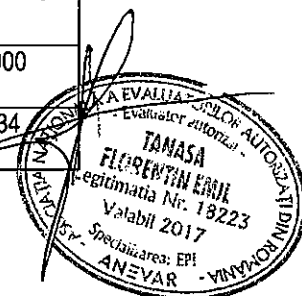
Valoarea justă (rotunjită) a terenului din Arad, str.Crizantemelor, FN, CF. 346535 este de 53.500 lei. Valoarea unitară a terenului este de 115 lei/mp.



15. Teren situat în Arad, str. Oituz, nr.196, CF. 347394

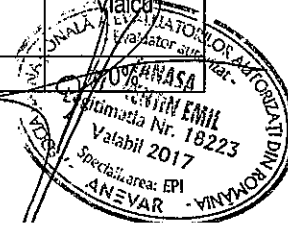
EVALUARE TEREN - ABORDAREA PRIN PIAȚĂ - METODA COMPARAȚIILOR UNITARE

Nr crt.	Criterii și elemente de comparație:	Teren de evaluat:	TERENURI DE COMPARATIE			
			Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise:	deplin	similare	similare	similare	similare
2	Restricții legale	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
3	Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare	similare
4	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale	normale
5	Condițiile pieței:	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
6	Localizare:	Str. Oituz	str. Oituz	Strada pășunii colt cu strada vrancei	aprox strada Zoe	zona Aurel Vlaicu
7	Caracteristici fizice					
a	Suprafața (mp):	301	600	420	500	918
b	Forma, raport front / adancime:	regulat	regulat	regulat	regulat	regulat
c	Front stradal - aprox :	da	da	da	nu	18
d	Topografie:	plan	plan	plan	plan	plan
e	Construcții demolabile:	nu	nu	nu	nu	nu
8	Utilități (en el / apa / canalizare / gaz metan	la limită	la limită	da/ da / da / da	la limita	da/ da / da / da
9	Zonare:	rezidențial	mixtă (rezidențial/ comercial)	mixtă (rezidențial/ comercial)	rezidențial	mixtă (rezidențial/ comercial)
10	Cea mai buna utilizare:	rezidențial	mixtă (rezidențial/ comercial)	mixtă (rezidențial/ comercial)	rezidențial	mixtă (rezidențial/ comercial)
	Pret total (EUR)		26.500	28.000	22.500	60.900
	Pret / mp (EUR)		44,17	66,67	45,00	66,34



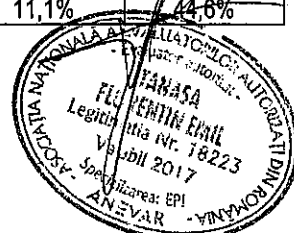
EVALUARE TEREN - ABORDAREA PRIN PIAȚĂ - METODA COMPARAȚIILOR UNITARE

	Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
	Identificare	Str. Oituz	str. Oituz	Strada pășunii colt cu strada vrancei	aprox strada Zoe	zona Aurel Vlaicu
	data	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
	Suprafața [mp]	301	600,00	420,00	500,00	918,00
	PREȚ VÂNZARE EUR		26.500	28.000	22.500	60.900
	Prețul de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparație		€ 44,17	€ 66,67	€ 45,00	€ 66,34
0	TIP COMPARABILA					
	Tip comparabila		oferta	oferta	oferta	oferta
	Corecție unitara sau procentuala		-10%	-10%	-10%	-10%
	Corecție totala pentru tipul comparabilei		-4,42	-6,67	-4,50	-6,63
	Pret de vanzare corectat		39,75	60,00	40,50	59,71
1	DREPTUL DE PROPRIETATE					
	Drepturi de proprietate transmise	deplin	similare	similare	similare	similare
	Corecția unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Corecție totala pentru Drepturi de proprietate		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Pret corectat (EUR/mp)		€ 39,75	€ 60,00	€ 40,50	€ 59,71
2	RESTRICTII LEGALE					
	Restricții legale - coeficienti urbanistici	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
	Corecția unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Corecție totala pentru Restricții legale - coeficienti urbanistici		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Pret corectat (EUR/mp)		€ 39,75	€ 60,00	€ 40,50	€ 59,71
3	CONDIȚII DE FINANȚARE					
	Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare	similare
	Corecția unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Corecție totala pentru finanțare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Pret corectat (EUR/mp)		€ 39,75	€ 60,00	€ 40,50	€ 59,71
4	CONDIȚII DE VÂNZARE					
	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale	normale
	Corecția unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Corecție totala pentru condiții de vânzare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Pret corectat (EUR/mp)		€ 39,75	€ 60,00	€ 40,50	€ 59,71
5	CONDIȚII DE PIAȚĂ					
	Condiții ale pieței	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
	Corecția unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Corecție totala pentru condiții ale pieței		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Pret corectat (EUR/mp)		€ 39,75	€ 60,00	€ 40,50	€ 59,71
6	LOCALIZARE					
	Localizare	Str. Oituz	str. Oituz	Strada pășunii colt cu strada vrancei	aprox strada Zoe	zona Aurel Vlaicu
	Corecția unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%



	Corecție totală pentru localizare		€ 0,00	-€ 10,00	€ 0,00	-€ 10,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 39,75	€ 50,00	€ 40,50	€ 49,71
7	CARACTERISTICI FIZICE					
a	Marime (dimensiune)	301	600	420	500	918
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%
	Corecție totală pentru dimensiuni		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
b,c	Forma (raport dimensiuni) și front la strada	regulat	regulat	regulat	regulat	regulat
		da	da	da	nu	da
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%
	Corecție totală pentru forma și front		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
d	Topografie	plan	plan	plan	plan	plan
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%
	Corecție totală pentru topografie (planeitate, alte aspecte)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
e	Construcții demolabile	nu	nu	nu	nu	nu
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%
	Corecție totală pentru demolare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 39,75	€ 50,00	€ 40,50	€ 49,71
f	Calitate cale acces	asfaltat	asfaltat	betonat	da	
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%	
	Corecție totală pentru demolare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 39,75	€ 50,00	€ 40,50	
8	UTILITĂȚI DISPONIBILE					
	Utilități (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	la limita	la limită	da/ da / da / da	la limita	da/ da / da / da
	Corecție unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%
	Corecție totală pentru utilități disponibile		€ 0,00	-€ 10,00	€ 0,00	-€ 10,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 39,75	€ 40,00	€ 40,50	€ 39,71
9	ZONAREA					
	Zonarea - destinația legală permisă	rezidențial	mixtă (rezidențial/ comercial)	mixtă (rezidențial/ comercial)	rezidențial	mixtă (rezidențial/ comercial)
	Corecție unitară sau procentuală		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Corecție totală pentru zonare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 39,75	€ 40,00	€ 40,50	€ 39,71
10	CEA MAI BUNA UTILIZARE					
	Cea mai bună utilizare	rezidențial	mixtă (rezidențial/ comercial)	mixtă (rezidențial/ comercial)	rezidențial	mixtă (rezidențial/ comercial)
	Corecție unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%
	Corecție totală pentru Cea mai bună utilizare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat		€ 39,75	€ 40,00	€ 40,50	€ 39,71
	Preț corectat (Eur/mp)		€ 39,75	€ 40,00	€ 40,50	€ 39,71
	Corecție totală netă	(absolut)	-€ 4,42	-€ 26,67	-€ 4,50	-€ 26,63
		(procentual)	-11,1%	-44,5%	-11,1%	-44,6%
	Corecție totală brută	(absolut)	€ 4,42	€ 26,67	€ 4,50	€ 26,63
		(procentual)	11,1%	44,5%	11,1%	44,6%

Suprafața	301	mp
OPINIE (rotunjit)	39,75	eur/mp



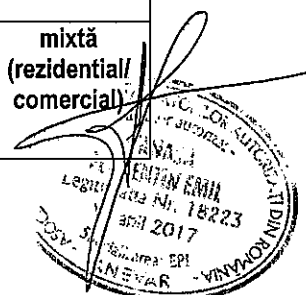
	11964	eur	Curs Eur/Ron	4,5942
	183	ron/mp	Data	03.11.2017
	55100	ron		

Valoarea justă (rotunjită) a terenului din Arad, str.Oituz, nr.196, CF. 347394 este de 55.100 lei. Valoarea unitară a terenului este de 183 lei/mp.

16. Teren situat în Arad, Calea Aurel Vlaicu, CF. 301821, în suprafață de 2735 mp.

EVALUARE TEREN - ABORDAREA PRIN PIAȚĂ - METODA COMPARAȚIILOR UNITARE

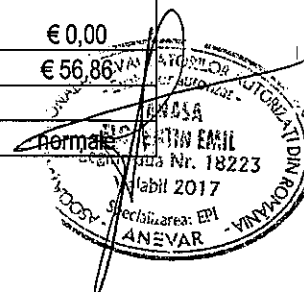
Nr crt.	Criterii și elemente de comparație:	Teren de evaluat:	TERENURI DE COMPARATIE			
			Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise:	deplin	similare	similare	similare	similare
2	Restricții legale	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
3	Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare	similare
4	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale	normale
5	Condițiile pietei:	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
6	Localizare:	Calea Aurel Vlaicu, nr. 236	În apropiere de Lidl Micalaca - strada Pășunii	Strada pășunii colt cu strada vrancei	zona Aurel Vlaicu	strada Mierlei
7	Caracteristici fizice					
a	Suprafața (mp):	2.735,00	480	420	918	5.514
b	Forma, raport front / adancime:	regulat	regulat	regulat	regulat	regulat
c	Front stradal - aprox :	da	da	da	18	aprox. 15
d	Topografie:	plan	plan	plan	plan	plan
e	Construcții demolabile:	nu	nu	nu	nu	nu
f	Calitate cale acces	asfaltat	asfaltat	betonat	da	da
8	Utilități (en el / apa / canalizare / gaz metan	da/ da / da / da	da/ da / da / da	da/ da / da / da	da/ da / da / da	da/ da / da / da
9	Zonare:	rezidențial	mixtă (rezidențial/ comercial)	mixtă (rezidențial/ comercial)	mixtă (rezidențial/ comercial)	mixtă (rezidențial/ comercial)



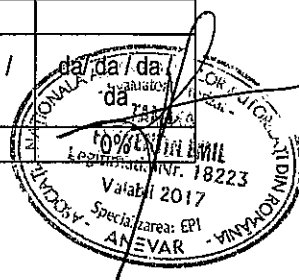
10	Cea mai buna utilizare:	rezidențial	mixtă (rezidențial/ comercial)	mixtă (rezidențial/ comercial)	mixtă (rezidențial/ comercial)	mixtă (rezidențial/ comercial)
	Pret total (EUR)		36.000	28.000	60.900	330.000
	Pret / mp (EUR)		75,00	66,67	66,34	59,85

EVALUARE TEREN - ABORDAREA PRIN PIAȚĂ - METODA COMPARAȚIILOR UNITARE

	Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
	Identificare	Calea Aurel Vlaicu, nr. 236	În apropiere de Lidl Micalaca - strada Pășunii	Strada pășunii colt cu strada vrancei	zona Aurel Vlaicu	strada Mierlei
	data	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
	Suprafața [mp]	2.735,00	480,00	420,00	918,00	5.514,00
	PREȚ VÂNZARE EUR		36.000	28.000	60.900	330.000
	Prețul de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparație		€ 75,00	€ 66,67	€ 66,34	€ 59,85
0	TIP COMPARABILA					
	Tip comparabila		oferta	oferta	oferta	oferta
	Corectie unitara sau procentuala		-10%	-5%	-5%	-5%
	Corectie totala pentru tipul comparabilei		-7,50	-3,33	-3,32	-2,99
	Pret de vanzare corectat		67,50	63,34	63,02	56,86
1	DREPTUL DE PROPRIETATE					
	Drepturi de proprietate transmise	deplin	similare	similare	similare	similare
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Corectie totala pentru Drepturi de proprietate		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 67,50	€ 63,34	€ 63,02	€ 56,86
2	RESTRICTII LEGALE					
	Restrictii legale - coeficienti urbanistici	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Corectie totala pentru Restrictii legale - coeficienti urbanistici		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 67,50	€ 63,34	€ 63,02	€ 56,86
3	CONDIȚII DE FINANȚARE					
	Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare	similare
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Corectie totala pentru finanțare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 67,50	€ 63,34	€ 63,02	€ 56,86
4	CONDIȚII DE VÂNZARE					
	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale	normale



	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Corectie totala pentru conditii de vanzare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 67,50	€ 63,34	€ 63,02	€ 56,86
5	CONDIȚII DE PIAȚĂ					
	Condiții ale pieței	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Corectie totala pentru conditii ale pieței		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 67,50	€ 63,34	€ 63,02	€ 56,86
6	LOCALIZARE					
	Localizare	Calea Aurel Vlaicu, nr. 236	În apropiere de Lidl Micalaca - strada Pășunii	Strada pășunii colt cu strada vrancei	zona Aurel Vlaicu	strada Mierlei
	Corectia unitara sau procentuala		0%	5%	0%	5%
	Corectie totala pentru localizare		€ 0,00	€ 3,17	€ 0,00	€ 2,84
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 67,50	€ 66,51	€ 63,02	€ 59,70
7	CARACTERISTICI FIZICE					
a	Marime (dimensiune)	2.735	480	420	918	5.514
	Corectia unitara sau procentuala		-5%	-5%	0%	5%
	Corectie totala pentru dimensiuni		-€ 3,38	-€ 3,33	€ 0,00	€ 2,99
b,c	Forma (raport dimensiuni) si front la strada	regulat	regulat	regulat	regulat	regulat
		da	da	da	da	da
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Corectie totala pentru forma si front		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
d	Topografie	plan	plan	plan	plan	plan
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Corectie totala pentru topografie (planeitate, alte aspecte)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
e	Constructii demolabile	nu	nu	nu	nu	da
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Corectie totala pentru demolare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 2,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 64,13	€ 63,18	€ 63,02	€ 64,69
f	Calitate cale acces	asfaltat	asfaltat	betonat		
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%		
	Corectie totala pentru demolare		€ 0,00	€ 0,00		
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 64,13	€ 63,18		
8	UTILITĂȚI DISPONIBILE					
	Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	da/ da / da / da	da/ da / da / da	da/ da / da / da	da/ da / da / da	da/ da / da / da
	Corectie unitara sau		0%	0%	0%	



	procentuala					
	Corecție totala pentru utilități disponibile		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 64,13	€ 63,18	€ 63,02	€ 64,69
9	ZONAREA					
	Zonarea - destinația legala permisa	rezidențial	mixtă (rezidențial/comercial)	mixtă (rezidențial/comercial)	mixtă (rezidențial/comercial)	mixtă (rezidențial/comercial)
	Corecție unitara sau procentuala		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Corecție totala pentru zonare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 64,13	€ 63,18	€ 63,02	€ 64,69
10	CEA MAI BUNA UTILIZARE					
	Cea mai bună utilizare	rezidențial	mixtă (rezidențial/comercial)	mixtă (rezidențial/comercial)	mixtă (rezidențial/comercial)	mixtă (rezidențial/comercial)
	Corecție unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Corecție totala pentru Cea mai bună utilizare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat		€ 64,13	€ 63,18	€ 63,02	€ 64,69
	Preț corectat (Eur/mp)		€ 64,13	€ 63,18	€ 63,02	€ 64,69
	Corecție totală netă	(absolut)	-€ 10,88	-€ 3,49	-€ 3,32	€ 2,84
		(procentual)	-16,1%	-5,5%	-5,3%	5,0%
	Corecție totală brută	(absolut)	€ 10,88	€ 9,82	€ 3,32	€ 10,82
		(procentual)	16,1%	15,5%	5,3%	19,0%

Suprafata	2.735,00	mp
	63,02	eur/mp
OPINIE (rotunjit)	172400	eur
	290	ron/mp
	793000	ron

Curs Eur/Ron	4,5942
Data	03.11.2017

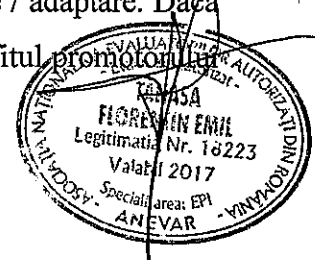
Valoarea justă (rotunjită) a terenului din Arad, Calea Aurel Vlaicu, CF. 301821 este de 793.000 lei. Valoarea unitară a terenului este de 290 lei/mp.

Terenuri similare ca poziționare

- Teren situat în Arad, str. Ștefan Luchian, CF 311363, în suprafață de 273 mp are o valoare unitară de 290 lei/mp, respectiv o valoare totală de 79.200 lei (rotunjit).

3.2 Abordarea prin cost

Scopul abordării prin cost este prezentarea unei valori a proprietății prin estimarea costurilor de construire a unei noi proprietăți, cu aceeași utilitate sau de adaptare a unei proprietăți vechi la aceeași utilizare, fără costuri legate de timpul de construcție / adaptare. Dacă este cazul, în mod uzual la costurile de construcție se adaugă și stimulente/profitul promotorului imobiliar.



În cazul unei proprietăți vechi pentru estimarea unei valori care să reflecte valoarea sa actuală, din costul de înlocuire brut se scade valoarea alocată diferitelor forme de depreciere: deteriorare fizică, depreciere funcțională (tehnologică) și depreciere economică (externă).

Etapele procesului de estimare a costului de înlocuire net al clădirilor

A. Costul de înlocuire brut

Costul de înlocuire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării a unei clădiri cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectură și planuri actualizate. Cheltuielile ce sunt aferente direct construirii clădirilor sunt numite costuri directe, iar restul sunt numite costuri indirecte.

B. Estimare depreciere

Deprecierea este o pierdere de valoare față de costul de înlocuire a construcțiilor ce poate apărea din cauze fizice, funcționale sau externe. Există mai multe metode de estimare a deprecierei cumulate.

Cele 3 tipuri de depreciere, care pot afecta o clădire, sunt:

- Deprecierea fizică (uzura) reprezintă scăderea valorii bunului mobil pe parcursul duratei de timp consumate și a lipsei lucrărilor necesare de reparații și întreținere.
- Deprecierea funcțională (tehnologică) este cauzată de inovațiile tehnologice care produc active noi, apte să furnizeze produse și servicii într-un mod mai eficient.
- Deprecierea economică (externă) rezultă din influențele externe care afectează valoarea bunului în cauză. Factorii externi se pot referi la schimbări în structura economiei, care afectează cererea pentru bunuri și servicii și, în consecință, rata de rentabilitate a întreprinderilor.

C. Costul de înlocuire net

După parcurgerea pasilor aratați mai sus, prin deducerea depreciierilor din costul de înlocuire brut rezulta costul de înlocuire net al construcțiilor.

S-a utilizat abordarea prin cost pentru evaluarea drumurilor naționale, construcție cu destinație "Punct termic" și electropompă Wilo stație pompare SP1

Estimarea valorii pentru Electropompă Wilo stație pompare SP 1.

Costul de nou al unei electropompe similare este de aprox. 4.000 lei. Costuri necesare pentru repararea acesteia ținând cont de faptul că motorul este ars și etansările distruse se ridică la aproximativ 3.000 lei. Rezultă o valoare justă de 1.000 lei.



Costul de înlocuire brut a fost preluat Standard de cost - Drum național nou clasa tehnica III, indicativ SCOST-4, Compania Nationala de Autostrăzi si Drumuri Nationale din Romania. Standardul de cost a fost elaborat în anul 2010. Conform instrucțiunilor din acest standard, valoarea de la data elaborării lui a fost actualizată pentru a reflecta nivelul prețurilor de la data evaluării cu indicii din buletinele CET-R (experților tehnici)

Din costul brut de înlocuire actualizat s-a scăzut deprecierea fizică.

Deprecierea fizică este estimată în conformitate cu indicațiile din următoarea sursă de informare:

- Ghid cuprinzând coeficienții de uzură fizică normală la mijloacele fixe din grupa I construcții, Indicativ P135-99;

Valoarea justă estimată pentru fiecare secțiune de drum național evaluat, prin utilizarea abordării prin cost este prezentată în anexa 1 “Metodologie evaluare drumuri naționale”.

Centralizatorul valorilor pentru cele patru secțiuni de drum național este prezentat în continuare:

Nr. crt.	Denumire activ	Adresa	Valoare justă (lei)
1	Drum – DN 7E	Calea Radnei (km 0+000 – 2+500)	13.550.000
2	Drum – DN 7E	Calea Iuliu Maniu (km 2+500 – 3+600)	5.960.000
3	Drum – DN 7E	Calea Aurel Vlaicu (km 3+600 – 7+100)	18.965.000
4	Drum – DN 79	Strada Petru Rares (km 2+550 – 4+150)	8.670.000

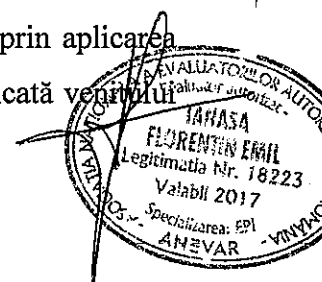
Valoare justă pentru construcție “Punct termic”, situat în Arad, B-dul Revoluției, nr. 45, corp A, este de 136.000 lei. Metodologia de estimare a costului de înlocuire brut și a costului de înlocuire net este prezentată în anexe.

3.3 Abordarea prin venit.

Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii prin capitalizarea veniturilor generate de respectiva proprietate sau actualizarea fluxurilor de numerar generate de proprietate.

Metoda capitalizării veniturilor.

Evaluarea a fost realizată prin metoda capitalizării directe. Prin această metodă venitul anual estimat ca fiind generabil de către o proprietate se convertește în valoare prin aplicarea unei rate adecvate de venit. În cazul de față am utilizat o rată de capitalizare aplicată venitului net din exploatare estimat.



Etapele aplicării metodei sunt:

- a) Estimarea venitului brut din exploatare (VBE)
- b) Estimarea venitului net din exploatare (VNE)
- c) Estimarea ratei de capitalizare aferentă veniturilor nete efective (R)
- d) Convertirea VNE în valoare prin intermediul R cu formula: $V_{cap} = VBE / R$

Pentru estimarea venitului brut din exploatare, estimarea venitului net din exploatare, estimarea ratei de capitalizare, estimarea ratei de neocupare, a fost analizată piața închirierilor de spații de birouri din municipiul Arad, dar și informațiile din revista "Valoarea, oriunde este ea". Oferta cu prețurile de închiriere pentru spații de birouri sunt anexate la prezentul raport de evaluare.

Cererea de spații de birouri este bună. Rata medie de neocupare variază între 10 și 15%.

În zona analizată, există spații de birouri atât în clădiri de birouri Clasa A și B, cât și spații de birouri în case/vile. Oferta este una restrânsă. Prețurile diferă în funcție de funcționalități oferite, localizare, vad comercial și pornesc în general de la 3-4 euro /mp pentru spațiile clasa B și ajung spre 6-8 euro/mp/lună pentru spațiile de birouri clasa A.

Rata de capitalizare în cazul spațiilor de birouri a fost preluată din revista "Valoarea oriunde este ea", Q2/2017, informații furnizate de CBRE România, Colliers International, DTZ Echinox și din analiza de piață. Rata de capitalizare pentru acest tip de proprietăți imobiliare variază între 8,5% și 10%.

A. Estimarea valorii prin metoda capitalizării directe a proprietății imobiliare Corp B – sediu CAS, CF. 302024 – C1-U4, B-dul Revoluției, nr.45.

Nr. Crt.	ELEMENTE DE CALCUL	UM	PROPRIETATEA SUBIECT
1	Aria utilă închiriabilă	m.p.	1185
2	Chirie lunară	EUR/mp/lună	6
3	Chirie lunară	EUR/lună	7110
4	Venit brut potențial	EUR/an	85320
5	Grad de neocupare	%	15%
6	Grad de neocupare	EUR/an	12798
	Cheltuielile de exploatare sunt suportate de chiriași (chiria luată în considerare este de tip triplu net)		
7	Venit brut efectiv	EUR/an	72522
10	Venit net din exploatare (VNE)	EUR/an	72522
11	Rata de capitalizare	%	10,00%
12	Valoare de randament	EUR	25.220



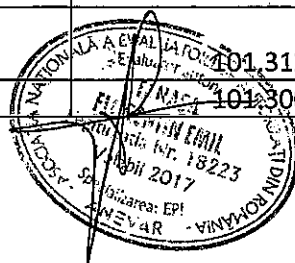
13	Valoare de randament (curs BNR 1 Eur = 4,5942 lei)	LEI	3.334.852
VALOARE DE PIAȚĂ ROTUNJITĂ			3.335.000

B. Estimarea valorii prin metoda capitalizării directe a proprietății imobiliare reprezentată de construcție amplasată în Arad, str. Ludovic Szantay, 12, ap.10.

Nr. Crt.	ELEMENTE DE CALCUL	UM	PROPRIETATEA SUBIECT
1	Aria utilă închiriabilă	m.p.	71
2	Chirie lunară	EUR/mp/lună	4
3	Chirie lunară	EUR/lună	284
4	Venit brut potențial	EUR/an	3408
5	Grad de neocupare	%	15%
6	Grad de neocupare	EUR/an	511
	Cheltuielile de exploatare sunt suportate de chiriași (chiria luată în considerare este de tip triplu net)		
7	Venit brut efectiv	EUR/an	2897
10	Venit net din exploatare (VNE)	EUR/an	2897
11	Rata de capitalizare	%	10,00%
12	Valoare de randament	EUR	28.968
	Valoare de randament (curs BNR 1 Eur = 4,5942 lei)		
13		LEI	133.206
VALOARE DE PIAȚĂ ROTUNJITĂ			133.200

C. Estimarea valorii prin metoda capitalizării directe a proprietății imobiliare reprezentată de construcție amplasată în Arad, str. Mircea Stănescu, 1-3, et.2, ap.20.

Nr. Crt.	ELEMENTE DE CALCUL	UM	PROPRIETATEA SUBIECT
1	Aria utilă închiriabilă	m.p.	54
2	Chirie lunară	EUR/mp/lună	4
3	Chirie lunară	EUR/lună	216
4	Venit brut potențial	EUR/an	2592
5	Grad de neocupare	%	15%
6	Grad de neocupare	EUR/an	389
	Cheltuielile de exploatare sunt suportate de chiriași (chiria luată în considerare este de tip triplu net)		
7	Venit brut efectiv	EUR/an	2203
10	Venit net din exploatare (VNE)	EUR/an	2203
11	Rata de capitalizare	%	10,00%
12	Valoare de randament	EUR	22.032
	Valoare de randament (curs BNR 1 Eur = 4,5942 lei)		
13		LEI	101.312
VALOARE DE PIAȚĂ ROTUNJITĂ			101.300

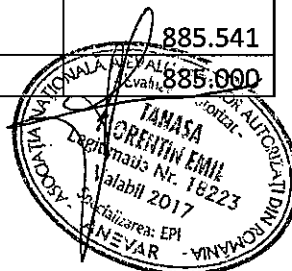


D. Estimarea valorii prin metoda capitalizării directe a proprietății imobiliare reprezentată de construcție amplasată în Arad, str. Mircea Stănescu, 1-3, et.2, ap.19.

Nr. Crt.	ELEMENTE DE CALCUL	UM	PROPRIETATEA SUBIECT
1	Aria utilă închiriabilă	m.p.	51
2	Chirie lunară	EUR/mp/lună	4
3	Chirie lunară	EUR/lună	204
4	Venit brut potențial	EUR/an	2448
5	Grad de neocupare	%	15%
6	Grad de neocupare	EUR/an	367
	Cheltuielile de exploatare sunt suportate de chiriași (chiria luată în considerare este de tip triplu net)		
7	Venit brut efectiv	EUR/an	2081
10	Venit net din exploatare (VNE)	EUR/an	2081
11	Rata de capitalizare	%	10,00%
12	Valoare de randament	EUR	20.808
13	Valoare de randament (curs BNR 1 Eur = 4,5942 lei)	LEI	95.684
VALOARE DE PIAȚĂ ROTUNJITĂ			95.700

E. Estimarea valorii prin metoda capitalizării directe a proprietății imobiliare reprezentată de construcție amplasată în Arad, str. Mihai Eminescu, nr. 2, ap.15.

Nr. Crt.	ELEMENTE DE CALCUL	UM	PROPRIETATEA SUBIECT
1	Aria utilă închiriabilă	m.p.	472
2	Chirie lunară	EUR/mp/lună	4
3	Chirie lunară	EUR/lună	1888
4	Venit brut potențial	EUR/an	22656
5	Grad de neocupare	%	15%
6	Grad de neocupare	EUR/an	3398
	Cheltuielile de exploatare sunt suportate de chiriași (chiria luată în considerare este de tip triplu net)		
7	Venit brut efectiv	EUR/an	19258
10	Venit net din exploatare (VNE)	EUR/an	19258
11	Rata de capitalizare	%	10,00%
12	Valoare de randament	EUR	192.576
13	Valoare de randament (curs BNR 1 Eur = 4,5942 lei)	LEI	885.541
VALOARE DE PIAȚĂ ROTUNJITĂ			885.000

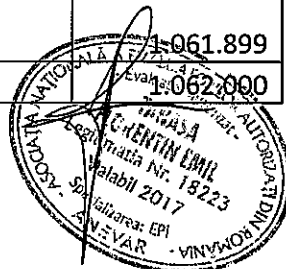


F. Estimarea valorii prin metoda capitalizării directe a proprietății imobiliare reprezentată de construcție amplasată în Arad, B-dul Revoluției, nr. 90, ap.13, sc.A

Nr. Crt.	ELEMENTE DE CALCUL	UM	PROPRIETATEA SUBIECT
1	Aria utilă închiriabilă	m.p.	300
2	Chirie lunară	EUR/mp/lună	4
3	Chirie lunară	EUR/lună	1200
4	Venit brut potențial	EUR/an	14400
5	Grad de neocupare	%	15%
6	Grad de neocupare	EUR/an	2160
	Cheltuielile de exploatare sunt suportate de chiriași (chiria luată în considerare este de tip triplu net)		
7	Venit brut efectiv	EUR/an	12240
10	Venit net din exploatare (VNE)	EUR/an	12240
11	Rata de capitalizare	%	10,00%
12	Valoare de randament	EUR	122.400
13	Valoare de randament (curs BNR 1 Eur = 4,5942 lei)	LEI	562.844
VALOARE DE PIAȚĂ ROTUNJITĂ			563.000

G. Estimarea valorii prin metoda capitalizării directe a proprietății imobiliare reprezentată de construcție amplasată în Arad, B-dul Revoluției, nr. 95, ap.17

Nr. Crt.	ELEMENTE DE CALCUL	UM	PROPRIETATEA SUBIECT
1	Aria utilă închiriabilă	m.p.	566
2	Chirie lunară	EUR/mp/lună	4
3	Chirie lunară	EUR/lună	2264
4	Venit brut potențial	EUR/an	27168
5	Grad de neocupare	%	15%
6	Grad de neocupare	EUR/an	4075
	Cheltuielile de exploatare sunt suportate de chiriași (chiria luată în considerare este de tip triplu net)		
7	Venit brut efectiv	EUR/an	23093
10	Venit net din exploatare (VNE)	EUR/an	23093
11	Rata de capitalizare	%	10,00%
12	Valoare de randament	EUR	230.928
13	Valoare de randament (curs BNR 1 Eur = 4,5942 lei)	LEI	1.061.899
VALOARE DE PIAȚĂ ROTUNJITĂ			1.062.000



H. Estimarea valorii prin metoda capitalizării directe a proprietății imobiliare reprezentată de construcție amplasată în Arad, str. Războieni, nr.1A, ap.2

Nr. Crt.	ELEMENTE DE CALCUL	UM	PROPRIETATEA SUBIECT
1	Aria utilă închiriabilă	m.p.	41
2	Chirie lunară	EUR/mp/lună	4
3	Chirie lunară	EUR/lună	164
4	Venit brut potențial	EUR/an	1968
5	Grad de neocupare	%	15%
6	Grad de neocupare	EUR/an	295
	Cheltuielile de exploatare sunt suportate de chiriași (chiria luată în considerare este de tip triplu net)		
7	Venit brut efectiv	EUR/an	1673
10	Venit net din exploatare (VNE)	EUR/an	1673
11	Rata de capitalizare	%	10,00%
12	Valoare de randament	EUR	16.728
13	Valoare de randament (curs BNR 1 Eur = 4,5942 lei)	LEI	76.922
VALOARE DE PIAȚĂ ROTUNJITĂ			77.000

3.4 Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

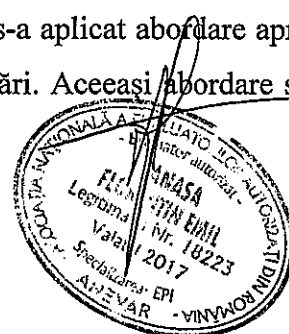
Adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor sunt criteriile utilizate pentru formularea unei opinii finale, clare și fundamentate asupra valorii.

Pentru terenuri s-a aplicat doar abordarea prin piață, metoda comparației directe. Nu s-a putut aplica și alte metode deoarece informațiile de piață sunt extrem de puține, iar venitul net potențial a fi generat de astfel de proprietăți nu poate fi estimat în mod credibil.

Pentru drumurile naționale s-a aplicat abordarea prin cost, singura abordare aplicabilă deoarece astfel de active nu se tranzacționează în mod curent pe piață și nu există informații credibile pentru aplicarea abordării prin venit.

Pentru estimarea valorii construcțiilor s-a aplicat abordarea prin venit, metoda capitalizării directe, folosindu-se informații din piață privind valorile de închiriere și rata de capitalizare. Această abordare este cea mai adecvată pentru estimarea valorii unei proprietăți de tipul spații de birouri deoarece investitorii sunt interesați de randamentul pe care l-ar obține din deținerea și închirierea respectivei locații.

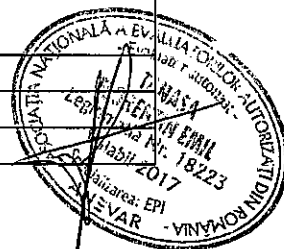
Pentru estimarea valorii construcției cu destinație punct termic s-a aplicat abordarea prin cost deoarece nu există informații de piață pentru aplicarea altor abordări. Aceeași abordare s-a



aplicat si pentru electropompă Wilo deoarece activul are motorul ars și etansările distruse. Pornind de la costul de nou s-au scăzut cheltuielile necesare pentru punerea acestuia în funcțiune.

Astfel, opinia evaluatorului este că la data evaluării,
valoarea justă a patrimoniului evaluat este:

Nr. crt.	Denumire activ	Adresa	Valoare justă estimată pentru înregistrarea în situațiile financiare (lei)
1	Canal - extravilan	Canal Muresel, C.F. 333527	492.900
2	Cimitir	Cimitir Bujac, C.F. 347307	1.852.500
3	Teren	Str. Cetății FN, C.F. 302257	21.174.200
4	Teren	Str. Cetății FN, C.F. 302258	3.862.800
5	Teren	Str. Cetății FN, C.F. 302259	5.226.400
6	Teren	Str. Cetății FN, C.F. 302260	1.423.000
7	Drum – DN 7E	Calea Radnei (km 0+000 – 2+500)	13.550.000
8	Drum – DN 7E	Calea Iuliu Maniu (km 2+500 – 3+600)	5.960.000
9	Drum – DN 7E	Calea Aurel Vlaicu (km 3+600 – 7+100)	18.965.000
10	Drum – DN 79	Strada Petru Rares (km 2+550 – 4+150)	8.670.000
11	Teren	Str. Gheorghe Ciuhandru, CF. 311850	757.600
12	Teren	Str. Gheorghe Ciuhandru, CF. 311851	477.200
13	Teren	CF. 340681, Aradul nou – in față la Constituției 132	44.400
14	Teren - extravilan	Zona Sannicolaul Mic – CF 331372	782
15	Teren - extravilan	Zona Sannicolaul Mic – CF 331351	960
16	Teren	Sens giratoriu in intersecția str. Campul Liniștii cu str. Ovidiu, CF. 344510	1800
17	Drum –DJ 682 (terem)	Arad – Zadareni, CF. 342778	1.785.800
18	Teren	CF. 311954, top:6817/a/1/1/23/33	58.300
19	Teren	Str. Mucius Scaevola, CF. 343383	404.400
20	Teren	B-dul Revoluției, nr.45, Top: 232/8-11/1-III/2	23.500
21	Teren	Micalaca, CF. 646	185.600
22	Teren	Micalaca, CF. 646	1.242.700
23	Teren	Str. Faurilor, nr. 94-96, CF. 328219	551.400
24	Teren	B-dul Revoluției, nr.45, aferent corp B, sediu CAS	156.700
25	Teren - extravilan	Canal Mureșelul Mort, CF. 347276	307.100
26	Teren	Str. Dorului, aferent punct termic	85.000
27	Construcție – punct termic	B-dul Revoluției, nr. 45, ap.2, corp A, CF. 302024-c1-u29	136.000
28	Construcție – Corp B – sediu CAS, CF 302024-c1-u4	B-dul Revoluției, nr. 45	3.335.000
29	Electropompă Wilo Stație pompare SP1 localizată la Magazia stației de pompare ape uzate nr. 7, malul Mureșelului	Compania de apă Arad	1.000
30	Teren	Str. Ulmului, nr.24/A, CF. 315845	53.300
31	Teren	Str. Berzei, nr. 15, CF. 346353	23.900
32	Teren	Str. Ghiocilor, nr.43, CF. 331864	86.900



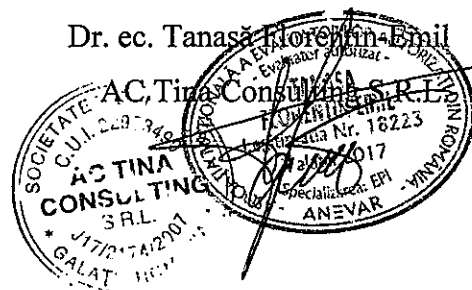
33	Teren	Str. Ogorului, nr.44/a, CF. 346446	19.500
34	Teren	Str. Ogorului, nr. 44/a, CF. 346447	19.100
35	Teren	Str. Crizantemelor, CF. 346535	53.500
36	Teren	Str. Calea Timișorii, nr. 54, CF. 300300	213.100
37	Teren	Str. Calea Timișorii, nr. 54, CF. 345759	141.200
38	Teren	Str. Ogorului, nr.44/a, CF. 318745	38.600
39	Teren	Str. Oituz, nr. 196, CF. 347394	55.100
40	Teren	Str. Mușcatei, CF. 331391	182.500
41	Teren	Str. Zorilor, CF. 309797	9.112.100
42	Teren	Str. Calea Aurel Vlaicu, CF. 301821	793.000
43	Teren	Str. Stefan Luchian, FN, CF. 311363	79.200
44	Teren	Str. Ogorului, nr. 29, CF. 312760	60.800
45	Teren	Str. Sportului, CF. 326901	101.400
46	Teren	Ludovic Szantay, nr. 12, CF. 303049	32.600
46	Cconstrucție	Ludovic Szantay, nr. 12, CF. 303049	133.200
47	Teren	Str. Mircea Stănescu, nr. 1-3, ap.20, CF. 300079	8.300
48	Construcție	Str: Mircea Stănescu, nr. 1-3, ap. 20, CF. 300079	101.300
49	Teren	Str. Mircea Stănescu, nr. 1-3, ap.19, CF. 300079	7.800
50	Construcție	Str. Mircea Stănescu, nr. 1-3, ap.19, CF. 300079	95.700
51	Teren	Str. Mihai Eminescu, nr.2, CF 301107	69600
52	Construcție	Str. Mihai Eminescu, nr.2, CF 301107	885.000
53	Teren	B-dul Revoluției, nr.90, CF. 300757	104.400
54	Construcție	B-dul Revoluției, nr.90, CF. 300757	563.000
55	Teren	B-dul Revoluției, nr.95, CF. 301947	157.000
56	Construcție	B-dul Revoluției, nr.95, CF. 301947	1.062.000
57	Teren	Str. Războieni, nr.1A, CF. 306660	32.000
58	Construcție	Str. Războieni, nr.1A, CF. 306660	77.000
TOTAL PATRIMONIUL EVALUAT			105.094.142

- fiecare valoare a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- în estimarea valorilor s-a ținut cont de principiul prudenței,
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- valorile nu contin T.V.A.

03.11.2017

Evaluator, membru titular ANEVAR,
specializarea EPI,

Dr. ec. Tanasă-Moreștin-Emil



Anexe

- Copii după extrasele de carte funciară ale proprietăților evaluate;
- Metodologia pentru estimarea costului de înlocuire brut și net pentru drumuri naționale;
- Metodologia pentru estimarea costului de înlocuire brut și net pentru construcția "Punct termic";
- Oferte pentru terenuri similare și spații de birouri închiriate;
- Fotografii ale activelor evaluate



Drum - DN 79 - Str. Petru Rares (KM 2+550 - 4+150)

Proprietar: Domeniu public al Municipiului Arad, în administrarea Consiliului local al Municipiului Arad
Denumire: Drum - DN 79 - Str. Petru Rares (KM 2+550 - 4+150)
Adresă obiectiv: Arad, str. Petru Rares

Data evaluării: 03.nov.17

Lungime drum național 1,6 km

Catalog utilizat pentru estimarea costului de înlocuire de nou brut: Standard de cost - Drum național nou clasa tehnica III, indicativ SCOST-4, Compania Națională de Autostrăzi și Drumuri Naționale din România

Estimarea costului de înlocuire brut este prezentat în continuare:

Unitatea de referință: 1 km liniar

Indicatorii valorii de înlocuire și termeni de corecție	U.M.	Preț (lei/U.M.)	Cantitate	Preț total
Construcții și instalații drum național	km	5341560	1,60	8546496
TOTAL				8546496
Indice act.conf.CET denominat și fara TVA 19%, indexat cu creșterea leu/EUR de la 30.06.2016 la data evaluării 1.11.2017:		1,0967		
COST DE NOU FĂRĂ TVA - COST DE ÎNLOCUIRE BRUT (CIB)				9372640

Mod de calcul al indicelui de actualizare

Indice actualizare conform buletin CET-R de la septembrie 2010 la 30.06.2016 - Construcții speciale: transport și telecomunicații	Indice actualizare conform buletin CET-R denominat și fără TVA 19 % (30.06.2016)
10942,377	1,079191
Curs de schimb leu/euro 30.06.2016 4,521	Curs de schimb leu/euro 1.11.2017 4,5942

DETERMINAREA COSTULUI DE ÎNLOCUIRE NET

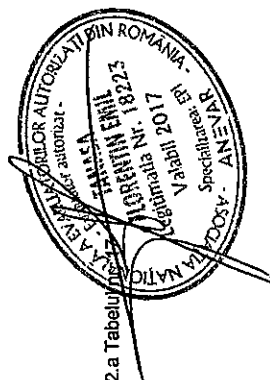
Deprecierea fizică normală se determină conform anexelor din GHID CUPRINZAND COEFICIENTII DE UZURĂ FIZICĂ NORMALĂ LA MIJLOACELE FIXE DIN GRUPA I 'CONSTRUCȚII' Normativ P135-99

Stare tehnica Foarte buna

Mediul de folosinta normal

Structura constructiva beton asfaltic

Tip cladire: Infrastructura de drumuri cu îmbracaminte din beton asfaltic, subclasa 1.3.7.2.a Tabelul nr. 1.3.7.2.a



Determinarea varstei efective:

Varsta efectivă: 5,00 ani

Determinarea deprecierei fizice normale.

Deprecierea fizică normală se determină conform anexelor din GHID CUPRINZAND COEFICIENTII DE UZURĂ FIZICĂ NORMALĂ LA MILOACELE FIXE DIN GRUPA I 'CONSTRUCȚII' Normativ P135-99

D1	5%
D2	10%
V1	4,00
V2	6,00

valorile din tabel
valorile din tabel
limita inferioară col 1
limita superioară col 1

$$D_{fn} = D_1 + (D_2 - D_1) / (V_2 - V_1) \quad \text{Unde:}$$

D_{fn} = deprecierea fizică normală
 V_1 = limita minimă a intervalului de vechime
 V_2 = limita maximă a intervalului de vechime
 D_1 este gradul de depreciere fizică normală pentru vechimea V_1 ;
 D_2 este gradul de depreciere fizică normală pentru vechimea V_2 .
 V_{ef} = varsta efectivă

Deprecierea fizică normală (D_{fn}) =

7,50%

COST DE INLOCUIRE BRUT (lei)	DEPRECIERE			Valoare estimată - abordarea prin cost (lei) (rotunjită)
	FIZICĂ (lei)	FUNCTIONAL (%)	FUNCTIONALĂ (lei)	EXTERNĂ (lei)
9.372.640	702.948	0	0	0

8.670.000



Drum - DN 7E - Calea Aurel Vlaicu (KM 3+600 - 7+100)

Proprietar: Domeniu public al Municipiului Arad, în administrarea Consiliului local al Municipiului Arad
Denumire: Drum - DN 7E - Calea Aurel Vlaicu (KM 3+600 - 7+100)
Adresă obiectiv: Arad, Calea Aurel Vlaicu
Data evaluării: 03.nov.17

Lungime drum național 3,5 km

Catalog utilizat pentru estimarea costului de înlocuire de nou brut: Standard de cost - Drum național nou clasa tehnica III, indicativ SCOST-4, Compania Nationala de Autostrăzi și Drumuri Naționale din România

Estimarea costului de înlocuire brut este prezentat în continuare:

Unitatea de referință: 1 km liniar

Indicatorii valorii de înlocuire și termeni de corecție	U.M.	Pret (lei/U.M.)	Cantitate	Pret total
Construcții și instalații drum național	km	5341560	3,50	18695460
TOTAL				18695460
Indice act conf CET denominat și fara TVA 19%, indexat cu creșterea lei/EUR de la 30.06.2016 la data evaluării 1.11.2017:		1,0967		
COST DE NOU FĂRĂ TVA - COST DE ÎNLOCUIRE BRUT (CIB)				20502650

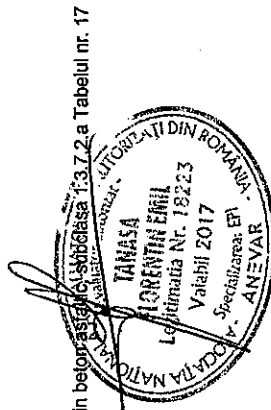
Mod de calcul al indicelui de actualizare

Indice actualizare conform buletin CET-R de la septembrie 2010 la 30.06.2016 - Construcții speciale: transport și telecomunicații	Indice actualizare conform buletin CET-R denominat și fără TVA 19 % (30.06.2016)
10942,377	
Curs de schimb lei/euro 30.06.2016	Curs de schimb lei/euro 1.11.2017
4,521	4,5942
	1,079191

DETERMINAREA COSTULUI DE ÎNLOCUIRE NET

Deprecierea fizică normală se determină conform anexelor din GHID CUPRINZAND COEFICIENTII DE UZURĂ FIZICĂ NORMALĂ LA MIJLOACELE FIXE DIN GRUPA I 'CONSTRUCȚII' Normativ P135-99

Stare tehnica: Foarte buna
Mediul de folosinta: normal
Structura constructiva: beton asfaltic
Tip cladire: Infrastructura de drumuri cu îmbracaminte din beton asfaltic



Determinarea varstei efective:

Varsta efectivă: 5,00 ani

Determinarea deprecierei fizice normale.

Deprecierea fizică normală se determină conform anexelor din GHID CUPRINZAND COEFICIENTII DE UZURĂ FIZICĂ NORMALĂ LA MJLOACELE FIXE DIN GRUPA I 'CONSTRUCȚII' Normativ P135-99

D1 5%
D2 10%
V1 4,00
V2 6,00

valorile din tabel
valorile din tabel
limita inferioară col 1
limita superioară col 1

Unde:

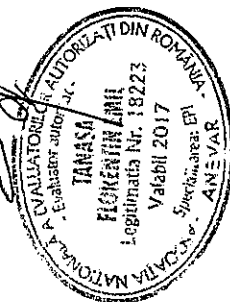
$$Dfn = D_1 + (D_2 - D_1) / (V_2 - V_1)$$

Dfn = deprecierea fizică normală
V1 = limita minimă a intervalului de vechime
V2 = limita maximă a intervalului de vechime
D1 este gradul de depreciere fizică normală pentru vechimea V1;
D2 este gradul de depreciere fizică normală pentru vechimea V2.
Vef = varsta efectivă

Deprecierea fizică normală (Dfn) =

7,50%

COST DE INLOCUIRE BRUT (lei)	DEPRECIERE				Valoare estimată - abordarea prin cost (lei) (rotunjită)
	FIZICA (lei)	FUNCTIONALA (%)	FUNCTIONALA (lei)	EXTERNĂ (%) EXTERNĂ (lei)	
20.502,650	1.537,699	0	0	0	18.965,000



Drum - DN 7E - Calea Iuliu Maniu (KM 2+500 - 3 +600)

Proprietar: Domeniu public al Municipiului Arad, în administrarea Consiliului local al Municipiului Arad
Denumire: Drum - DN 7E - Calea Iuliu Maniu (KM 2+500 - 3 +600)
Adresă obiectiv: Arad, Calea Iuliu Maniu
Data evaluării: 03.nov.17

Lungime drum național 1,1 km

Catalog utilizat pentru estimarea costului de înlocuire de nou brut: Standard de cost - Drum național nou clasa tehnica III, indicativ SCOST-4, Compania Naționala de Autostrăzi și Drumuri Naționale din România

Estimarea costului de înlocuire brut este prezentat în continuare:

Unitatea de referință: 1 km liniar

Indicatorul valorii de înlocuire și termenii de corecție	U.M.	Preț (lei/U.M.)	Cantitate	Preț total
Construcții și instalații drum național	km	5341560	1,10	5875716
TOTAL				5875716
Indice act.conf.CET denumit și fara TVA 19%, indexat cu creșterea leu/EUR de la 30.06.2016 la data evaluării 1.11.2017:		1,0967		
COST DE NOU FĂRĂ TVA - COST DE ÎNLOCUIRE BRUT (CIB)				6443690

Mod de calcul al indicelui de actualizare

Indice actualizare conform buletin CET-R de la septembrie 2010 la 30.06.2016 - Construcții speciale: transport și telecomunicații	Indice actualizare conform buletin CET-R denumit și fara TVA 19 % (30.06.2016)
10942,377	: 10000 = 1,094
Curs de schimb leu/euro 30.06.2016	Curs de schimb leu/euro 1.11.2017
4,521	4,5942
	1,079191

DETERMINAREA COSTULUI DE ÎNLOCUIRE NET

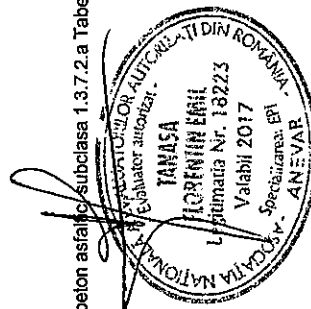
Deprecierea fizică normală se determină conform anexelor din GHID CUPRINZAND COEFICIENTII DE UZURĂ FIZICĂ NORMALĂ LA MILOACELE FIXE DIN GRUPA I 'CONSTRUCȚII' Normativ P135-99

Stare tehnica Foarte buna

Mediul de folosinta normal

Structura constructiva beton asfaltic

Tip cladire: Infrastructura de drumuri cu îmbracaminte din beton asfaltic subclasa 1.3.7.2.a Tabelul nr. 17



Determinarea varstelor efective:

Varsta efectivă: 5,00 ani

Determinarea depreciierii fizice normale.

Deprecierea fizică normală se determină conform anexelor din GHID CUPRINZAND COEFICIENTII DE UZURĂ FIZICĂ NORMALĂ LA MULOACELE FIXE DIN GRUPA I "CONSTRUCȚII" Normativ P135-99

D1 5%
D2 10%
V1 4,00
V2 6,00

valorile din tabel
valorile din tabel
limita inferioară col 1
limita superioară col 1

Unde:

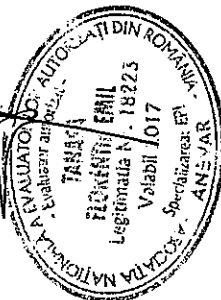
$$D_{fn} = D_1 + (D_2 - D_1) / (V_2 - V_1) (V_{ef} - V_1)$$

D_{fn} = deprecierea fizică normală
V1 = limita minimă a intervalului de vechime
V2 = limita maximă a intervalului de vechime
D1 este gradul de depreciere fizică normală pentru vechimea V1;
D2 este gradul de depreciere fizică normală pentru vechimea V2.
V_{ef} = vârsta efectivă

Deprecierea fizică normală (D_{fn}) =

7,50%

COST DE INLOCUIRE BRUT (lei)	DEPRECIERE				Valoare estimată - abordarea prin cost (lei) (rotunjită)
	FIZICA (lei)	FUNCTIONALA (%)	FUNCTIONALA (lei)	EXTERNĂ (%) EXTERNĂ (lei)	
6,443,690	483,277	0	0	0	5,960,000



Drum - DN 7E - Calea Radnei

Proprietar: Domeniu public al Municipiului Arad, în administrarea Consiliului local al Municipiului Arad

Denumire: Drum - DN 7E - Calea Radnei

Adresă obiectiv: Arad, Calea Radnei

Data evaluării: 03.nov.17

Lungime drum național: 2,5 km

Catalog utilizat pentru estimarea costului de înlocuire de nou brut: Standard de cost - Drum național nou clasa tehnică III, indicativ SCOST-4, Compania Națională de Autostrăzi și Drumuri Naționale din România

Estimarea costului de înlocuire brut este prezentată în continuare:

Unitatea de referință: 1 km liniar

Indicatorii valorii de înlocuire și termeni de corecție	U.M.	Preț (lei/U.M.)	Cantitate	Preț total
Construcții și instalații drum național	km	5341560	2,50	13353900
TOTAL				13353900
Indice act conf CET denumit și fara TVA 19%, indexat cu creșterea leu/EUR de la 30.06.2016 la data evaluării 1.11.2017:		1,0967		
COST DE NOU FĂRĂ TVA - COST DE ÎNLOCUIRE BRUT (CIB)				14644750

Mod de calcul al indicelui de actualizare

Indice actualizare conform buletin CET-R de la septembrie 2010 la 30.06.2016 - Construcții speciale: transport și telecomunicații	Indice actualizare conform buletin CET-R denumit și fara TVA 19 % (30.06.2016)
10942,377	: 10000 = 1,094
Curs de schimb leu/euro 30.06.2016	Curs de schimb leu/euro 1.11.2017
4,521	4,5942
	1,079191

DETERMINAREA COSTULUI DE ÎNLOCUIRE NET

Deprecierea fizică normală se determină conform anexelor din GHID CUPRINZAND COEFICIENTII DE UZURĂ FIZICĂ NORMALĂ LA MILOACELE FIXE DIN GRUPA I 'CONSTRUCȚII' Normativ P135-99

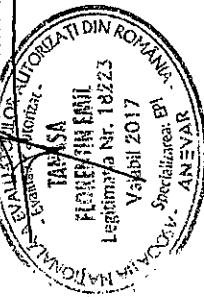
Stare tehnică: Foarte buna

Mediul de folosință: normal

Structura constructivă: beton asfaltic

Tip clădire: Infrastructura de drumuri cu îmbracaminte din beton asfaltic

Valabil până la: 31.12.2017



Determinarea varstei efective:

Varsta efectivă: 5,00 ani

Determinarea deprecierei fizice normale.

Deprecierea fizică normală se determină conform anexelor din GHID CUPRINZAND COEFICIENTII DE UZURĂ FIZICĂ NORMALĂ LA MIJLOACELE FIXE DIN GRUPA I 'CONSTRUCTII' Normativ P135-99

D1	5%
D2	10%
V1	4,00
V2	6,00

valorile din tabel
valorile din tabel
limita inferioara col I
limita superioara col I

$$D_{fn} = D_1 + (D_2 - D_1) / (V_2 - V_1) \cdot (V_{ef} - V_1)$$

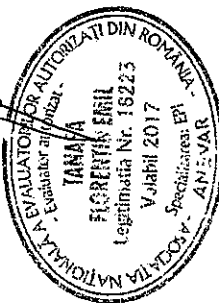
Unde:

D_{fn} = deprecierea fizica normala
V1 = limita minima a intervalului de vechime
V2 = limita maxima a intervalului de vechime
D1 este gradul de depreciere fizică normală pentru vechimea V1;
D2 este gradul de depreciere fizică normal pentru vechimea V2.
V_{ef} = varsta efectiva

Deprecierea fizica normala (D_{fn}) =

7,50%

COST DE INLOCUIRE BRUT (lei)	DEPRECIERE				Valoare estimată - abordarea prin cost (lei) (rotunjită)
	FIZICA (lei)	FUNCTIONALA (%)	FUNCTIONALA (lei)	EXTERNA (%) EXTERNA (lei)	
14,644,750	1,098,356	0	0	0	13,550,000



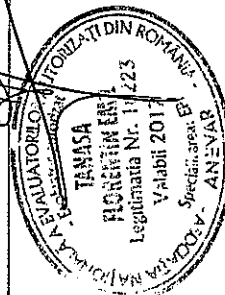
RAPORT DE EVALUARE

Beneficiar raport: Primăria Municipiului Arad
Punct Termic, B-dul Revoluției, nr.45, corp A

Data evaluării: 03.11.2017 / Curs la data evaluării: 4,5942 lei/EUR
Coef.de corecție pentru distanța transport: 1,003 (conf. tabel din ANEXA 2)
Coef. corecție manopera: 1 (conf. tabel din ANEXA 2)
Grad seismic: 7

Punct Termic

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	GARAJSUBS	Infrastructura		mp Ac subzol	B	179	1.244,78	222.815,62	100	222.816	0	3	16
2	FINGARAJ	Finisaj interior		mp Ac subzol	B	179	340,66	60.978,14	100	60.978	0	3	16
		TOTAL FISA						283.794		283.794	0		
Note:													
- Cost unitar indexat este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje, Coef.recapit.deviz analitic, Coef.chelt.indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare si corectat cu coef.pt.dist.transp.si manopera													
- TVA (col.7) reprezinta cota de TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii													
- Sursa informatiei: 1 = "CI-CR C.rezidentiale"; 2 = "CI-CR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MiTek si constructii speciale"; 4 - "Metoda costurilor segregate" / IROVAL													
- Creat cu aplicatia Kost Plus (indici 2017-2018) - www.kosturi.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculatoare (Seria 001159B1, nr.08301/2016)													



Punct Termic - subsol policlinică, B-dul Revoluției, nr.45

Proprietar: Statul român, prin Primăria Municipiului Arad
Denumire: Punct Termic - subsol policlinică, B-dul Revoluției, nr.45
Adresă obiectiv: Arad, strada B-dul Revoluției, nr.45
An construire: aprox. 1950
Data evaluării: 03.nov.17

Arie construită: 179,00 mp

Catalog utilizat pentru estimarea costului de înlocuire de nou brut: Cataloage IROVAL

Estimarea costului de înlocuire brut al construcției este prezentat în fișa de calcul - Evaluare construcții, abordarea prin cost

DETERMINAREA COSTULUI DE ÎNLOCUIRE NET

Pentru determinarea depreciilor fizice a fost utilizat materialul GHID CUPRINZAND COEFICIENTII DE UZURĂ FIZICĂ NORMALĂ LA MIJLOACELE FIXE DIN GRUPA I 'CONSTRUCȚII' Normativ P135-99

Stabilirea Subgrupelor, a clasei și a subclasei în care se încadrează clădirea, a structurii constructive, a mediului de folosință, a stării tehnice și vârstei efective (durata de viața consumată).

Stare tehnică: Bună
Mediul de folosință: normal
Structura constructivă: beton armat
Tip clădire: Construcții administrative, subclasa I.6.4, Anexa nr. 36

COST DE ÎNLOCUIRE BRUT -CIB 283.794 Lei

Determinarea vârstei efective:

Vârsta efectivă estimată: 50,00 ani

Determinarea depreciilor fizice normale.

$$D_{fn} = D_{11} + (D_{22} - D_{11}) / (V_{22} - V_{11}) (V_{ef} - V_{11})$$

Unde:

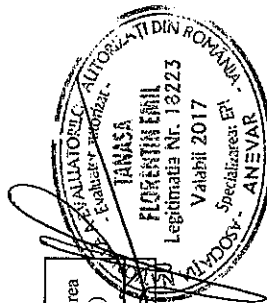
Deprecierea fizică normală se determină conform anexelor din GHID CUPRINZAND COEFICIENTII DE UZURĂ FIZICĂ NORMALĂ LA MIJLOACELE FIXE DIN GRUPA I 'CONSTRUCȚII' Normativ P135-99

D1 52% valorile din tabel
D2 58% valorile din tabel
V1 50,00 limita inferioară col 1
V2 55,00 limita superioară col 1
D_{fn} = deprecierea fizică normală
V1 = limita minimă a intervalului de vechime
V2 = limita maximă a intervalului de vechime
D1 este gradul de depreciere fizică normală pentru vechimea V1;
D2 este gradul de depreciere fizică normală pentru vechimea V2.
V_{ef} = vârsta efectivă

Deprecierea fizică normală (D_{fn}) =

52,00%

COST DE ÎNLOCUIRE BRUT (lei)	DEPRECIERE				Valoare estimată - abordarea prin cost (lei) (rotunjită)
	FIZICĂ (lei)	FUNCTIONAL A (%)	FUNCTIONAL ALA (lei)	EXTERNĂ (%)	
283.794	147.573	0	0	0	136.000



DRUM NAȚIONAL NOU CLASĂ TEHNICĂ III

STANDARD DE COST

I. Preambul

Standardul de cost constituie document de referință, cu rol de ghidare în promovarea obiectivelor de investiții finanțate din fonduri publice.

Standardul de cost se referă la cheltuielile cuprinse în cap. 4 "Cheltuieli pentru investiția de bază" din Structura devizului general pe capitole de cheltuieli prevăzută în Metodologia privind elaborarea devizului general pentru obiective de investiții și lucrări de intervenții, aprobată prin Hotărârea Guvernului nr. **28/2008** privind aprobarea conținutului-cadru al documentației tehnico-economice aferente investițiilor publice, precum și a structurii și metodologiei de elaborare a devizului general pentru obiective de investiții și lucrări de intervenții.

La stabilirea costului investiției de bază s-au avut în vedere:

- analiza dispersiei costurilor unitare la obiective similare elaborate la faza de studiu de fezabilitate în perioada 2008-2009;
- costul investiției de bază rezultat din listele cu cantități pe categorii de lucrări în prețuri actualizate în luna septembrie 2010;

Standardul de cost pentru infrastructura rutieră definește costul estimat pentru realizarea unui kilometru de drum nou în condițiile descrise în cap. III.

II. Domeniu de aplicare

Prezentul standard se adresează ordonatorilor de credite, în vederea fundamentării indicatorilor tehnico-economici ai obiectivelor de investiții similare din punct de vedere tehnic obiectivului de referință, precum și operatorilor economici, pentru elaborarea ofertelor în vederea contractării executării lucrărilor de construcții.

III. Obiectiv de referință

1. Prezentare generală

- Drum național nou - clasă tehnică III - obiectiv de interes strategic național, care asigură și facilitează legătura dintre principalele localități, între acestea și centre economice dezvoltate, sau are rol de variantă de ocolire pentru scoaterea traficului greu și de tranzit din localități.

2. Date tehnice

Prezentul standard a fost elaborat luând în considerare următoarele condiții:

- teren de fundație - capacitate portantă corespunzătoare care nu implică lucrări de îmbunătățire. Se va lua în considerare numai o îmbunătățire a capacității portante la nivelul patului drumului prin realizarea unui strat de formă;
- terasamentele rutiere - sunt executate din pământuri aflate la distanțe de maximum 25 km, fără lucrări de îmbunătățire a caracteristicilor fizico-mecanice. Înălțimea medie a terasamentelor este de 1 m.
- evacuarea apelor:

- apele de suprafață sunt colectate și evacuate prin șanțuri din beton de ciment;
- apele subterane - se consideră că nivelul apelor subterane nu influențează corpul drumului;
- structura rutieră - este alcătuită din următoarele straturi: strat inferior de fundație (balast); strat superior de fundație (piatră spartă sau agregate naturale stabilizate cu lianți hidraulici rutieri); strat de bază din mixtură asfaltică tip AB2; îmbrăcămintă bituminoasă alcătuită din două straturi (strat de uzură din mixtură asfaltică stabilizată cu fibre, preparată cu bitum modificat, și strat de legătură din beton asfaltic deschis cu criblură);
- traficul de calcul - se va considera un trafic foarte greu (3 m.o.s. 11,5 tone);
- elementele de siguranță rutieră - semnalizare rutieră și parapete metalice (tip semigreu);
- acostamentele (cu excepția benzii de încadrare) sunt consolidate cu piatră spartă;
- taluzurile sunt îmbrăcate cu pământ vegetal.

În prezentul standard de cost nu sunt incluse:

- lucrări de poduri, pasaje, viaducte, podețe;
- lucrări de consolidare a terenului de fundare, de stabilizare a versanților și taluzurilor;
- lucrări hidrotehnice;
- tuneluri;
- intersecții la nivel sau denivelate;
- alte dotări ale drumului (iluminat, parări, centre de întreținere etc.).

Pentru drumurile de clasă tehnică III vor fi asigurate:

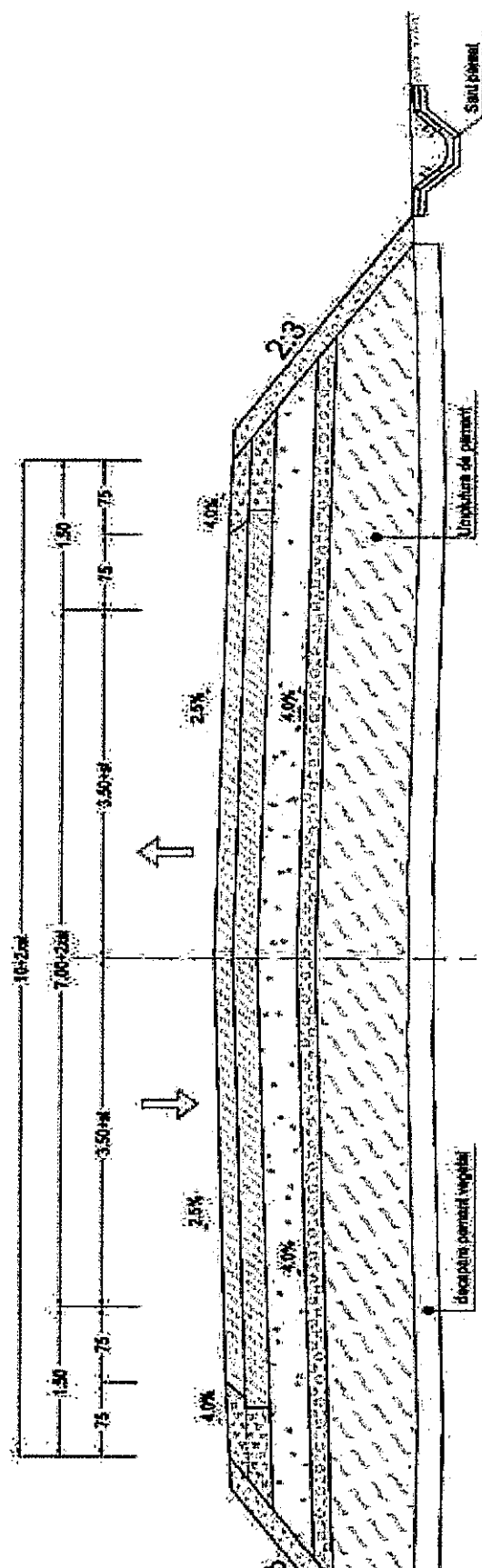
- lățime parte carosabilă - 2 x 3,5 m;
- lățime acostament - 2 x 1,5 m (din care 0,75 m banda de încadrare cu aceeași structură rutieră ca a căii de circulație).

3. Caracteristici esențiale de calcul

Denumirea	Clasa/Nivelul de performanță
Clasă tehnică (conform Ordinului ministrului transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice)	III
Categoria de importanță	B - deosebită
Nivel de performanță (conform NE 021-2003)	N1 - drumuri naționale europene N2 - drumuri naționale principale și secundare

4. Planuri și secțiuni caracteristice

- Secțiune transversală



IV. Cost investiție de bază

Precizare

La stabilirea costului unitar s-au luat în calcul:

- pentru materiale, utilaje și transport: prețurile actualizate la nivelul lunii septembrie 2010;
- pentru manoperă: salariul mediu brut pe ramură comunicatele Institutul Național de Statistică la nivelul mediei anului 2009;
- pentru contribuții asupra salariilor pe care le suportă angajatorul și le include în costuri:
 - o C.A.S., C.A.S.S., ajutor de șomaj, CCI., Fond de garantare: cotele în vigoare conform Legii bugetului asigurărilor sociale de stat pe anul 2010 nr. **12/2010**, cu modificările ulterioare;
 - o pentru accidente de muncă și boli profesionale: cotele în vigoare conform Legii nr. **346/2002** privind asigurarea pentru accidente de muncă și boli profesionale, republicată, cu modificările ulterioare;
- pentru cheltuieli indirecte și profit: 10% și, respectiv, 5%;
- pentru distanța de transport:
 - transport de materiale la 25 km.

1. Cost unitar

Tabel IV.2 (valori de referință)

	COST UNITAR (exclusiv TVA)	
	lei/1 km	euro[*])/1 km
Investiție de bază - cost unitar lucrări de drumuri, din care:	5.341.560	1.271.800
Construcții și instalații (C+I)	5.341.560	1.271.800
Terasamente	1.638.672	390.160
Lucrări drenaj	486.360	115.800
Structură rutieră	2.694.510	641.550
Parapete	479.682	114.210
Semnalizare rutieră	42.336	10.080

^{*})1 euro = 4,20 lei (curs luat în calcul la fundamentarea bugetului pentru anul 2010).

Costul este orientativ și se propune menținerea lui pe durata unui an, urmând ca el să fie revizuit/actualizat pe baza indicelui prețurilor de consum publicat de către Institutul Național de Statistică sau în baza lucrărilor de același tip executate ulterior.

NOTE:

1. Standardul de cost nu cuprinde cheltuielile aferente următoarelor capitole din Structura devizului general pe capitole de cheltuieli prevăzută în Metodologia privind elaborarea devizului general pentru obiective de investiții și lucrări de intervenții, aprobată prin Hotărârea Guvernului nr. 28/2008:

- cap. 1 - Cheltuieli pentru obținerea și amenajarea terenului;
- cap. 2 - Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului;

- cap. 3 - Cheltuieli pentru proiectare și asistență tehnică;
- cap. 5 - Alte cheltuieli;
- cap. 6 - Cheltuieli pentru probe tehnologice și teste și predare la beneficiar.

2. Creșterea costului unitar de referință datorată, în special, altor condiții decât cele definite în prezentul standard se justifică distinct în documentația pentru aprobarea indicatorilor tehnico-economici ai investiției.

3. Pentru eficientizarea cheltuielilor din fonduri publice, pentru următoarele capitole/subcapitole de cheltuieli necuprinse în standardul de cost se iau în considerare următoarele niveluri maxime de cheltuieli, exprimate în procent, astfel:

- a) proiectare și inginerie: 3,0% din valoarea investiției de bază;
- b) consultanță: 1,0% din valoarea investiției de bază;
- c) asistență tehnică: 1,5% din valoarea investiției de bază;
- d) organizare de șantier: 2,5%;
- e) cheltuieli diverse și neprevăzute: 10%.

Valoarea cheltuielilor prevăzute la lit. d) și e) se stabilește conform prevederilor Metodologiei privind elaborarea devizului general pentru obiective de investiții și lucrări de intervenții, aprobată prin Hotărârea Guvernului nr. 28/2008.



imobiliare.ro

ID Anunt: #X0CM13065

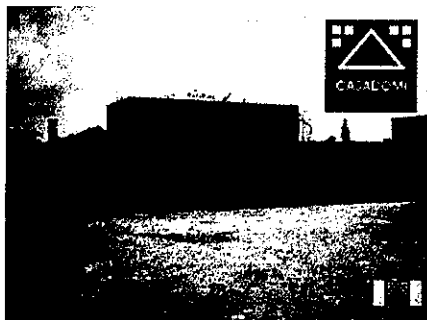
Teren construcții de vânzare

Arad, zona Aurel Vlaicu

Actualizat în 17.03.2017

632.500 EUR *

55 EUR / mp



Salvează

0

Adaugă notițe

Caracteristici

Suprafață teren:	11500 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	35 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	1	Construcție pe teren:	Nu

Specificații**Utilități**

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent

Alte detalii

- Utilitati: -energie electrica
- alimentare apa
- canalizare
- gaz metan

Detalii de contact

Sună la

0724.249.298

CASADOMI ARAD

Găsește mai multe anunțuri: Imobiliare Arad, Terenuri construcții în zona Aurel Vlaicu, Arad

[Înapoi în listă](#)[Sus](#)Anunț tipărit folosind serviciile www.imobiliare.ro - "Portalul afacerilor imobiliare"

07.11.2017

Teren de vanzare - 2ha - 14E/Mp neg. Arad - OLX.ro

 Contul meu

ADUGA ANUNT NOU

[< Inapoi](#) [Anunturi Arad](#) [>](#) [Imobiliare Arad](#) [>](#) [Terenuri Arad](#)

[Urmatorul anunt >](#)




Salveaza ca
favorit

14 €

Negociabil

 Trimite mesaj

 0771 337 456

 Arad, Judet Arad
Vezi pe harta



Ciui Ioan

Pe site din sep 2017

Anunturile utilizatorului

Raporteaza

[Tipareste](#)

Teren de vanzare - 2ha - 14E/Mp neg.

Arad, Judet Arad | Adaugat La 21:44, 3 octombrie 2017, Numar anunt: 139212059

Imi place 0

Distribuire

Actualizeaza anuntul

Acest site foloseste cookies. Continuarea navigarii implica acceptarea lor. Afla mai multe detalii.

ACCEPT

07.11.2017

Teren langa autostrada Arad de vanzare Oferta!!! Pecica • OLX.ro

 Contul meu

ADAUGA ANUNT NOU

[Inapoi](#) [Anunturi Pecica](#) [Imobiliare Pecica](#) [Terenuri Pecica](#)

[Urmatorul anunt](#) >



Raporteaza

Tipareste

Teren langa autostrada Arad de vanzare Oferta!!!

Pecica, Judet Arad  Adaugat de pe telefon La 19:08, 6 noiembrie 2017, Numar anunt: 101113712

[Imitarea](#) [Distribuire](#)

Acest site foloseste cookies. Continuarea navigarii implica acceptarea lor. Afla mai multe detalii.

ACCEPT

<https://www.olx.ro/oferta/teren-langa-autostrada-arad-de-vanzare-oferta-ID6Qgik.html#ccb689cf9d;promoted>

1/8



ID Anunt: #X5113007

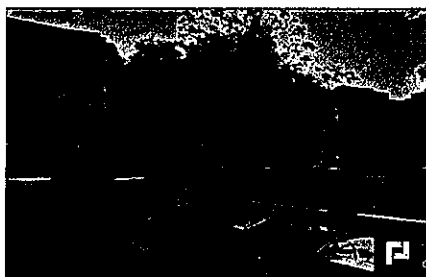
REDUS !!! Teren pentru bloc P+2+M

Arad, zona Aurel Vlaicu

Actualizat in 10.10.2017

60.900 EUR

Comision: standard



0
Adaugă la lista
Salvează

CERE DETALII

0
Adaugă notițe

Detalii

Va oferim spre achiziție o parcella de teren în suprafata de 918 mp, cu 1 front stradal, la 50 m de PIZZA 5 COLTURI. Mentionam ca destinatia terenului este de CURTII CONSTRUCTII, avand CERTIFICAT DE URBANISM. Pretanduse pentru locuinte colective.

Utilitatile sunt pe teren si in vecinatate.

Comisionul perceput de agentia PROPERTY LAB SRL pentru aceasta tranzactie este de 3% din valoarea c tranzactiei si nu este inclus in pretul proprietatii. Ca urmare a contactarii agentiei noastre privind aceasta proprietate acceptati plata comisionului sus mentionat.

Caracteristici

Suprafata teren:	918 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	13 m	Clasificare teren:	Intravilan
Nr. fronturi:	1	Construcție pe teren:	Nu
Lățime drum acces:	8 m		

Specificații**Utilități**

Apa
Canalizare
Gaz
Curent

Alte detalii zonă

Amenajare strazi: asfaltate
Iluminat stradal

Detalii de contact

Sună la

0753.934.085

Alte telefoane:
0753.934.085



ANDREI LALUCIU
Senior Broker
PROPERTY LAB

Găsește mai multe anunțuri: Imobiliare Arad, Terenuri construcții în zona Aurel Vlaicu, Arad

[Înapoi în listă](#)[Sus](#)

Anunț upărit folosind serviciile www.imobiliare.ro - "Portalul afacerilor imobiliare"



imobiliare.ro

ID Anunt: #XV03039G1

vand teren intravilan pt constructii Gradiste 10207 mp 30EUR /mp

Arad, zona Central

Actualizat in 09.09.2017

225.000 EUR

22 EUR / mp

Comision 0% cumpărător



Salvează

0

Adaugă notițe

Caracteristici

Suprafață teren:	10207 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	40 m	Clasificare teren:	intravilan
		Construcție pe teren:	Nu

Specificații

Alte detalii

De vanzare teren intravilan, curs constructii 10207 mp, pozitie excelenta aproape de centru pentru constructia unui cartier rezidential sau a unor imobile mai selecte. liber pentru constructii, toate utilitatile

225.000 EUR

Detalii de contact

Sună la

0730.643.766



ANGELA
proprietar

Găsește mai multe anunțuri: Imobiliare Arad, Terenuri construcții în zona Central, Arad

[Înapoi în listă](#)

Sus

Anunț tipărit folosind serviciile www.imobiliare.ro - "Portalul afacerilor imobiliare"



imobiliare.ro

ID Anunt: #X0CM130BO

Teren construcții de vânzare

Sanleani

Actualizat în 17.03.2017

250.000 EUR *

25 EUR / mp



Salvează

0

Adaugă notițe

0

Caracteristici

Suprafață teren:	10000 mp	Tip teren:	Adaugă notițe
Front stradal:	67.2 m	Clasificare teren:	Salvează
Nr. fronturi:	1	Construcție pe teren:	Intravilan
			Nu

CERE DETALII

Specificații

Utilități

Apa

Gaz

Curent

Alte detalii

- situat la aprox.150 m de Soseaua Arad-Oradea;
- ideal construcții comerciale sau industriale;
- acces din 2 parti.

Detalii de contact

Sună la

0724.249.298



CASADOMI ARAD

Înapoi în listă

Sus

Anunț tipărit folosind serviciile www.imobiliare.ro - "Portalul afacerilor Imobiliare"



ID Anunt: #X0CM130F8

Teren construcții de vânzare

Arad, zona Aradul Nou

Actualizat în 17.03.2017

480.000 EUR

Salvează

0

Adaugă notițe

Caracteristici

Suprafață teren:	10000 mp	Tip teren:	construcții
Front stradal:	100 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	1	Construcție pe teren:	Nu

Specificații**Utilități**

Apa
Canalizare
Gaz
Curent
Curent trifazic

Alte detalii

- amplasat în Zona Industrială Arad Sud, spre Zadareni
- drum asfaltat
- pe teren există amenajată o parcare pentru camioane;
- PUZ, PUD aprobat;
- acces la autostrada la 200 m.

Detalii de contact

Sună la

0724.249.298

CASADOMI ARAD

Găsește mai multe anunțuri: Imobiliare Arad, Terenuri construcții în zona Aradul Nou, Arad

[Înapoi în listă](#)[Sus](#)Anunț upărit folosind serviciile www.imobiliare.ro - "Portalul afacerilor Imobiliare"



imobiliare.ro

ID Anunt: #X0CM130AV

Teren construcții de vânzare

Livada

Actualizat în 17.03.2017

400.000 EUR *

20 EUR / mp



Salvează

0

Adaugă notițe

Caracteristici

Suprafață teren:	20000 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	119 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	2	Construcție pe teren:	Nu

Specificații

Utilități

Apa

0

Gaz

Adaugă notițe

Curent

Salvează

CERE DETALII

Alte detalii

- parcelat în 43 de loturi cu suprafețe cuprinse între 440 mp și 520 mp, fiecare având un front stradal de 16 m;
- utilități stradale;
- drum de acces;
- Intabulate, CF separat pe fiecare parcelă.

Detalii de contact

Sună la

0724.249.298

CASADOMI ARAD

Înapoi în listă

Sus

Anunț tipărit folosind serviciile www.imobiliare.ro - "Portalul afacerilor imobiliare"



ID Anunt: #X0CM130FV

Teren construcții de vânzare

Arad, zona Parneava

Actualizat în 17.03.2017

486.000 EUR + TVA *

45 EUR + TVA / mp



Salvează

0

Adaugă notițe

Caracteristici

Suprafață teren:	10800 mp	Tip teren:	construcții
Front stradal:	80 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	1	Construcție pe teren:	Nu

Specificații**Utilități**

Apa
Canalizare
Gaz
Curent

Alte detalii

- posibilitate de parcelare
- pretabil orice destinație
- Ideal depozit materiale de construcții

Detalii de contact

Sună la

0724.249.298

CASADOMI ARAD

Găsește mai multe anunțuri: Imobiliare Arad, Terenuri construcții în zona Parneava, Arad

Înapoi în listă

Sus

Anunț tipărit folosind serviciile www.imobiliare.ro - "Portalul afacerilor imobiliare"



imobiliare.ro

ID Anunt: #X0CM130DB

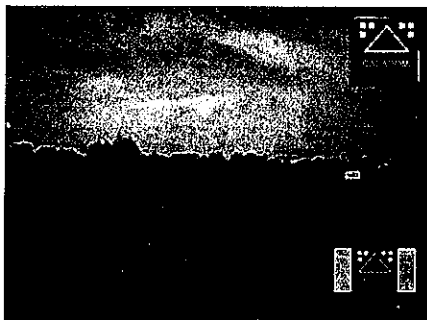
Teren construcții de vânzare

Arad, zona Gal

Actualizat în 17.03.2017

542.360 EUR *

35 EUR / mp



Salvează

0

Adaugă notițe

Caracteristici

Suprafață teren:	15496 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	150 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	4	Construcție pe teren:	Nu

Specificații

Utilități

Apa

0

Gaz

Adaugă notițe

Salvează

Curent

Alte detalii

- situat la iesirea din Arad spre Nadlac, cu deschidere la DN,
- statie de tramvai in dreptul terenului,
- acces din sosea existent,
- ideal spatiu comercial, hotel etc.

CERE DETALII

Detalii de contact

Sună la

0724.249.298

CASADOMI ARAD

Găsește mai multe anunțuri: Imobiliare Arad, Terenuri construcții în zona Gal, Arad

Înapoi în listă

Sus

Anunț tipărit folosind serviciile www.imobiliare.ro - "Portalul afacerilor imobiliare"

07.11.2017

De vânzare teren intravilan str. Cetatii Subcetate Arad • OLX.ro

 Contul meu

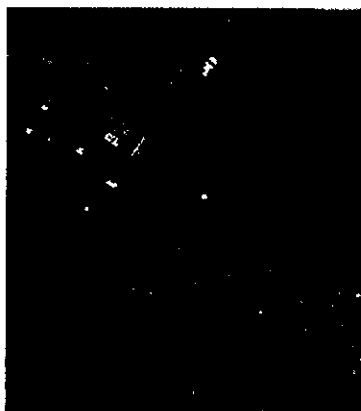
ADUGA ANUNT NOU

[Inapoi](#) [Anunturi Arad](#) > [Imobiliare Arad](#) > [Terenuri Arad](#)

[Urmatorul anunt](#) >



Salveaza ca
favorit



Raporteaza

Tipareste

De vânzare teren intravilan str. Cetatii Subcetate

Arad, Judet Arad |  Adaugat de pe telefon La 13:51, 12 octombrie 2017, Numar anunt: 98962678

[Imagii albe](#) [Distributie](#)

Acest site foloseste cookies. Continuarea navigarii implica acceptarea lor. Afla mai multe detalii.

ACCEPT

<https://www.olx.ro/oferta/de-vanzare-teren-intravilan-str-cetatii-subcetate-ID6Helo.html#0a5de275ea>

1/6



ID Anunt: #X3RN0303I

Teren de vanzare, Arad - zona Micalaca Est, 20000 mp

Arad, zona Est

Actualizat in 10.10.2017

700.000 EUR + TVA *

35 EUR + TVA / mp

Comision: Servicii Imobiliare la un pret corect.



Salvează

0

Adaugă notițe

Detalii

Teren de vanzare în suprafața de 20.000 mp, ambele situate în zona Micalaca Est, Arad.

În imediata apropiere se găsește atât o zonă rezidențială - case și blocuri ANL, cât și o zonă comercială - showroom-uri, centre comerciale, hale, depozite.

Terenul de 10.500 mp are o deschidere de 85 m la un drum asfaltat iar terenul de 20.000 mp are o deschidere de 90 m. Utilități în apropiere.

Caracteristici

Suprafață teren:	20000 mp	Tip teren:	construcții
Front stradal:	85 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	1	Construcție pe teren:	Nu
P.O.T.:	45%		
C.U.T.:	1		
Sursă coef. urbanistici:	P.U.G.		

Specificații**Utilități**

Apa

Gaz

Curent

Alte detalii zonă

Amenajare străzi: asfaltate

Detalii de contact

Sună la

021.2329012

Alte telefoane:

021.2329012

021.2329088 (fax)



TERENURI SI INVESTITII
DEPARTAMENT PROIECTE & INVESTITII
REGATTA

Găsește mai multe anunțuri: Imobiliare Arad, Terenuri construcții în zona Est, Arad

Înapoi în listă

Sus

Anunț tipărit folosind serviciile www.imobiliare.ro - "Portalul afacerilor imobiliare"

07.11.2017

Vand teren aproape de zona ANL-uri Micalaca Arad • OLX.ro

 Contul meu

ADauga ANUNT NOU

[Inapoi](#) [Anunturi Arad](#) > [Imobiliare Arad](#) > [Terenuri Arad](#)

[Urmatorul anunt](#) >




Salveaza ca
favorit

8 900 €

Negociabil

 Trimite mesaj

 0775 347 583

 Arad, Judet Arad
Vezi pe harta



DAN

Pe site din Iun 2017

Anunturile utilizatorului

Vand teren aproape de zona ANL-uri Micalaca

I, Judet Arad | Adaugat La 17:52, 23 octombrie 2017, Numar anunt: 130046051

 Imi place 1  Distribute

Actualizeaza anuntul

Raporteaza

Tipareste

Oferit de

Proprietar

Extravilan / intravilan

Extravilan

Acest site foloseste cookies. Continuarea navigarii implica acceptarea lor. Afla mai multe detalii.

ACCEPT

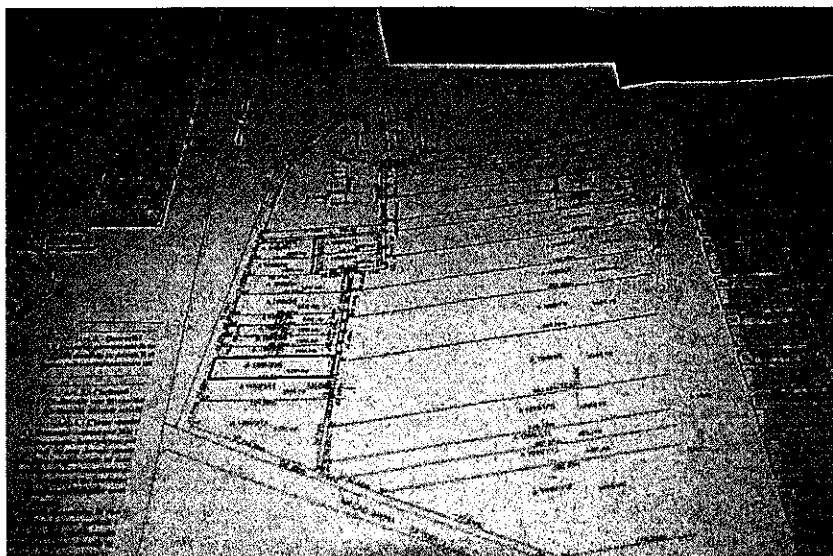
07.11.2017

Vand teren aproape de zona ANL-uri Micalaca Arad • OLX.ro

Vand teren zona intre calea ferata si ANL-uri Micalaca Selgros.
-aprox. 100 m lungime, latime 10 m, 1000mp
Terenul este marcat cu rosu in poze.
Aveti si PLANUL PARCELAR. Parcela A 1999/3/10, incercuita in plan.

Aveti si localizarea exacta pe harta de satelit din dreapta.
Fara schimburi, fara alte variante. Pretul este usor negociabil, plus actele.

Sau 2000 mp, 100 m lungime, 20 m latime la 20,000 euro pret fix!



Acest site foloseste cookies. Continuarea navigarii implica acceptarea lor. Afla mai multe detalii.

ACCEPT

07.11.2017

Vand 1 rand pruni (livada) Zabrani • OLX.ro

 Contul meu

ADauga ANUNT NOU

[< Inapoi](#) [Anunturi Zabrani](#) [>](#) [Imobiliare Zabrani](#) [>](#) [Terenuri Zabrani](#)

[Urmatorul anunt >](#)



Salveaza ca
favorit



3 000 lei

Negociabil

 Trimite mesaj

 0745 066 754

 Zabrani, judet Arad
Vezi pe harta



Liviu Fanel

Pe site din mar 2012

Anunturile utilizatorului

Raporteaza

Tipareste

Vand 1 rand pruni (livada)

Zabrani, judet Arad  Adaugat de pe telefon La 00:13, 27 octombrie 2017, Numar anunt: 135512587

[Inchide](#) [Distributie](#)

Acest site foloseste cookies. Continuarea navigarii implica acceptarea lor. Afla mai multe detalii.

ACCEPT

<https://www.olx.ro/oferta/vand-1-rand-pruni-livada-ID9aB0T.html#4593/e2760>

1/5

07.11.2017

Vand 1 rand pruni (livada) Zabrani • OLX.ro

Actualizeaza anuntul

Oferit de	Proprietar	Extravilan / intravilan	Extravilan
-----------	------------	-------------------------	------------

Suprafata utila	600 m ²		
-----------------	--------------------	--	--

1 rand pruni (livada) in localitatea Zabrani zona parneava

Anunt adaugat prin aplicatia gratuita OLX.ro,
disponibila pentru Android, iOS, si Windows Phone

Acest site foloseste cookies. Continuarea navigarii implica acceptarea lor. Afla mai multe detalii.

ACCEPT

<https://www.olx.ro/oferta/vand-1-rand-pruni-livada-ID9aB0T.html#4593fe2760>

2/5

07.11.2017

Teren 1000mp langa Cartierul Verde Arad • OLX.ro

 Contul meu

ADAUGA ANUNT NOU

[Inapoi](#) [Anunturi Arad](#) > [Imobiliare Arad](#) > [Terenuri Arad](#)

[Urmatorul anunt](#) >




Salveaza ca
favorit

10 000 €

Negociabil

 **Trimite mesaj**

 **0722 395 117**

 Arad, judet Arad
Vezi pe harta



Karla

Pe site din dec 2013

Anunturile utilizatorului

Teren 1000mp langa Cartierul Verde

Arad, judet Arad |  Adaugat de pe telefon La 21:22, 25 octombrie 2017, Numar anunt: 120691949

Imi place 0 **Distribuie**

Actualizeaza anuntul

Raporteaza

Tipareste

Oferit de

Proprietar

Extravilan / intravilan

Extravilan

Acest site foloseste cookies. Continuarea navigarii implica acceptarea lor. Afla mai multe detalii.

ACCEPT

<https://www.olx.ro/oferta/teren-1000mp-langa-cartierul-verde-ID8apu.html#9426c0113a>

1/3

11.11.2017

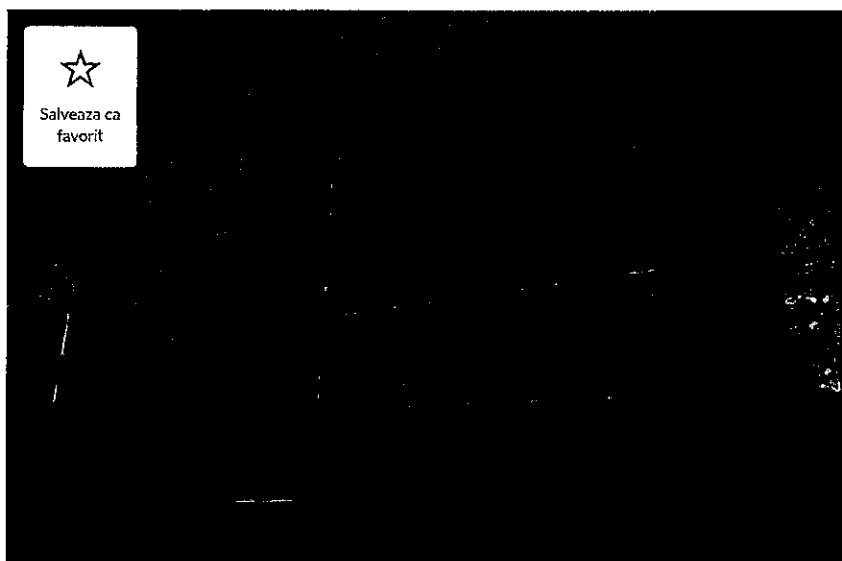
Spatiu birou central, in Arad Arad • OLX.ro

 Contul meu

ADUGA ANUNT NOU

[Inapoi](#) [Anunturi Arad](#) > [Imobiliare Arad](#) > [Birouri - Spatii comerciale Arad](#)

[Urmatorul anunt](#) >



Raporteaza

Tipareste

Spatiu birou central, in Arad

Arad, Judet Arad | Adaugat La 23:52, 30 octombrie 2017, Numar anunt: 108093208

Imi place 0

Distribuie

Actualizeaza anuntul

Acest site foloseste cookies. Continuarea navigarii implica acceptarea lor. Afla mai multe detalii.

ACCEPT

<https://www.olx.ro/oferta/spatiu-birou-central-in-arad-ID7jxYQ.html#3c696d8e6b>

1/7

11.11.2017

Spatiu birou central, in Arad Arad • OLX.ro

Oferit de Agentie Vanzare/Inchiriere Inchiriere

Suprafata utila 75 m²

Inchiriez spatiu pentru birou, situat in Arad, str. Iustin Marsieu (fosta Busteni) nr. 6.

- 75 mp utili; open space
- multiple posibilitati de amenajare
- cladire de birouri noua, moderna
- Locatie ultracentrala : 2 min de piata Mihai Viteazul, 5 min de Bd. Revolutiei (pe jos), 9 min pana la Primarie
- pret 8 euro / mp; cu factura
- locuri de parcare fara taxa, in fata imobilului
- posibilitate de parcare in curte
- Un grup sanitar, WC, chiuveta apa calda / rece
- Contorizare individuala pentru apa si energie electrica

Raporteaza

Tipareste

Acest site foloseste cookies. Continuarea navigarii implica acceptarea lor. Afla mai multe detalii.

ACCEPT

11.11.2017

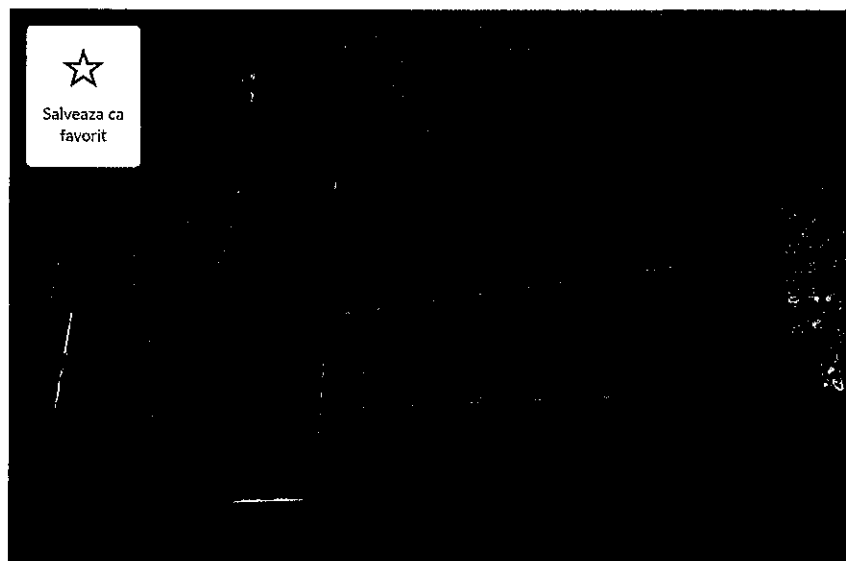
Spatiu birou central, in Arad Arad • OLX.ro

 Contul meu

ADUGA ANUNT NOU

[Inapoi](#) [Anunturi Arad](#) > [Imobiliare Arad](#) > [Birouri - Spatii comerciale Arad](#)

[Urmatorul anunt](#) >



Raporteaza

Tipareste

Spatiu birou central, in Arad

Arad, Judet Arad | Adaugat La 23:52, 30 octombrie 2017, Numar anunt: 108093208

Imi place 0

Distribue

Actualizeaza anuntul

Acest site foloseste cookies. Continuarea navigarii implica acceptarea lor. Afla mai multe detalii.

ACCEPT

<https://www.olx.ro/oferta/spatiu-birou-central-in-arad-ID7jxYQ.html#3c696d8e6b>

1/7

11.11.2017

Spatiu birou central, in Arad Arad • OLX.ro

Oferit de	Agentie	Vanzare/Inchiriere	Inchiriere
-----------	---------	--------------------	------------

Suprafata utila	75 m²		
-----------------	-------	--	--

Inchiriez spatiu pentru birou, situat in Arad, str. Iustin Marsieu (fosta Busteni) nr. 6.

- 75 mp utili; open space
- multiple posibilitati de amenajare
- cladire de birouri noua, moderna
- Locatie ultracentrala : 2 min de piata Mihai Viteazul, 5 min de Bd. Revolutiei (pe jos), 9 min pana la Primarie
- pret 8 euro / mp; cu factura
- locuri de parcare fara taxa, in fata imobilului
- posibilitate de parcare in curte
- Un grup sanitar, WC, chiuveta apa calda / rece
- Contorizare individuala pentru apa si energie electrica

Raporteaza

Tipareste

Acest site foloseste cookies. Continuarea navigarii implica acceptarea lor. Afla mai multe detalii.

ACCEPT

11.11.2017

Închiriez spațiu de birou 90mp complet utilat Arad • OLX.ro

 Contul meu

ADAUGA ANUNT NOU

[< Inapoi](#) [Anunturi Arad >](#) [Imobiliare Arad >](#) [Birouri - Spatii comerciale Arad](#)

[Urmatorul anunt >](#)



Salveaza ca
favorit

Închiriez spațiu de birou 90mp complet utilat

Arad, Judet Arad  Adaugat de pe telefon La 15:55, 21 octombrie 2017, Numar anunt: 134166277

[Raporteaza](#)

[Tipareste](#)

Oferit de

Proprietar

Vanzare/Inchiriere

Inchiriere

Acest site foloseste cookies. Continuarea navigarii implica acceptarea lor. Afla mai multe detalii.

<https://www.olx.ro/oferta/inchiriez-spatiu-de-birou-90mp-complet-utilat-ID94VMd.html#d9d4b378eb>

1/10

11.11.2017

Inchiriez spatiu de birou 90mp complet utilat Arad • OLX.ro

Inchiriez spatiu de birou 90 mp compus din 3 camere birouri, 2 băi, 1 bucătărie, situat la etajul 1 pe strada Bălcescu numărul 7.

Spațiul este finisat modern, cu centrala termica proprie, 2 instalații de aer condiționat, termopane, gresie si faianta, parchet.

Spațiul este dotat cu birouri, dulapuri pentru arhivare, canapea, și tot ce este necesar pentru o bună desfășurare a activității.

Bucătăria este utilată cu Frigider, plită, cuptor microunde.

În acest spațiu a funcționat un birou de contabilitate care și-a mărit activitatea.
Ideal pentru activitate de birou.

Preț 390 euro

Anunt adaugat prin aplicatia gratuita OLX.ro,
disponibila pentru Android, iOS, si Windows Phone

Raporteaza

Tipareste

Acest site foloseste cookies. Continuarea navigarii implica acceptarea lor. Afla mai multe detalii.

ACCEPT

<https://www.olx.ro/oferta/inchiriez-spatiu-de-birou-90mp-complet-utilat-ID94VMd.html#d9d4b378eb>

2/10

11.11.2017

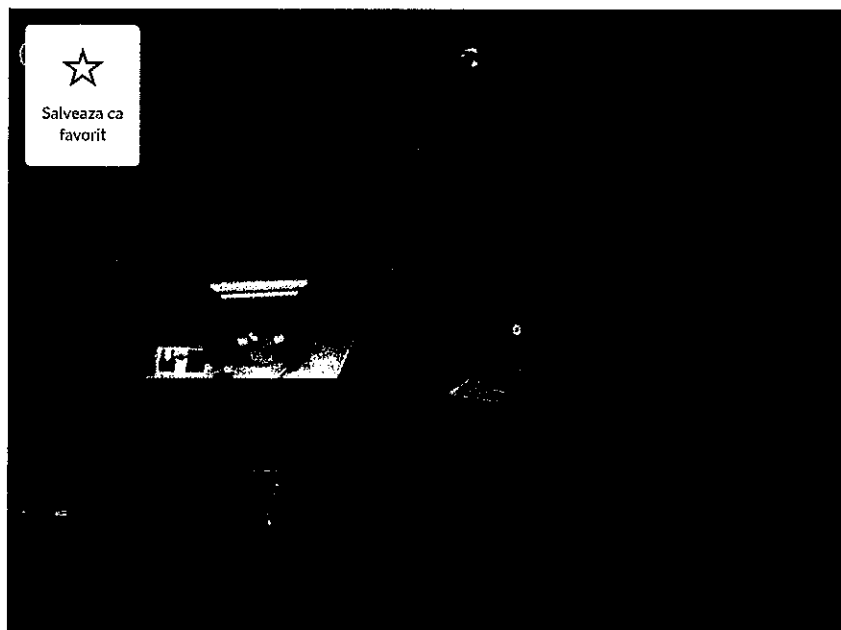
Inchiriez birou ultracentral langa Tribunalul Arad Arad • OLX.ro

 Contul meu

ADAUGA ANUNT NOU

[Inapoi](#) [Anunturi Arad](#) > [Imobiliare Arad](#) > [Birouri - Spatii comerciale Arad](#)

[Urmatorul anunt](#) >



Raporteaza

Tipareste

450 €

 Trimite mesaj

 0722 266 555

Inchiriez birou ultracentral langa Tribunalul Arad

Arad, Judet Arad | Adaugat La 10:46, 10 noiembrie 2017, Numar anunt: 45575791

[Imi place](#) [Distribuie](#)

Acest site foloseste cookies. Continuarea navigarii implica acceptarea lor. Afla mai multe detalii.

ACCEPT

11.11.2017

Inchiriez birou ultracentral langa Tribunalul Arad Arad • OLX.ro

Actualizeaza anuntul

Arad, Judet Arad
Vezi pe harta

Tip de Agentie Vanzare/Inchiriere Inchiriere

Suprafata utila 70 m²

Inchiriez birou ultracentral langa Tribunalul Arad, compus din doua camere si anexa.



Todor

Pe site din sep 2012

Anunturile utilizatorului

< Inapoi

Urmatorul anunt >

Imi place 0

Distribuie

Vizualizari:1104

Contacteaza vanzatorul



Pentru siguranta ta!

afla mai multe >

Raporteaza

Tipareste



0722 266 555

Adresa ta de email..

Mesajul tau...

Acest site foloseste cookies. Continuarea navigarii implica acceptarea lor. Afla mai multe detalii.

ACCEPT

11.11.2017

Birou modern cu loc de parcare Arad • OLX.ro

 Contul meu

ADUGA ANUNT NOU

[Inapoi](#) [Anunturi Arad](#) > [Imobiliare Arad](#) > [Birouri - Spatii comerciale Arad](#)

[Urmatorul anunt](#) >



Raporteaza

Tipareste

storia

Birou modern cu loc de parcare

Arad, Judet Arad | Adaugat La 12:20, 7 noiembrie 2017, Numar anunt: 137061141

Imi place 0

Distribuie

Actualizeaza anuntul

Acest site foloseste cookies. Continuarea navigarii implica acceptarea lor. Afla mai multe detalii.

ACCEPT

<https://www.olx.ro/oferta/birou-modern-cu-loc-de-parcare-ID9h5Rz.html#d9d4b378eb>

1/6

11.11.2017

Birou modern cu loc de parcare Arad • OLX.ro

Oferit de Agentie Vanzare/Inchiriere Inchiriere

Suprafata utila 34 m²

RE/MAX Gold inchiriaza cu comision 0% la chirias birou, intr-o cladire moderna de birouri, P+1, situata pe Calea zimandului, in apropiere de Metro/Praktiker. Cladirea dispune de acces facil, locuri de parcare proprii, lift interior, grupuri sanitare, incalzire convectoare pe gaz, instalatie de climatizare.

Birourile sunt de diferite suprafete, incepand de la 18 mp pana la 70 mp. Sunt finisate si mobilate.

Anuntul Birou modern cu loc de parcare este adaugat de pe Storia.ro.



Raporteaza

Tipareste

Acest site foloseste cookies. Continuarea navigarii implica acceptarea lor. Afla mai multe detalii.

ACCEPT

11.11.2017

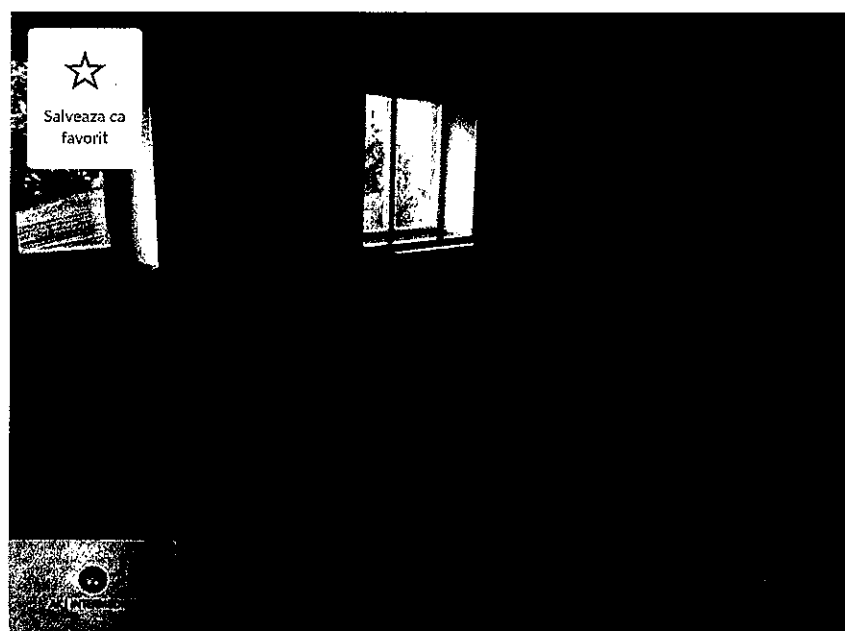
Spatiu central pentru birou, ID:4075i Arad • OLX.ro

 Contul meu

ADAUGA ANUNT NOU

[< Inapoi](#) [Anunturi Arad](#) [>](#) [Imobiliare Arad](#) [>](#) [Birouri - Spatii comerciale Arad](#)

[Urmatorul anunt >](#)



Raporteaza

Tipareste

Spatiu central pentru birou, ID:4075i

Arad, Judet Arad | Adaugat La 17:03, 2 noiembrie 2017, Numar anunt: 106732214

[Îmi place 1](#) [Distribui](#)

Acest site foloseste cookies. Continuarea navigarii implica acceptarea lor. Afla mai multe detalii.

ACCEPT

<https://www.olx.ro/oferta/spatiu-central-pentru-birou-id4075i-ID7dPWk.html#d9d4b378eb>

1/6

11.11.2017

Spatiu central pentru birou, ID:4075i Arad • OLX.ro

Actualizeaza anuntul

Oferit de	Agentie	Vanzare/Inchiriere	Inchiriere
-----------	---------	--------------------	------------

Suprafata utila	120 m ²		
-----------------	--------------------	--	--

Inchiriez apartament in zona centrala, pretabil pentru locuinta sau spatiu pentru birouri, etajul 1, cu incalzire proprie pe gaz, amenajat nou.
Pret: 400 euro/luna+TVA negociabil

Anunturi publicate de: A.K. Intermedieri

Anuntul Spatiu central pentru birou, ID:4075i este adaugat de pe Storia.ro.

Raporteaza

Tipareste

Acest site foloseste cookies. Continuarea navigarii implica acceptarea lor. Afla mai multe detalii.

ACCEPT

11.11.2017

Birou, 108 mp vis a vis de Tribunalul Arad Arad - OLX.ro

 Contul meu

ADAUGA ANUNT NOU

[Inapoi](#) [Anunturi Arad](#) > [Imobiliare Arad](#) > [Birouri - Spatii comerciale Arad](#)

[Urmatorul anunt](#) >



Raporteaza

Tipareste

Birou, 108 mp vis a vis de Tribunalul Arad

Arad, Judet Arad | Adaugat La 17:06, 1 noiembrie 2017, Numar anunt: 125720517

Acest site foloseste cookies. Continuarea navigarii implica acceptarea lor. [Afla mai multe detalii.](#)

<https://www.olx.ro/oferta/birou-108-mp-vis-a-vis-de-tribunalul-arad-ID8wwEh.html#d9d4b378eb>

1/8

11.11.2017

Birou, 108 mp vis a vis de Tribunalul Arad Arad • OLX.ro

Oferit de Agentie Vanzare/Inchiriere Inchiriere

Suprafata utila 102 m²

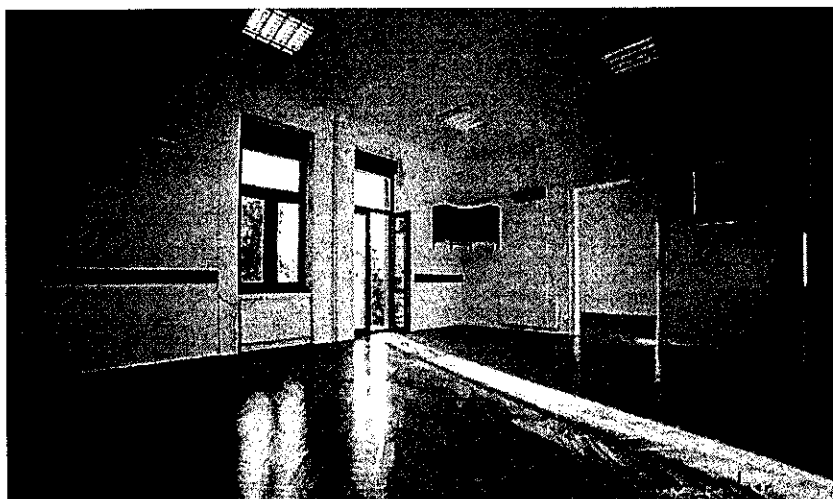
RE/MAX Gold propune spre inchiriere spatiu birou vis vis de Tribunalul Arad, cu o priveliste splendida spre parcul Eminescu si cladirea Tribunalului.

Este situat la etajul 1 al unei cladiri istorice, se intinde pe o suprafata construita de 122 mp fiind compus din trei spatii de birouri, su suprafete generoase, un grup sanitar si balcon cu vedere spre Tribunalul Arad, Parcul Copiilor

Este echipat cu centrala proprie pe gaz, este renovat recent iar accesul este facil.

Ideal pentru cabinete de avocatura, societati de lichidare judiciara, executori judecatoresti, cabinete notariale, s.a.

Anuntul Birou, 108 mp vis a vis de Tribunalul Arad este adaugat de pe Storia.ro.



Raporteaza

Tipareste

Acest site foloseste cookies. Continuarea navigarii implica acceptarea lor. Afla mai multe detalii.

ACCEPT



ID Anunt: #X7AN0300V

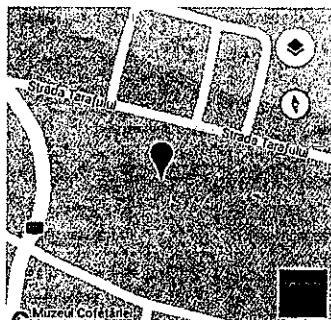
Vand teren intravilan, zona Sanicolau Mic, suprafata totala 500 mp

Arad, zona Sannicolau Mic

Actualizat in 04.10.2017

15.000 EUR

Comision: .



Salvează

0

Adaugă notițe

Detalii

Vand teren intravilan, Sanicolau Mic, în suprafata totala de 500 mp, front stradal 13ml, utilitatile în fata terenului.

Pret: 15.000 Euro, negociabil.

Agent exclusiv Golden Real Estate

Caracteristici

Suprafață teren:	500 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	13 m	Clasificare teren:	intravilan
		Construcție pe teren:	Nu

Specificații**Utilități**

Utilități în zona

Alte detalii zonă

Iluminat stradal

Detalii de contact

Sună la

0758.567.280

Alte telefoane:

0733.679.072



BENIAMIN FULGE
Agent vanzari
GOLDEN REAL ESTATE

Găsește mai multe anunțuri: Imobiliare Arad, Terenuri construcții în zona Sannicolau Mic, Arad

[Înapoi în listă](#)

[Sus](#)

Anunț tipărit folosind serviciile www.imobiliare.ro - "Portalul afacerilor imobiliare"

10.11.2017

Pompa Wilo IL 80/120-4/2 putere 4 kw Fagaras • OLX.ro



Salveaza ca
favorit



Pompa Wilo IL 80/120-4/2 putere 4 kw

Fagaras, Judet Brasov | Adaugat La 17:03, 6 noiembrie 2017, Numar anunt: 99268316

Imi place 0 Distribuie

Promoveaza anuntul

Actualizeaza anuntul

4 900 lei

Trimite mesaj

0721 317 162

Fagaras, Judet Brasov
Vezi pe harta



Deutsche Ware Srl
Pe site din nov 2011

Anunturile utilizatorului



Deutsche Ware Srl ofera
LIVRARE CU VERIFICARE

Raporteaza

Tipareste

Oferit de Firma Stare Nou

Acest site foloseste cookies. Continuarea navigarii implica acceptarea lor. Afla mai multe detalii.

ACCEPT

10.11.2017

Pompa Wilo IL 80/120-4/2 putere 4 kw Fagaras • OLX.ro

Pompa Wilo IL 80/120 4 kw noua.

Deutsche Ware Srl va ofera boilere, puffere, pompe de recirculare de orice dimensiune, noi si second hand, in stare perfecta de functionare, demontate din instalatii functionale. Pentru toate produsele achizitionate oferim garantie si factura fiscala.

SC Deutsche Ware Srl
CUI 32572370
J08/1876/2013
Fagaras, jud. Brasov
Str. Targului nr. 25
Cod postal 505200

Acest site foloseste cookies. Continuarea navigarii implica acceptarea lor. Afla mai multe detalii.

ACCEPT

<https://www.olx.ro/oferta/pompa-wilo-il-80-120-4-2-putere-4-kw-ID6lvdS.html#dcd68f323d>

3/7

08.11.2017

Vand sau SCHIMB teren Parneava STR OITUZ Arad • OLX.ro

 Contul meu

ADAUGA ANUNT NOU

[Inapoi](#) [Anunturi Arad](#) > [Imobiliare Arad](#) > [Terenuri Arad](#)

[Urmatorul anunt](#) >



Salveaza ca
favorit



Raporteaza

Tipareste

Vand sau SCHIMB teren Parneava STR OITUZ

Arad, judet Arad  Adaugat de pe telefon La 11:40, 23 octombrie 2017, Numar anunt: 123971829

[Imi place](#) [Distribui](#)

Acest site foloseste cookies. Continuarea navigarii implica acceptarea lor. Afla mai multe detalii.

ACCEPT

08.11.2017

Vand sau SCHIMB teren Pameava STR OITUZ Arad • OLX.ro

Actualizeaza anuntul

Oferit de Proprietar Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata utila 600 m²

Vand sau SCHIMB teren intravilan în Pirneava pe str Oituz. Terenul se vinde cu trecere de SRVITUTE. Culoarul de trecere de servitute este cel din prima poza. Mai multe detalii la telefon. Astept oferte!!!

Anunt adaugat prin aplicatia gratuita OLX.ro,
disponibila pentru Android, iOS, si Windows Phone

Raporteaza

Tipareste

Acest site foloseste cookies. Continuarea navigarii implica acceptarea lor. Afla mai multe detalii.

ACCEPT

<https://www.olx.ro/oferta/vand-sau-schimb-teren-pameava-str-oituz-ID8oaJD.htm#0c5f463abc>

2/11



ID Anunt: #X7AN03008

Vand teren pentru constructie casa, Micalaca, suprafata totala 539 mp

Arad, zona Micalaca

Actualizat in 07.06.2017

15.000 EUR

Comision: .



Salvează

0

Adaugă notițe

Detalii

Vand teren intravilan pentru constructie casa, cartier Micalaca, strada Avramescu Vasile, suprafata totala 539 mp, fara utilitati.

Pret: 15.000 Euro, negociabil.

Agent Golden Real Estate.

Caracteristici

Suprafață teren:	539 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	20 m	Clasificare teren:	intravilan
		Construcție pe teren:	Nu

Detalii de contact

Sună la

0758.567.280

Alte telefoane:

0733.679.072



BENIAMIN FULGE
Agent vanzari

GOLDEN REAL ESTATE

Găsește mai multe anunțuri: Imobiliare Arad, Terenuri construcții în zona Micalaca, Arad

[Înapoi în listă](#)[Sus](#)Anunț tipărit folosind serviciile www.imobiliare.ro - "Portalul afacerilor imobiliare"



ID Anunt: #X0CM13014

Teren construcții de vânzare

Arad, zona Central

Actualizat in 07.08.2017

150.000 EUR

Salvează

0

Adaugă notițe

Caracteristici

Suprafață teren:	943 mp	Tip teren:	construcții
Front stradal:	58 m	Clasificare teren:	Intravilan
Nr. fronturi:	2	Construcție pe teren:	Nu

Specificații**Utilități**

Apa
Canalizare
Gaz
Curent

Alte detalii

- teren intravilan situat in zona centrala a orasului, in apropiere de Pta Catedralei;
- amplasat pe colt (deschidere 28m/30m);
- certificat de urbanism pentru P+3E;
- POT: 40%;
- zona linistita;
- pretabil constructii rezidentiale, birouri, clinica, pensiune etc.

Detalii de contact

Sună la

0724.249.298

CASADOMI ARAD

Găsește mai multe anunțuri: Imobiliare Arad, Terenuri construcții în zona Central, Arad

[Înapoi în listă](#)[Sus](#)Anunț tipărit folosind serviciile www.imobiliare.ro - "Portalul afacerilor imobiliare"

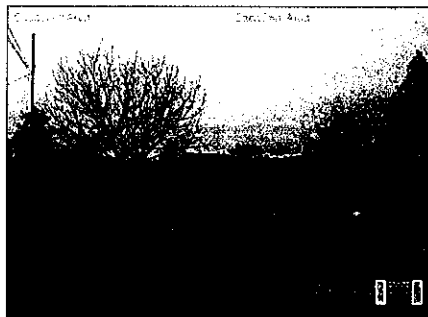


ID Anunt: #X0CM130HM

Teren construcții de vânzare

Arad, zona Central

Actualizat in 17.03.2017

80.000 EUR

0 Salvează
Adaugă notițe Salvează

CERE DETALII

0
Adaugă notițe

Caracteristici

Suprafață teren:	1022 mp	Tip teren:	constructii
		Clasificare teren:	intravilan
		Construcție pe teren:	Nu

Specificații**Utilități**

Apa
Gaz
Curent

Alte detalii

- terenul nu are front stradal;
- acces printr-o curte comuna;
- situat in apropiere de P-ta Spitalului.

Detalii de contact

Sună la

0724.249.298

CASADOMI ARAD

Găsește mai multe anunțuri: Imobiliare Arad, Terenuri construcții în zona Central, Arad

[Înapoi în listă](#)[Sus](#)Anunț tipărit folosind serviciile www.imobiliare.ro - "Portalul afacerilor imobiliare"



ID Anunt: #X97903006

Teren pentru constructie, investitie ideala, 1080 mp

Arad, zona Bujac

Actualizat in 29.04.2017

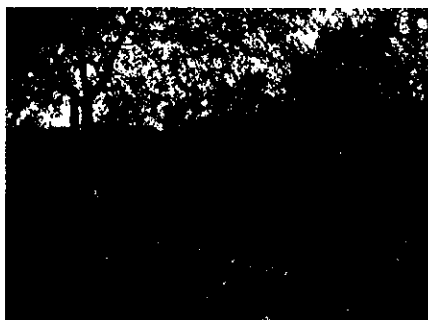
42.500 EUR

Comision: 3

0

Adaugă notițe

Salvează

CERE DETALII

Salvează

0

Adaugă notițe

Detalii

Teren pentru constructie, utilitati pe proprietate, apa, gaz, curent. Suprafata 1080mp, parcelabila, acces auto, mijloace de transport in apropiere. Pe teren exista casa batraneasca, demolabila.

Caracteristici

Suprafată teren:	1080 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	24 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	1	Construcție pe teren:	Da
		Suprafată construită:	100 mp

Specificații**Utilități**

Apa
Canalizare
Gaz
Curent
Utilitati in zona

Alte detalii zonă

Amenajare strazi: asfaltate

Vicii

NU.

Alte detalii

Casa batraneasca pe proprietate, demolabila

Alte detalii preț

Usor negociabil

Detalii de contact

Sună la

0740.680.263

IMOBILIARE PLUS ARAD

Găsește mai multe anunțuri: Imobiliare Arad, Terenuri construcții în zona Bujac, Arad

[Înapoi în listă](#)[Sus](#)Anunț tipărit folosind serviciile www.imobiliare.ro - "Portalul afacerilor imobiliare"

08.11.2017

Teren de vanzare bujac Arad - OLX.ro

 Contul meu

ADAUGA ANUNT NOU

[< Inapoi](#) [Anunturi Arad](#) [>](#) [Imobiliare Arad](#) [>](#) [Terenuri Arad](#)

[Urmatorul anunt >](#)



Salveaza ca
favorit

Teren de vanzare bujac

Arad, Judet Arad | Adaugat La 19:19, 12 octombrie 2017, Numar anunt: 125854401

[Imi place 0](#) [Distribuie](#)

[Actualizeaza anuntul](#)

Oferit de Proprietar Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata utila 566 m²

vand teren intravilan cu sup de 566 in bujac pe str orizontului .Terenul se afla intre case si are front stradal de 18m utilitati curentul este tras apa canalizare in fata terenului gazul la cerere strada privata

[< Inapoi](#)

[Urmatorul anunt >](#)

25 000 €

 Trimite mesaj

 0742 363 245

 Arad, Judet Arad
[Vezi pe harta](#)



claudiu

 Raspunde rapid

Pe site din sep 2015

[Anunturile utilizatorului](#)

 Bine de stiut
Vanzatorul raspunde de c
mai putin de o ora la mes
primate

[Raporteaza](#)

[Tipareste](#)

Acest site foloseste cookies. Continuarea navigarii implica acceptarea lor. Afla mai multe detalii.

[ACCEPT](#)

08.11.2017

Loc de casa bujac vand/schimb Arad • OLX.ro

 Contul meu

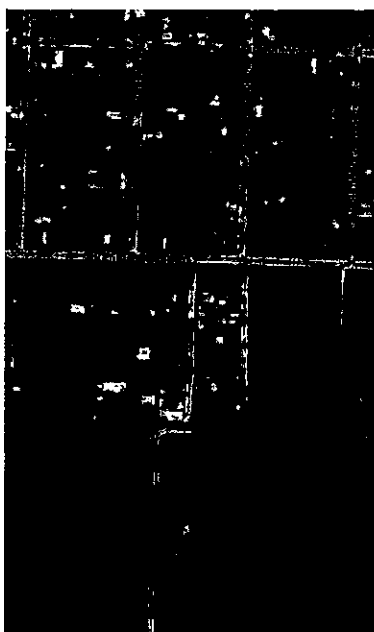
ADAUGA ANUNT NOU

[Inapoi](#) [Anunturi Arad](#) [Imobiliare Arad](#) [Terenuri Arad](#)

[Urmatorul anunt](#) >



Salveaza ca
favorit



Loc de casa bujac vand/schimb

Arad, Judet Arad | Adaugat La 05:44, 17 octombrie 2017, Numar anunt: 134577075

Îmi place 0

Distribue

18 500 €

 Trimite mesaj

 0743 456855

 Arad, Judet Arad
Vezi pe harta



gabi

Pe site din ian 2017

Anunturile utilizatorului

Raporteaza

Tipareste



ID Anunt: #X1RF130Q8

Teren construcții de vânzare

Arad, zona Aradul Nou

Actualizat azi

60.500 EUR

37,5 EUR / mp



Salvează

0

Adaugă notițe

Caracteristici

Suprafață teren:	1600 mp	Tip teren:	construcții
Front stradal:	20 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	1	Construcție pe teren:	Nu

Specificații**Utilități**

Apa

0

Canalizare

Adaugă notițe

Salvează

Gaz

Curent

Alte detalii zonă

Amenajare străzi: asfaltate

Mijloace de transport

Iluminat stradal

Alte detalii

TEREN PENTRU CONSTRUCTIE DE LOCUINTE AVAND FRONT STRADAL MARE SE POATE IMPARTI IN 3 SAU

4 LOTURI, TOATE UTILITATILE SUNT LA POARTA.

ESTE APROAPE DE MIJLOACE DE TRANSPORT IN COMUN, SCOLI etc. MERITA VAZUT

CERE DETALII**Detalii de contact**

Sună la

0729.274.880**0731.832.468**

Alte telefoane:

0722.274.880

0729.274.880

0729.687.051

VALI IGRET
BROKER IMOBILIAR
LANG IMOBILIARE

Găsește mai multe anunțuri: Imobiliare Arad, Terenuri construcții în zona Aradul Nou, Arad

Înapoi în listă

Sus

Anunț tipărit folosind serviciile www.imobiliare.ro - "Portalul afacerilor imobiliare"



ID Anunt: #XV0303T15

Vand teren 460 mp intravilan Aradul Nou

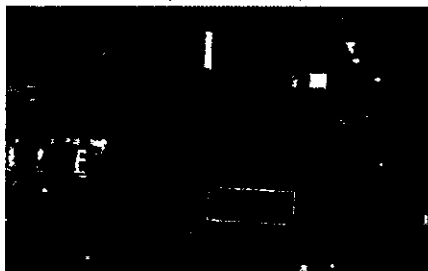
Arad, zona Aradul Nou

Actualizat in 17.09.2017

17.940 EUR

39 EUR / mp

Comision 0% cumpărător



Salvează

0 0
Adaugă notițe Salvează
Adaugă notițe

CERE DETALII**Caracteristici**

Suprafață teren:	460 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	13.5 m	Clasificare teren:	intravilan
		Construcție pe teren:	Nu

Specificații**Alte detalii**

Vand teren intravilan - constructibil in Aradul Nou pe strada Bagdazar Nr.43F. Suprafata 460 mp, aprox. 13,5m x 34m. Toate utilitatile la strada (Gaz, canalizare, apa, curent, cablu). Pret 39 Euro / mp - 17900 euro - negociabil . Tel. proprietar 0728.151075

Detalii de contact

Sună la

0728.151.075**CATALINA MIKLO**
proprietar

Găsește mai multe anunțuri: Imobiliare Arad, Terenuri construcții în zona Aradul Nou, Arad

[Înapoi în listă](#)[Sus](#)Anunț tipărit folosind serviciile www.imobiliare.ro - "Portalul afacerilor imobiliare"



ID Anunt: #X93703005

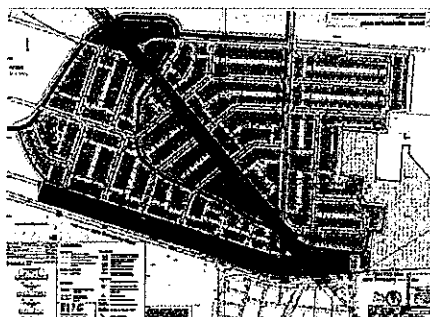
Teren situat in zona ARADUL NOU - 36 E mp !!!

Arad, zona Aradul Nou

Actualizat azi

15.000 EUR

Comision 0% cumpărător



Salvează

0

Adaugă notițe

0

Salvează

Adaugă notițe

CERE DETALII

Detalii

Teren situat in zona ARADUL NOU in perimetru CARTIERULUI REZIDENTIAL TOSCANA REZIDENCE avand toate facilitatile privind accesul facil catre zonele industriale si comerciale ale orasului. Terenul este in suprafata de aprox 550mp. Detinem in proprietate spre vanzare si alte parcele de diferite marimi. Toate parcele aflate spre vanzare au utilitati si drum asfaltat.

Caracteristici

Suprafață teren:	419 mp	Tip teren:	constructii
Nr. fronturi:	2	Clasificare teren:	intravilan
		Construcție pe teren:	Nu

Specificații

Utilități

Apa
Canalizare
Gaz
Curent
Curent trifazic
Utilitati in zona

Alte detalii zonă

Amenajare strazi: asfaltate

Vicii

NU SUNT

Alte detalii

TOSCANA REZIDENCE

In dezvoltare, este proiectia unui mod de viata diferit fata de tendintele actuale. Proiectul urmareste aspecte care tin de siguranta, familiei dar mai ales intimitate si spatiu generos oferit duplexurile selecte ale stilului Toscan.

Toscana Residence Arad este situata in zona cartierului Aradul Nou cu o acces facile catre scoli, gradinite, centre comerciale.

Detalii de contact

Sună la

0770.168.072

Alte telefoane:

0742.266.233



DEZVOLTATOR BMS

Găsește mai multe anunțuri: Imobiliare Arad, Terenuri construcții în zona Aradul Nou, Arad

Înapoi în listă

Sus

[Inapoi](#) [Anunturi Arad](#) [Imobiliare Arad](#) [Terenuri Arad](#)[Urmatorul anunt](#)

Salveaza ca
favorit

Vand locuri de casa in arad micalaca

Arad, Judet Arad | Adaugat La 17:46, 12 septembrie 2017, Numar anunt: 66263730

[Imi place](#)[Distribuie](#)[Promoveaza anuntul](#)[Actualizeaza anuntul](#)

Ofert de

Proprietar

Extravilan / Intravilan

Intravilan

Suprafata utila

7 400 m²

Vand locuri de casa in Arad-Micalaca, suprafata de 500-600 mp/parcela, pret 45 euro/mp

45 €[Trimite mesaj](#)[0744 295 088](#)

Arad, Judet Arad
Vezi pe harta

**Adi**

Pe site din feb 2014

[Anunturile utilizatorului](#)[Inapoi](#)[Urmatorul anunt](#)[Imi place](#)[Distribuie](#)

Vizualizari:3672

Contacteaza vanzatorul**Pentru siguranta ta!**[afla mai multe](#)**0744 295 088**

Acest site foloseste cookies. Continuarea navigarii implica acceptarea lor. [Afla mai multe detalii.](#)

ACCEPT

**28 000 €**

Negociabil

Trimite mesaj

0742 808 211

 Arad, judet Arad
Vezi pe harta

Olx

Raspunde rapid

Pe site din feb 2015

Anunturile utilizatorului

i Bine de stiut
Vanzatorul raspu
mai putin de o or
primita

Raporteaza

Tipareste

Teren Micalaca Arad

Arad, judet Arad Adaugat de pe telefon La 16:37, 16 septembrie 2017, Numar anunt: 121305603

Imi place 0

Distribuie

Promoveaza anuntul

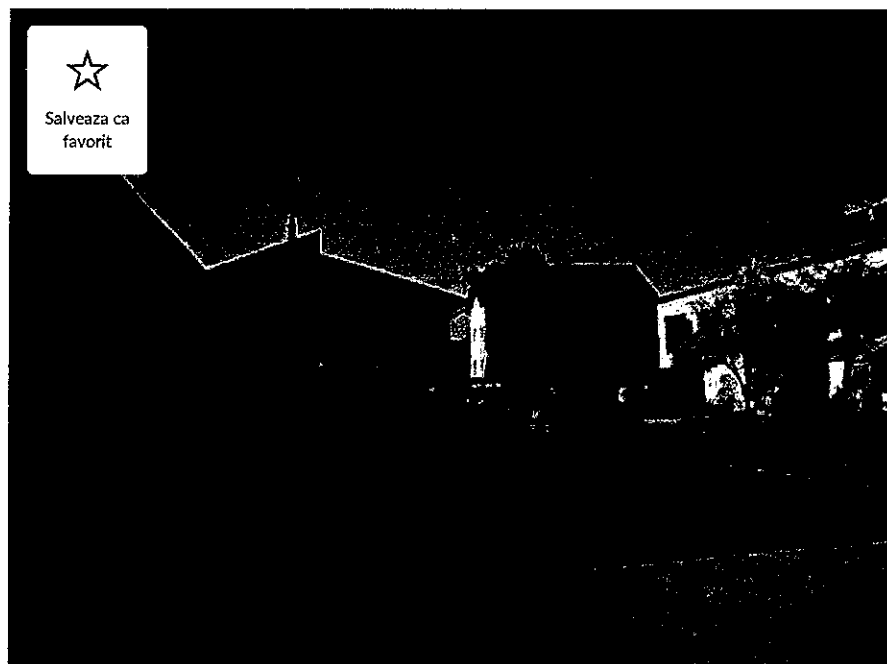
Actualizeaza anuntul

Oferit de	Proprietar	Suprafata utila	420 m ²
-----------	------------	-----------------	--------------------

Teren langa piata solara ,pe strada vrancei colt cu pasunii..teren betonat cu utilitati,intravilan,420 mp,certificat urbanism pentru constructie,se poate construi spatii comerciale,spalatorie auto,piata,bloc locuinte, case de locuit...etc.. sunt proprietar direct,ofer plan de incadrare cu viza ocpi,schita,extras cf cu geometrie,intabulat,acces din strada pasunii,sunt direct proprietarul imobilului!

Anunt adaugat prin aplicatia gratuita OLX.ro,
disponibila pentru Android, IOS, si Windows Phone





36 000 €

Contact prin Storia.ro

07xx xxx xxx Arata telefon

Arad, judet Arad
Vezi pe harta

Casadomi

Pe site din feb 2017

Anunturile utilizatorului

Raporteaza

Tipareste

Teren intravilan in Micalaca

Arad, judet Arad · Adaugat La 19:02, 11 septembrie 2017, Numar anunt: 121579637

Imi place 0

Distribuie

Promoveaza anuntul

Actualizeaza anuntul

Oferit de	Agentie	Suprafata utila	480 m ²
-----------	---------	-----------------	--------------------

Vand teren intravilan, 480 mp, front stradal 22 m, toate utilitatile, curent trifazic, situat intre case, strada lata asfaltata, zona linistita, acces facil la mijloacele de transport in comun, la scoli, gradinite si zone comerciale.

Anunturi publicate de: Casadomi

Anuntul Teren intravilan in Micalaca este adaugat de pe Storia.ro.



imobiliare.ro

ID Anunt: #X0CM1306T

Teren construcții de vânzare

Arad, zona Micalaca

Actualizat în 17.03.2017

594.000 EUR + TVA *

60 EUR + TVA / mp



Salvează

0

Adaugă notițe

Caracteristici

Suprafață teren:	9900 mp	Tip teren:	construcții
Front stradal:	110 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	1	Construcție pe teren:	Nu

Specificații**Utilități**

Apa
Canalizare
Gaz
Curent

Alte detalii

Utilități: -energie electrica
-alimentare apa
-canalizare
-gaz metan
- posibilitate de parcelare (suprafata minima de 2.500 mp)

Detalii de contact

Sună la

0724.249.298

CASADOMI ARAD

Găsește mai multe anunțuri: Imobiliare Arad, Terenuri construcții în zona Micalaca, Arad

[Înapoi în listă](#)[Sus](#)Anunț tipărit folosind serviciile www.imobiliare.ro - "Portalul afacerilor imobiliare"



ID Anunt: #X51113007

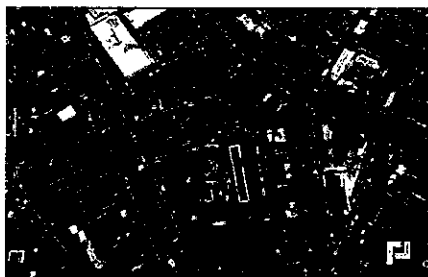
REDUS !!! Teren pentru bloc P+2+M

Arad, zona Aurel Vlaicu

Actualizat în 25.08.2017

60.900 EUR

Comision: standard



Salvează

0

Adaugă notițe

Detalii

Va oferim spre achiziție o parcella de teren în suprafața de 918 mp, cu 1 front stradal, la 50 m de PIZZA 5 COLTURI. Menționăm ca destinația terenului este de CURȚII CONSTRUCȚII, având CERTIFICAT DE URBANISM. Pretenduse pentru locuințe colective.

Utilitățile sunt pe teren și în vecinătate.

Comisionul perceput de agenția PROPERTY LAB SRL pentru această tranzacție este de 3% din valoarea c tranzacției și nu este inclus în prețul proprietății. Ca urmare a contactării agenției noastre privind această proprietate acceptați plata comisionului sus menționat.

Caracteristici

Suprafață teren:	918 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	13 m	Clasificare teren:	Intravilan
Nr. fronturi:	1	Construcție pe teren:	Nu
Lățime drum acces:	8 m		

Specificații**Utilități**

Apa
Canalizare
Gaz
Curent

Alte detalii zonă

Amenajare strazi: asfaltate
Iluminat stradal

Detalii de contact

Sună la

0753.934.085

Alte telefoane:

0753.934.085



ANDREI LALUCIU
Senior Broker
PROPERTY LAB

Găsește mai multe anunțuri: Imobiliare Arad, Terenuri construcții în zona Aurel Vlaicu, Arad

Înapoi în listă

Sus

Anunț tipărit folosind serviciile www.imobiliare.ro - "Portalul afacerilor imobiliare"



ID Anunt: #XV0303G3D

Arad, strada Mierlei nr.98, total 5514 mp , hala 525 mp, sopron acoperit 1265 mp

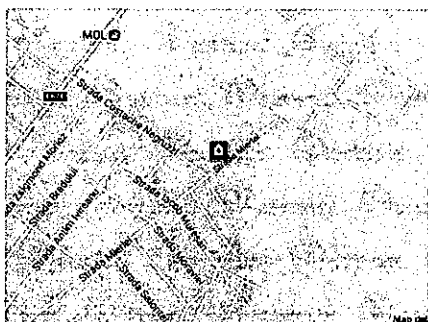
Arad, zona 3 Insule

Actualizat in 11.08.2017

330.000 EUR

60 EUR / mp

Comision 0% cumpărător



Salvează

0

Adaugă notițe

Salvează

CERE DETALII

Adaugă notițe

Caracteristici

Suprafață teren:	5514 mp	Tip teren:	constructil
Front stradal:	25 m	Clasificare teren:	intravilan
		Construcție pe teren:	Nu

Specificații

Alte detalii

Teren 5514 mp , hala 525 mp, sopron acoperit 1265 mp , utilitati , PUZ aprobat pentru constructie microcartier cu 64 apartamente P+2+M si 3 locuri de casa . PUZ valabil 2018.
documentatie completa PUZ se pune la dispozitia celor interesati.Documentatia PUZ este inclusa in pret.

Detalii de contact

Sună la

+40-729.512.309



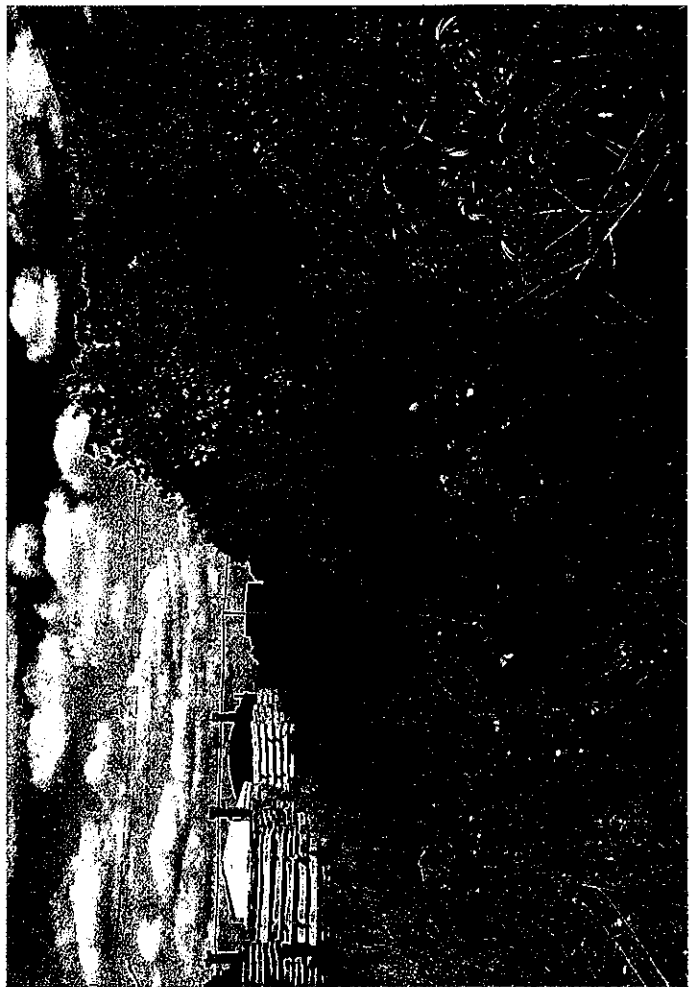
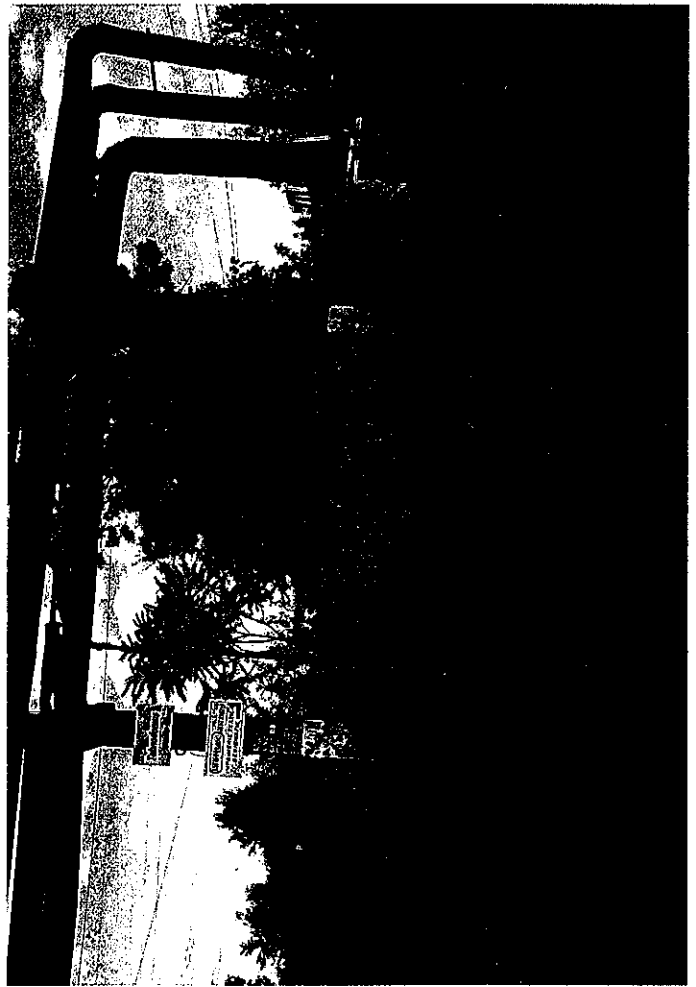
SAPICO CHEMICAL INTERNATIONAL SRL

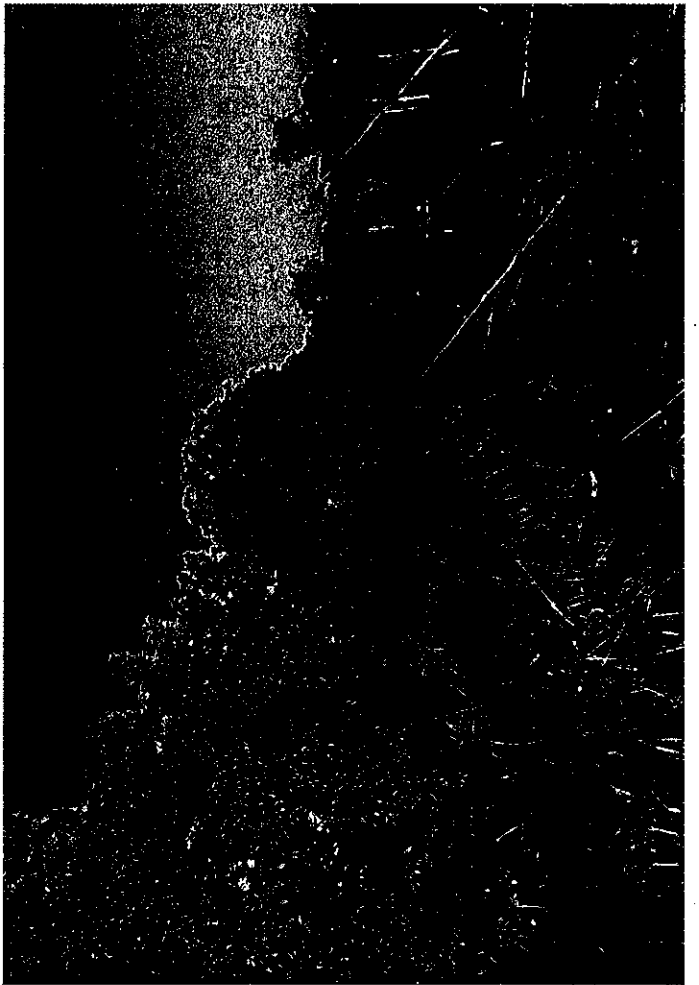
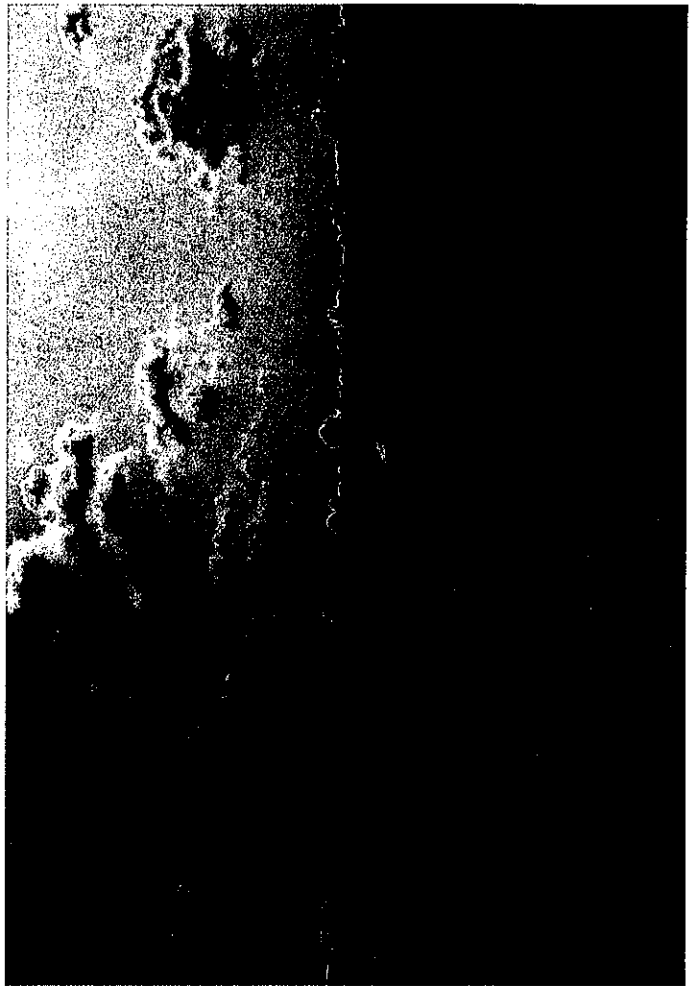
Găsește mai multe anunțuri: Imobiliare Arad, Terenuri construcții în zona 3 Insule, Arad

Înapoi în listă

Sus

Anunț tipărit folosind serviciile www.imobiliare.ro - "Portalul afacerilor imobiliare"



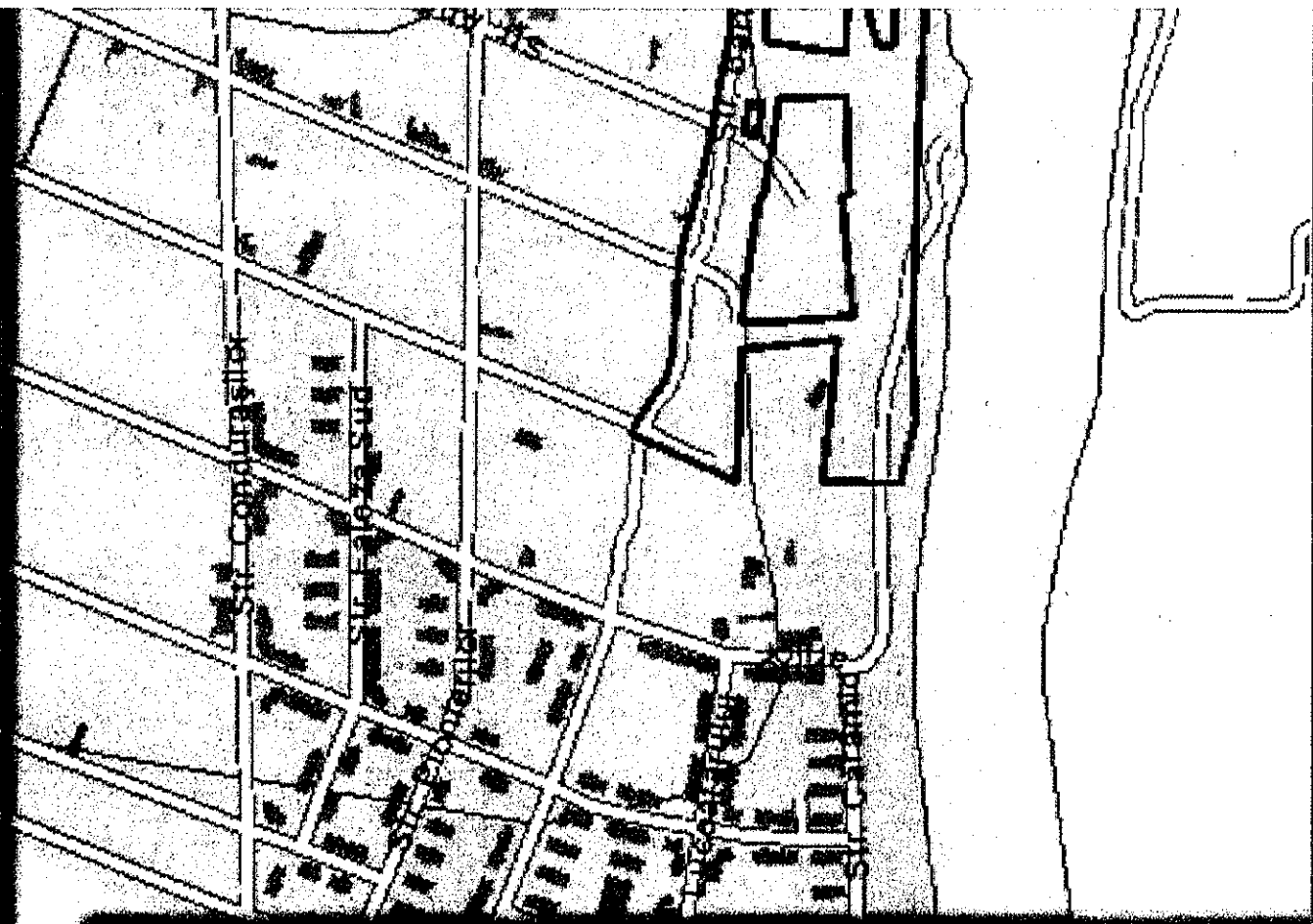


esă

liză Caută după număr cadastral

itorială

Realizează analiză Golire



Visualizare și analiză spațială



Introducere adresă

Căutare după adresă

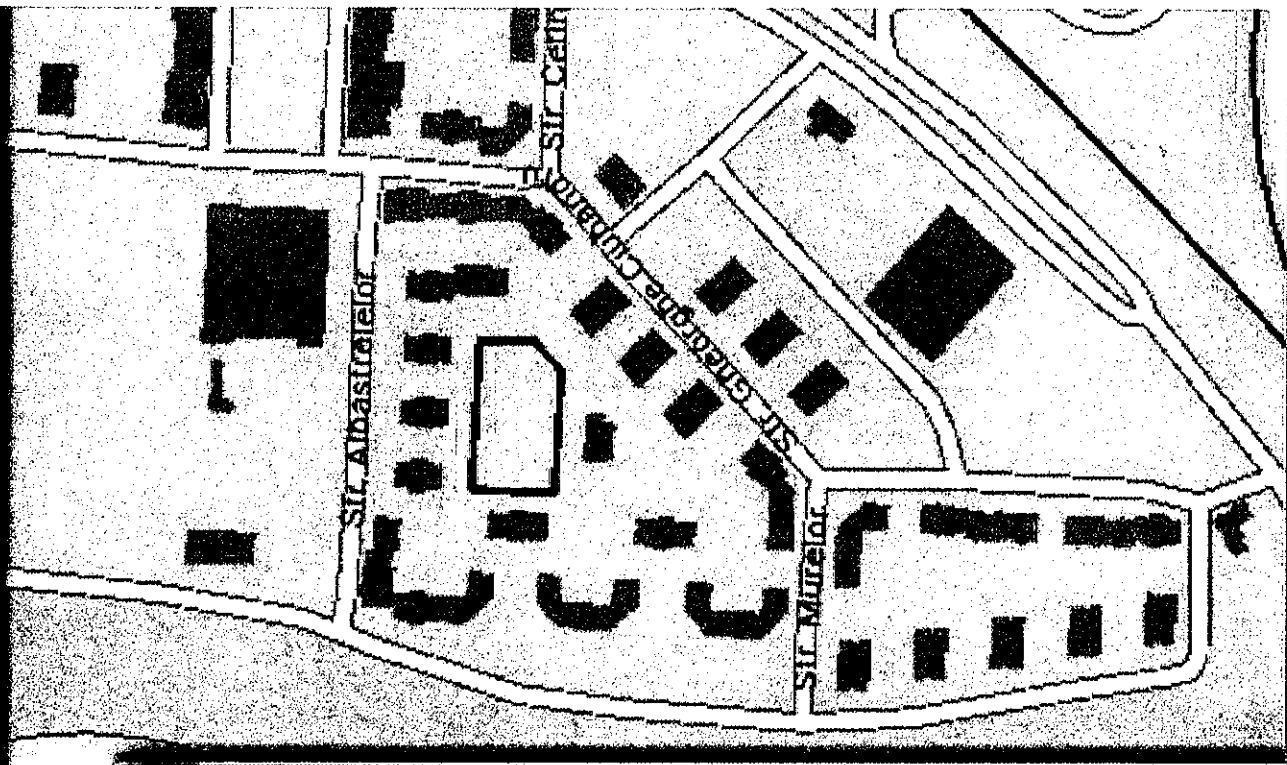
Alege analiză

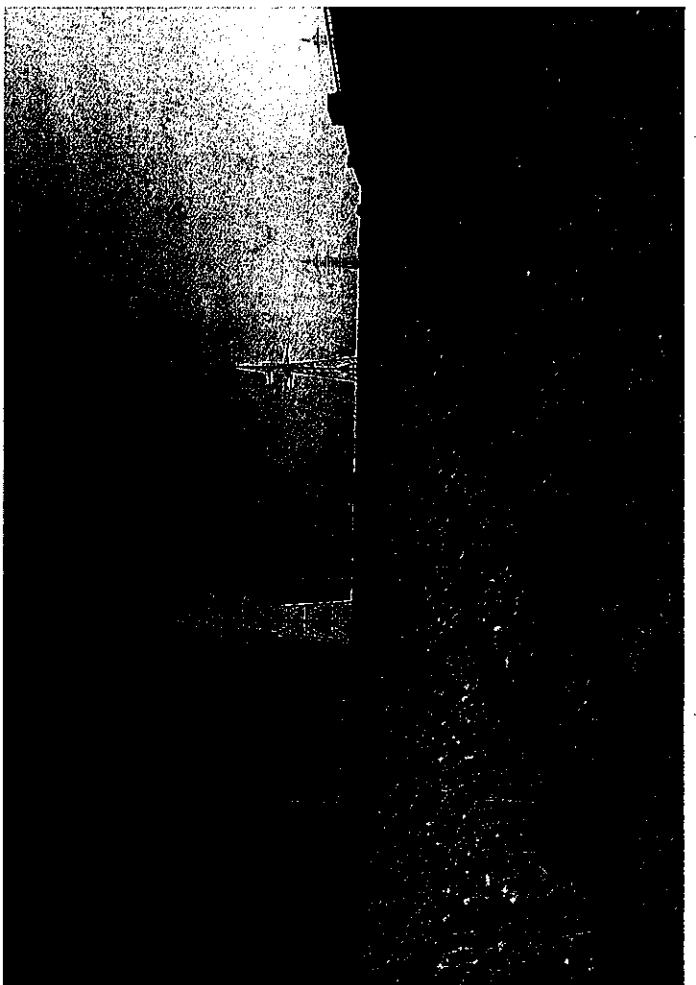
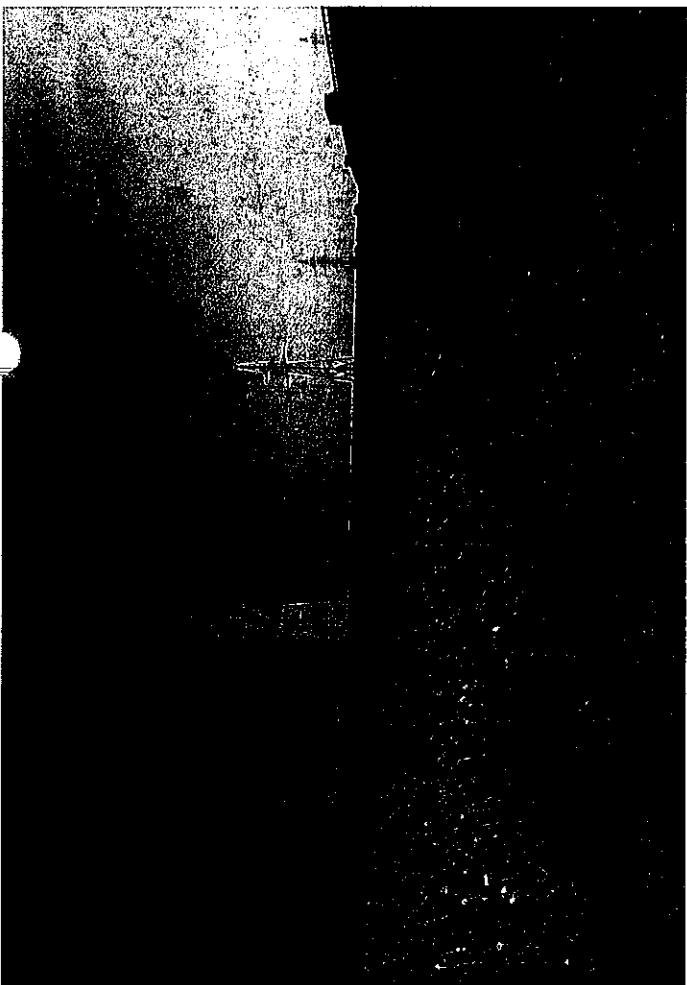
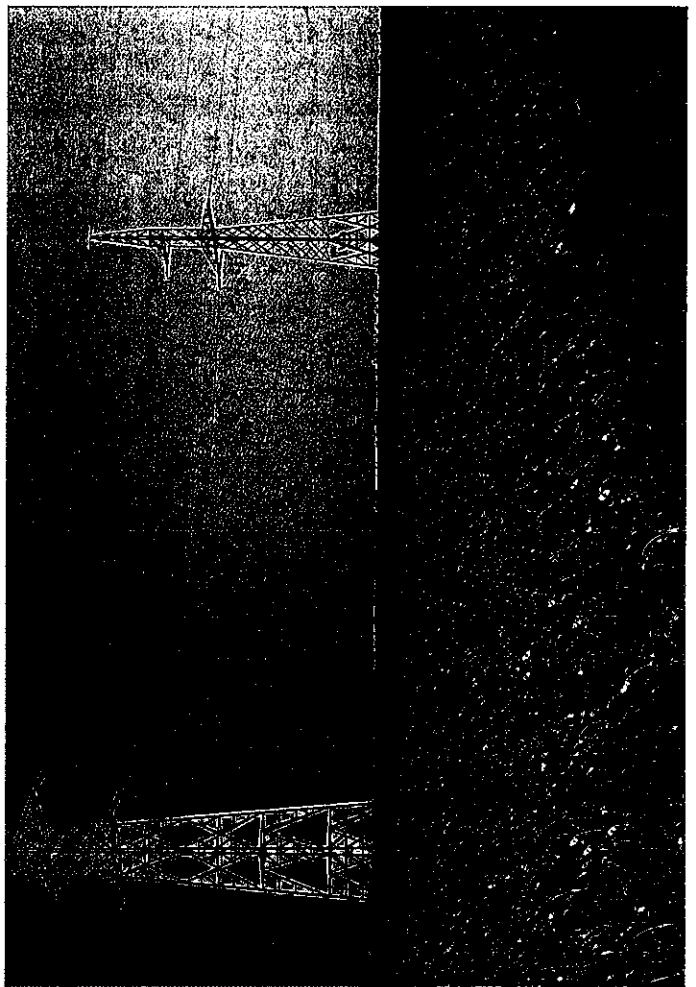
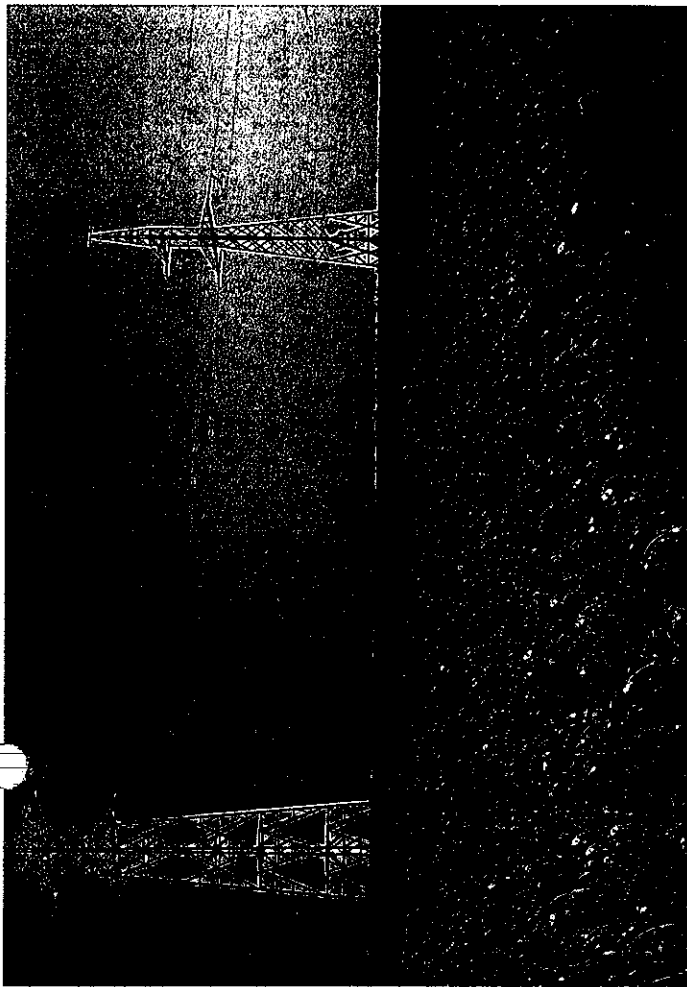
Caută după număr cadastral

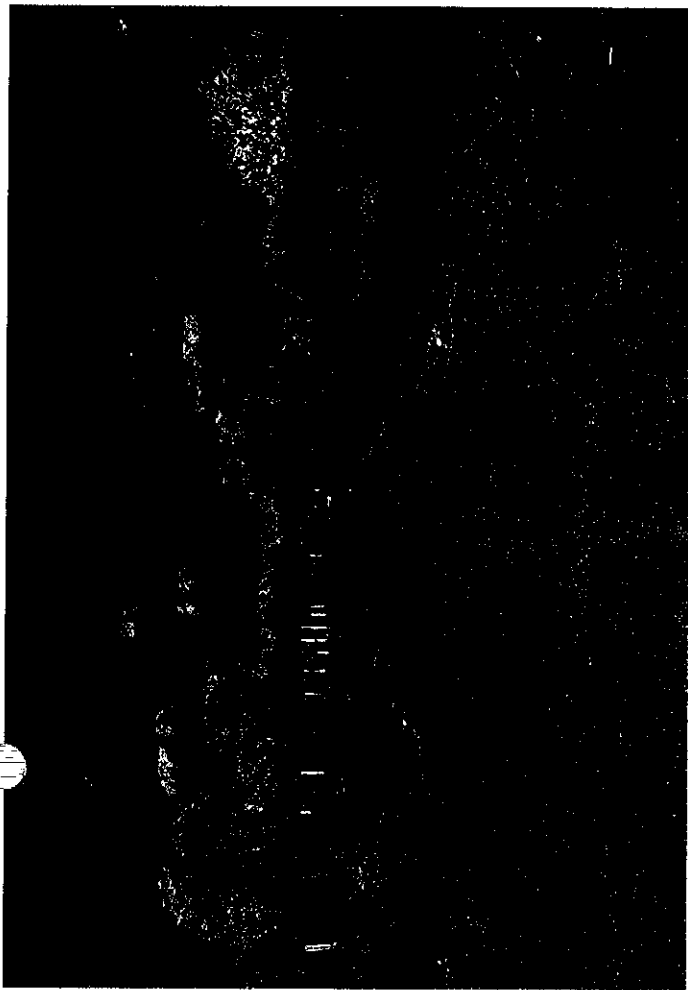
Administrativ Teritorială

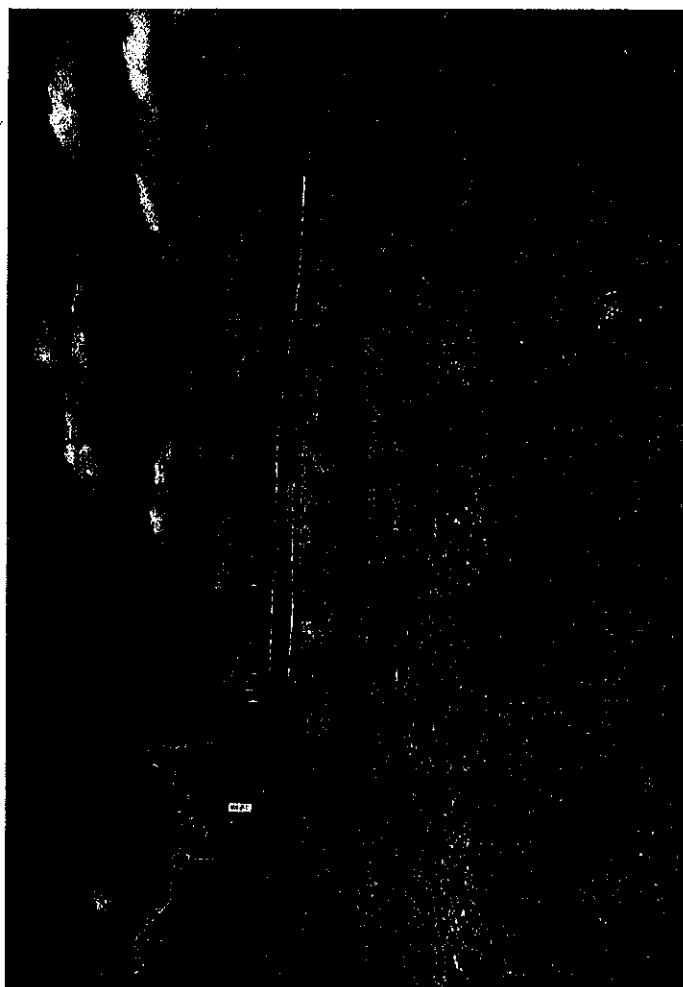
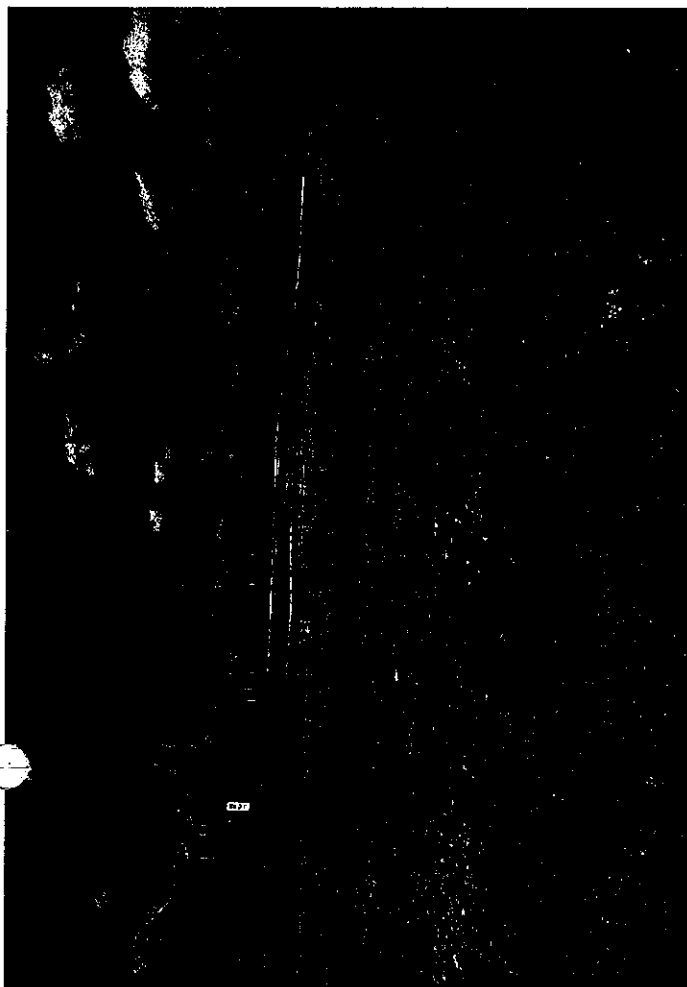
Realizează analiză

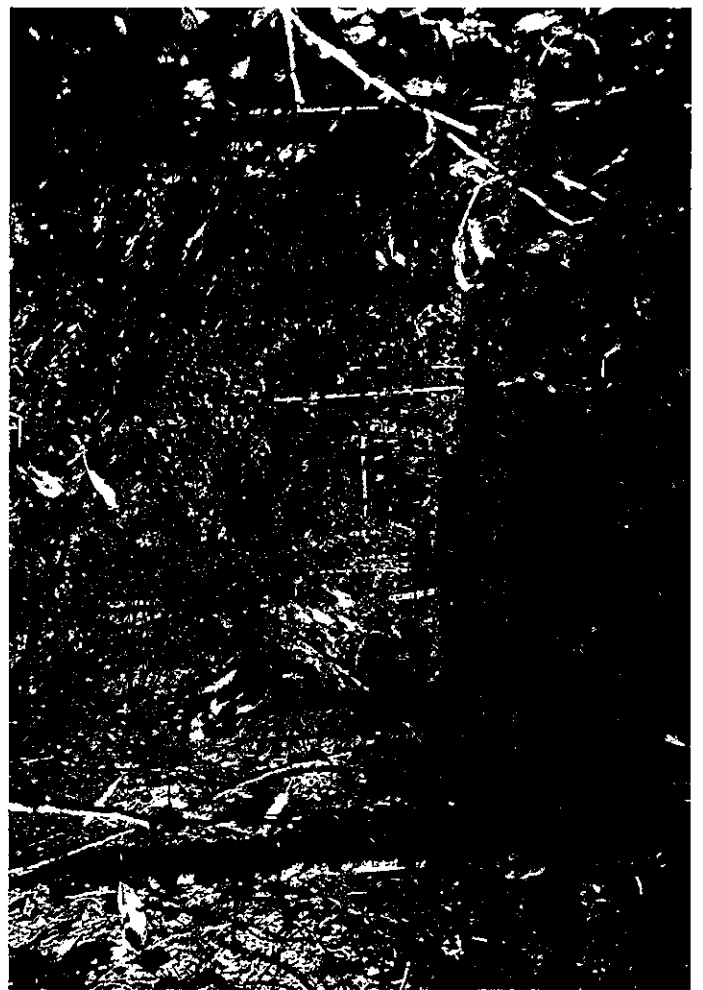
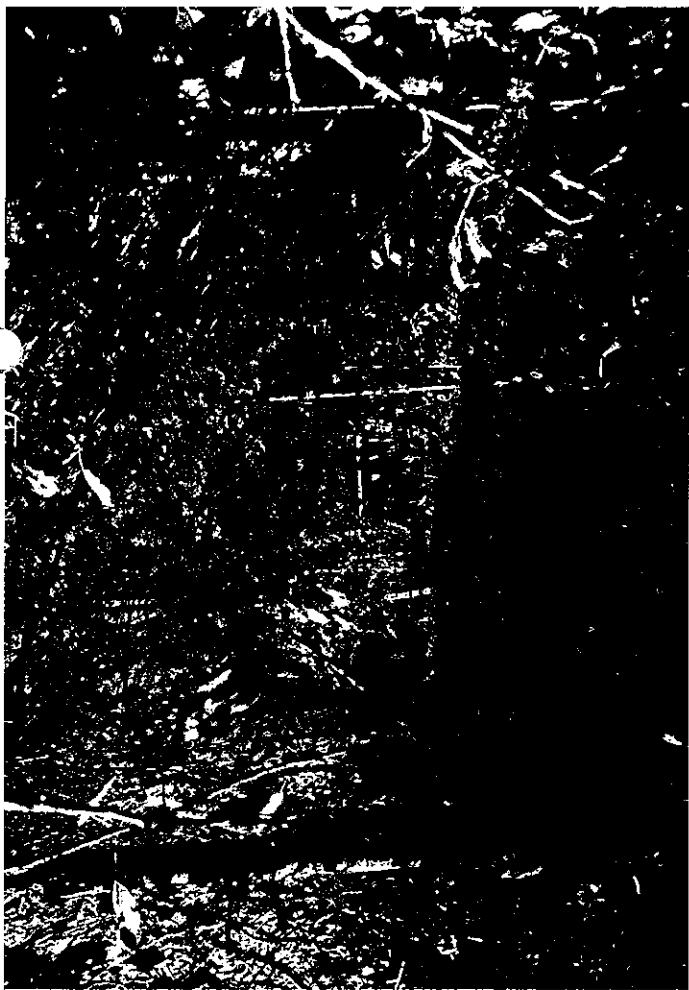
Golire













10004393097

Carte Funciară Nr. 347306 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Nr.	106936
Ziua	15
Luna	11
Anul	2016

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

TRAMĂ STRĂDĂLĂ ȘIR. PESCARILOR

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	347306	16.395	Teren împrejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
106936 / 15/11/2016		
Act Administrativ nr. 347, din 14/10/2016 emis de CONSILIUL LOCAL ARAD;		
B1	Se înființează CF el.nr. 347306/Arad cu nr.cadastral 347306 în suprafața de 16395 mp, rezultat din dezmembrarea imobilului cu nr. top. 1810/1/b/2/a/1/1/2/1/1 - în suprafața totală de 472.345 mp, înscris în CF 646 a loc. Micalăca	A1
B2	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE- domeniu public -, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) MUNICIPIUL ARAD		

C. Partea III. SARCINI .

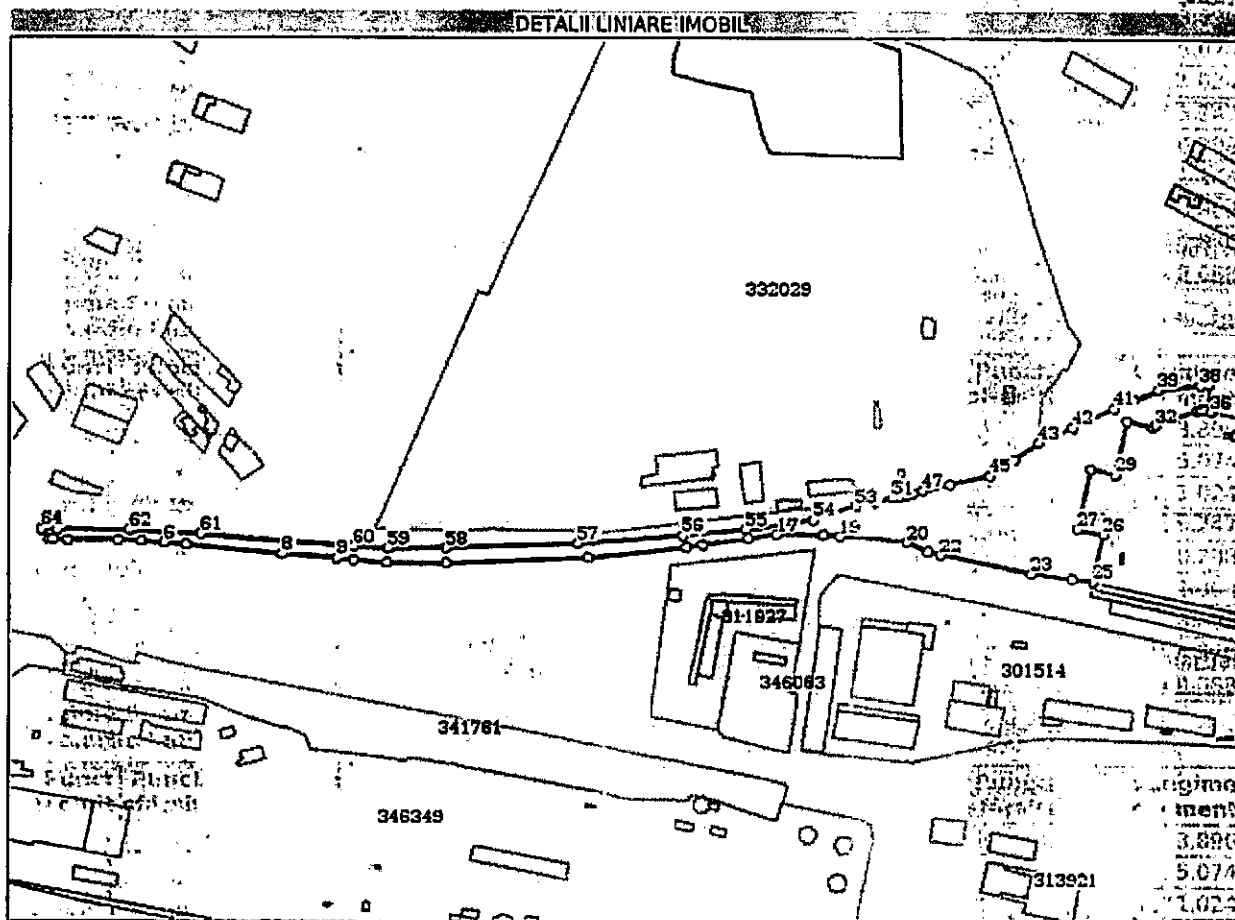
Inscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
347306	16.395	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	drum	DA	16.395	-	-	-	teritoriul de strada, imobil parțial împrejmuit cu gard de beton.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	2.252	2	3	9.719	3	4	33.896
4	5	15.008	5	6	14.963	6	7	15.074
7	8	62.85	8	9	35.63	9	10	11.024
10	11	22.984	11	12	39.11	12	13	96.247
13	14	66.819	14	15	11.279	15	16	30.298
16	17	19.108	17	18	30.911	18	19	11.304
19	20	44.125	20	21	15.694	21	22	8.683
22	23	61.861	23	24	27.894	24	25	14.876
25	26	33.136	26	27	18.535	27	28	42.088

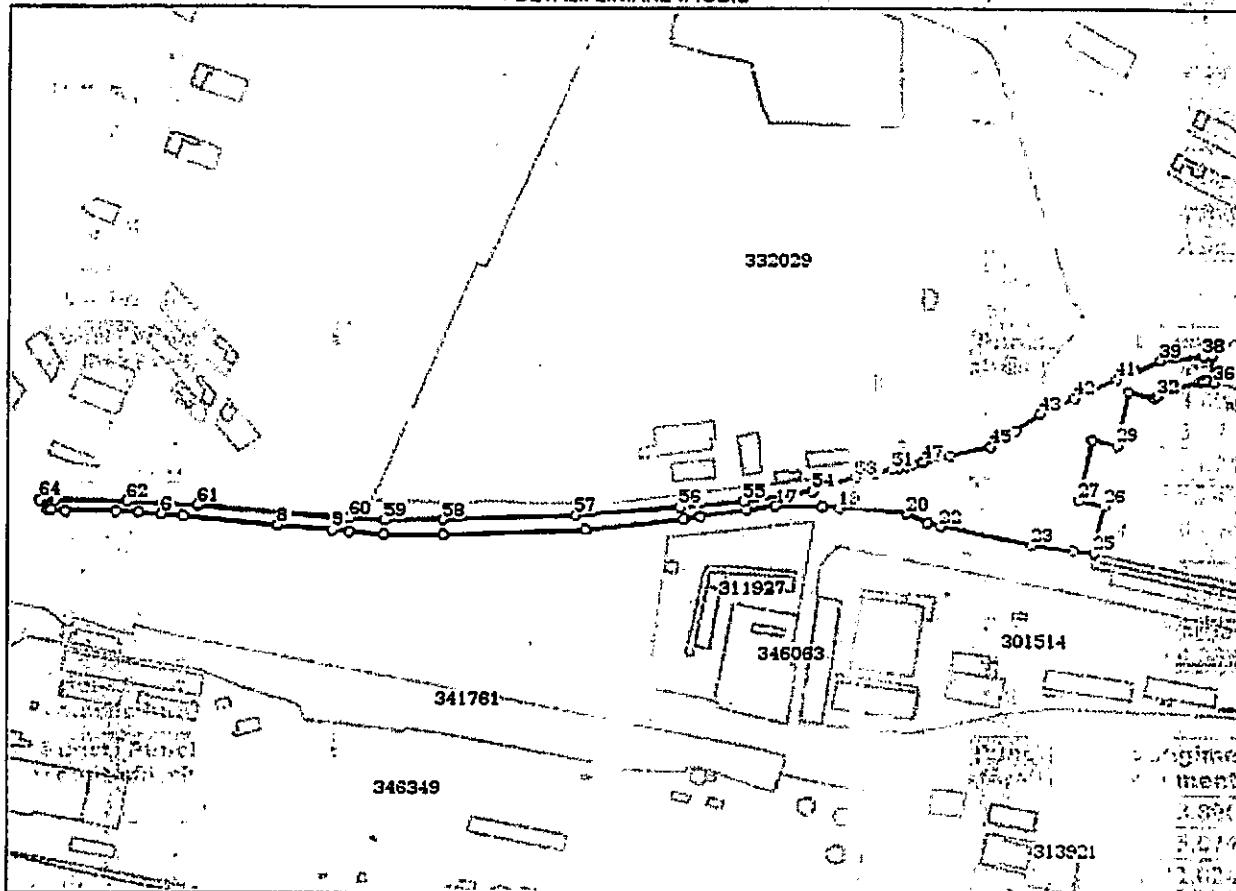
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
347306	16.395	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	drum	DA	16.395	-	-	-	teritoriul de strada, imobil parțial împrejmuit cu gard de beton

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	2.252	2	3	9.719	3	4	33.896
4	5	15.008	5	6	14.963	6	7	15.074
7	8	62.85	8	9	35.63	9	10	11.024
10	11	22.984	11	12	39.11	12	13	96.247
13	14	66.819	14	15	11.279	15	16	30.298
16	17	19.108	17	18	30.911	18	19	11.304
19	20	44.125	20	21	15.694	21	22	8.683
22	23	61.861	23	24	27.894	24	25	14.876
25	26	33.136	26	27	18.535	27	28	42.088

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
28	29	18.379	29	30	37.054	30	31	18.396
31	32	2.575	32	33	30.337	33	34	2.606
34	35	2.518	35	36	4.64	36	37	18.074
37	38	5.495	38	39	29.375	39	40	18.73
40	41	14.335	41	42	32.119	42	43	24.951
43	44	20.269	44	45	19.794	45	46	27.361
46	47	18.383	47	48	6.98	48	49	4.797
49	50	4.876	50	51	4.6	51	52	11.315
52	53	12.516	53	54	30.414	54	55	45.56
55	56	41.772	56	57	70.749	57	58	89.907
58	59	38.725	59	60	22.976	60	61	100.174
61	62	47.128	62	63	47.679	63	64	10.815
64	1	8.701						

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 10 centimetri.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 10 centimetri.

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,
05-01-2017

Data eliberării,
1/1

Asistent Registrator
Kiss Terezia Iuliana
(operare și semnătură)
9
*
IMBUNĂTĂȚIREA
P. 100.000.000

Referent,

[Signature]
CONSILIER



10004394793

Carte Funciară Nr. 347329 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Nr.	106987
Ziua	15
Luna	11
Anul	2016

**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad***Linie ferată Micaș - Orșova***A. Partea I. Descrierea imobilului****TEREN** Intravilan

Nr. topografic: 1810/1/b/2/a/1/1/2/1/1

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr cadastral Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	347329	2.451	Teren împrejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
106987 / 15/11/2016		
Act Administrativ nr. 347, din 14/10/2016 emis de CONSILIUL LOCAL ARAD;		
B1	Se înființează CF el.nr. 347329/Arad cu nr.cadastral 347329 în suprafața de 2451 mp, rezultat din dezmembrarea imobilului cu nr. top. 1810/1/b/2/a/1/1/2/1/1 - în suprafața totală de 455950 mp, înscris în CF 646 a loc. Micalaca	A1
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE PRIVATA, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) MUNICIPIUL ARAD	A1

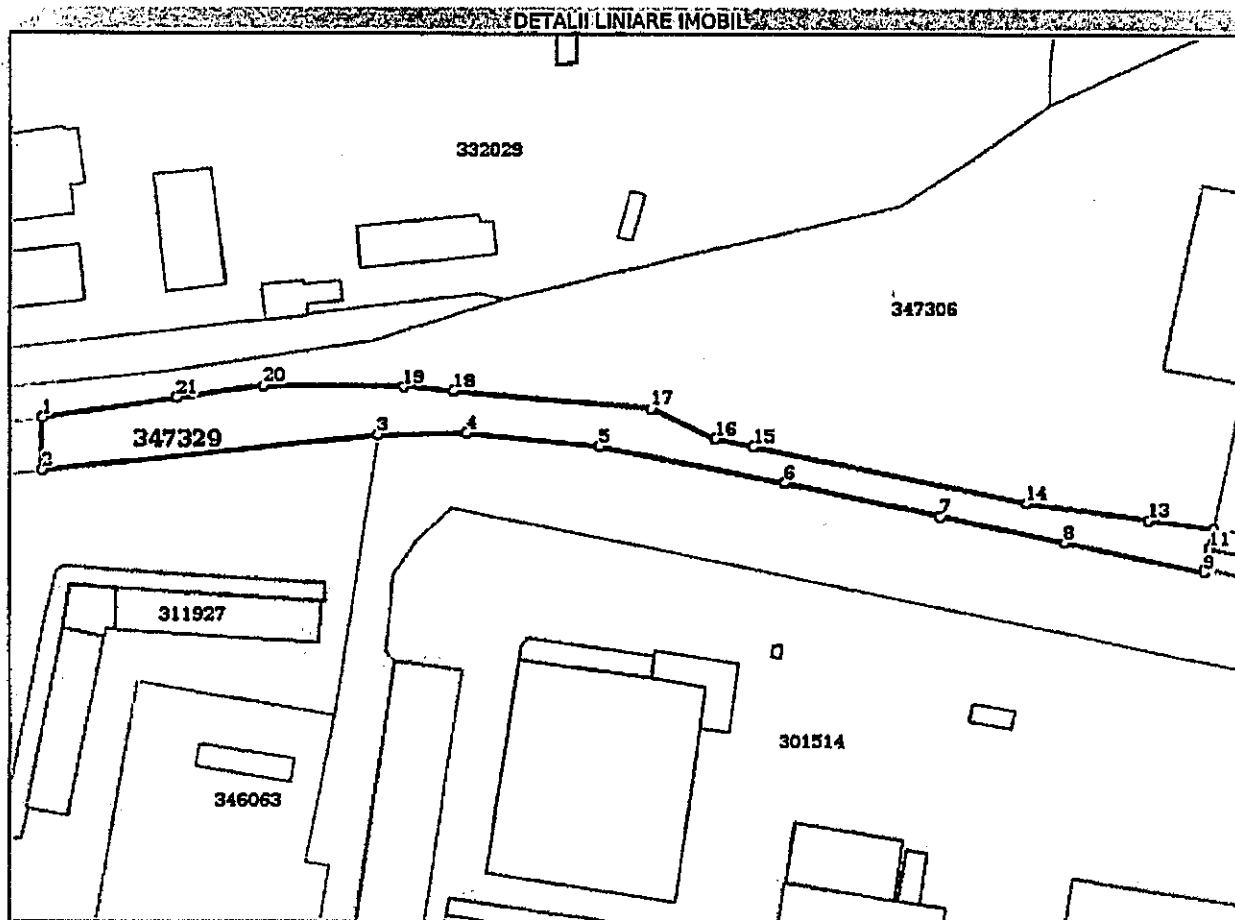
C. Partea III. SARCINI .

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

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
347329	2.451	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	2.451	-	-	1810/1/b/2/a/1/1/2/1/1	teren aferent liniei uziale OMW-PETROM, imobil parțial împrejmuit cu gard de beton

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	11.625
3	4	19.728
5	6	41.987
7	8	28.137
9	10	0.988
11	12	4.592
13	14	27.894

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	74.551
4	5	29.729
6	7	35.318
8	9	32.574
10	11	4.531
12	13	14.876
14	15	61.861

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
15	16	8.683
17	18	44.125
19	20	30.911
21	1	30.298

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
16	17	15.694
18	19	11.304
20	21	19.108

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 10 centimetri.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 10 centimetri.

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 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,

06-01-2017

Data eliberării,

11

11 IAN. 2017

Asistent Registrator,

Marc Radu

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)





3203734

Carte Funciară Nr. 311954 Comuna/Oras/Municipiu: Arad

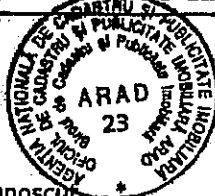


ANCPI
AGENTIA NATIONALA
DE CADASTRU SI
PUBLICITATE IMOBILIARA

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA PENTRU INFORMARE

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

Nr.	30851
Ziua	27
Luna	03
Anul	2017



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Necunoscut

Nr. CF vechi: 72128

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 6817/a/1/1/23/33	448	

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
33379 / 26/09/2006	
Act nr. 0;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul de proprietate publica, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL ARAD	
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 72128)	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
44813 / 17/06/2010	
Hotarare Judecatoreasca nr. 2094, din 04/03/2010 emis de JUDECATORIA ARAD (din dosar nr. 1620/55/2010);	
C2 Intabulare, drept de CONCESIUNE pe durata a 49 de ani incepand cu 05.07.2006, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 1/1	A1
1) SCHWARTZ OTTO-HELMUTH	
C3 Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare: 3100 EUR cu titlu de sulta	A1
1) SCHWARTZ MONICA-ILDIKO	
73295 / 04/08/2016	
Act Administrativ nr. dosar 40/P/2013, din 09/06/2016 emis de Parchetul de pe langa Tribunalul Arad;	
C7 Se inscrie sechestrul asigurator asupra cotei de 1/2 parte din Imobil, reprezentand casa de vacanta, neinscrisa in cartea funciara, edificata pe terenul proprietatea Municipiului Arad - domeniul public, conform adeverintei nr. 7929/04/T4/06.12.2005 eliberata de Primaria Municipiului Arad, teren concesionat, in baza contractului de concesiune nr. 172/05.07.2006 emis de Consiliul Local al Municipiului Arad, apartinand numitului Schwartz Otto Helmuth, pana la concurenta sumei de 178.265 lei, dispus prin ordonanta de luare a masurilor asiguratorii din data de 29.06.2016, din dosar nr. 40/P/2013, la Parchetului de pe langa Tribunalul Arad	A1
98795 / 24/10/2016	
Act Administrativ nr. 5, din 17/10/2016 emis de IPJ ARAD (PV sechestrul); Act Administrativ nr. FN din dosar nr. 40/P, din 17/10/2016 emis de IPJ ARAD;	
C9 Se noteaza procesul-verbal de aplicare a sechestrului din data de 17.10.2016 aplicat in baza ordonantei procurorului din data de 29.06.2016, privind imobilul inregistrat in CF 311959 Arad, teren de 448 mp luat in concesiune pe o perioada de 49 de ani de la data de 25.07.2006, intabulat, drept de ipoteca 3100 EUR, apartinand lui Schwartz Otto-Helmuth	A1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 6817/a/1/1/23/33	448	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Geometria pentru acest imobil nu a fost găsită.

Date referitoare la teren

Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	padure	-	448	-	-	6817/a/1/1/2 3/33	

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 20 RON, -Chitanța internă nr.400781/27-03-2017 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,
29-03-2017

Data eliberării,

29-03-2017

Asistent Registrator

DIANA JARCO

(parafa și semnătură)

Referent,

CONSILIER

SECIANȘU MIHAILA

(parafa și semnătură)



canal



ANEXA 2

RAPORT DE EVALUARE

Apartamente ANL din municipiul Arad și terenuri aferente

Dreptul de proprietate: Statul român prin Consiliul local al Municipiului Arad
Solicitant evaluare: Primăria municipiului Arad
Baza de evaluare: valoarea justă

Data: 25.09.2017

Evaluator, membru titular ANEVAR,
specializarea EPI:
dr. ec.Tanasă Florentin-Emil, nr. leg. 18223
AC Tina Consulting S.R.L.



CUPRINS

1. Termenii de referință ai evaluării

- 1.1. Identificarea tipului de evaluare și a tipului de raport
- 1.2. Identificarea clientului și a oricărui alți utilizatori desemnați (în afară de client)
- 1.3. Scopul evaluării
- 1.4. Precizarea utilizării desemnate (restricții de utilizare, distribuire sau publicare)
- 1.5. Identificarea activului de evaluat
- 1.6. Identificarea drepturilor asupra proprietății imobiliare de evaluat
- 1.7. Tipul de valoare și definiția acesteia
- 1.8. Data efectivă a opiniei asupra valorii
- 1.9. Inspecția proprietății
- 1.10. Data raportului
- 1.11. Natura și sursa informațiilor utilizate
- 1.12. Ipoteze
- 1.13. Ipoteze speciale

2. Prezentarea datelor

- 2.1. Descrierea situației juridice
- 2.2. Prezentarea proprietății imobiliare de evaluat
- 2.3. Identificarea oricărui bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietăți imobiliare
- 2.4. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare
- 2.5. Analiza de piață - Studii de vandabilitate

3. Analiza datelor și concluzia asupra valorii

- 3.1. Cea mai buna utilizare a proprietății
- 3.2. Abordarea prin piață
- 3.3. Abordarea prin cost
- 3.3. Abordarea prin venit
- 3.4. Reconcilierea și opinia finală asupra valorii

4. Anexe



Certificarea

- prin prezenta, în limita informațiilor disponibile și a cunoștințelor deținute, evaluatorul declară că afirmațiile prezentate în acest raport sunt adevărate și corecte;
- analizele, opiniile și concluziile evaluatorului sunt personale, imparțiale și nepărtinitoare, fiind condiționate doar de ipotezele și ipotezele speciale prezentate în raport;
- prezentul raport de evaluare a fost elaborat în conformitate cu standardele de evaluare ANEVAR 2017;
- onorariul stabilit pentru elaborarea acestui raport de evaluare nu este condiționat sau influențat de exprimarea unei anumite opinii asupra valorii sau favorizarea clientului sau oricăror utilizatori ai raportului;
- evaluatorul deține certificările necesare pentru efectuarea evaluării și are îndeplinite la zi toate obligațiile legale, profesionale și de pregătire profesională continuă;
- La data elaborării raportului, evaluatorul care semnează mai jos este membru titular ANEVAR, specializarea “EPI”, nr.legitimație 18223;
- evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR

Data
25.09.2017

Dr. ec. Tanasă Florentin-Emil
Evaluator autorizat, specializarea Evaluarea
Proprietăților Imobiliare (EPI), membru titular ANEVAR



Rezumatul concluziilor importante

Către,

Primăria Municipiului Arad,

Adresa postala: Arad, B-dul Revoluției, nr. 75, jud. Arad

Stimate client,

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit de dr. ec. Tanasă Florentin-Emil, evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, specializarea EPI (evaluarea proprietăților imobiliare) nr. legitimație 18223.

DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII: 25.09.2017

DATA RAPORTULUI DE EVALUARE: 25.09.2017

Dreptul de proprietate: Statul român prin Consiliul local al Municipiului Arad

Solicitant evaluare: Primăria municipiului Arad

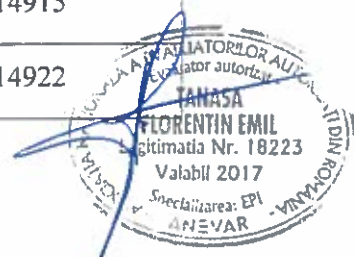
Baza de evaluare: valoarea justă

Conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2017, ANEVAR, Valoarea justă reprezintă prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți.

Raportul are ca obiectiv estimarea valorii juste a apartamentelor ANL din municipiul Arad și a terenurilor aferente aflate în proprietatea statului român Consiliul local al Municipiului Arad

Localizare: localizarea apartamentelor ANL și a terenurilor aferente de evaluat este prezentată în continuare

Nr. crt.	Adresa	Nr. cadastral
1	Arad, str. Voinicilor, nr.1/16, bl. 1A	342040
2	Arad, str. Voinicilor, nr.1/15, bl. 1B	342037
3	Arad, str. Voinicilor, nr.1/14, bl. 1C	342036
4	Arad, str. Voinicilor, nr.1/17, bl. 3AB, sc.A	342035
5	Arad, str. Voinicilor, nr.1/18, bl. 3AB, sc.B	345197
6	Arad, str. Voinicilor, nr.1/20, bl. 5AB, sc.A	342042
7	Arad, str. Voinicilor, nr.1/19, bl. 5AB, sc.B	342041
8	Arad, str.Gheorghe Ciuhandru, F.N., bl. 1	14914
9	Arad, str.Gheorghe Ciuhandru, F.N., bl. 2	14915
10	Arad, str.Gheorghe Ciuhandru, F.N., bl. 3	14922



11	Arad, str.Gheorghe Ciuhandru, F.N., bl. 4	313197
12	Arad, str.Gheorghe Ciuhandru, F.N., bl. 5	313201
13	Arad, str.Gheorghe Ciuhandru, F.N., bl. 6	313297
14	Arad, str.Nicolae Titulescu, F.N., bl. 1	14906
15	Arad, str.Nicolae Titulescu, F.N., bl. 2	14918
16	Arad, str.Nicolae Titulescu, F.N., bl. 3	14913

Etape parcurse:

- primirea solicitării de evaluarea a mijloacelor fixe;
- inspectarea proprietății pentru obținerea informațiilor necesare evaluării;
- investigarea pieței imobiliare;
- Realizarea raportului pe baza standardelor de evaluare a bunurilor în vigoare;

Utilizatori desemnați ai raportului de evaluare: Primăria municipiului Arad

Perioada inspecției mijloacelor fixe :

- Inspecția a fost efectuată de către evaluator.
- Inspecția s-a realizat în prezența unui reprezentant al beneficiarului.
- Inspecția mijloacelor fixe s-a realizat în data de 12.09.2017

CURS DE SCHIMB BNR LA DATA DE REFERINȚĂ: 1 EURO = 4,5985 LEI

VALOAREA ESTIMATĂ JUSTĂ A ÎNTREGULUI PATRIMONIU EVALUAT

- TOTAL SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ APARTAMENTE ANL – 29249 MP
- VALOARE JUSTĂ TOTALĂ APARTAMENTE ANL – 34.789.337 LEI
- TOTAL SUPRAFAȚĂ TERENURI AFERENTE BLOCURI ANL – 7397 MP
- VALOARE JUSTĂ TOTALĂ TERENURI AFERENTE BLOCURI ANL – 2.306.334 LEI

Data: 25.09.2017

Evaluator, membru titular ANEVAR,
specializarea EPI:
dr. ec.Tanasă Florentin-Emil, nr. leg. 18223
AC Tina Consulting S.R.L.



CAPITOLUL 1

Termenii de referință ai evaluării

Identificarea problemei de evaluat și a sferei misiunii de evaluare

1.1 Identificarea tipului de evaluare și a tipului de raport

Raport de evaluare pentru înregistrarea rezultatelor evaluării în situațiile financiare. (raportare financiară).

Raportul este realizat în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor din România 2017 și OMFP 3471/2008 – Norme privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale din patrimoniul instituțiilor publice – actualizat 2015.

Rezultatul evaluării va fi comunicat clientului în scris, pe suport hârtie, respectiv un raport explicativ elaborat în vederea estimării valorii juste a mijloacelor fixe.

1.2 Identificarea clientului și a oricăror altor utilizatori desemnați (în afară de client)

Client/beneficiar: Primăria municipiului Arad

Utilizatori desemnați ai raportului de evaluare: Primăria municipiului Arad

1.3 Scopul evaluării

Raportul are ca obiectiv estimarea valorii juste a apartamentelor din blocurile ANL din municipiul Arad și a terenurilor aferente aflate în proprietatea statului român prin Consiliul local al municipiului Arad, cu drept de folosință gratuită pentru teren pe durata executării construcțiilor în favoarea Agenției Naționale pentru Locuințe.

1.4 Precizarea utilizării desemnate (restricții de utilizare, distribuire sau publicare)

Pentru identificarea proprietății am folosit informațiile furnizate de client (extrase de carte funciară, listă de inventariere). Inspecția proprietății s-a realizat în prezența unui reprezentant al beneficiarului. Identificarea proprietăților s-a efectuat pe baza informațiilor furnizate de către client. Responsabilitatea asupra informațiilor în baza cărora s-a efectuat identificarea proprietăților revenind clientului.

Corectitudinea și precizia datelor furnizate de client sunt responsabilitatea acestuia. În conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport.



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

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și a utilizatorilor desemnați. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă este transmis pentru alt scop, decât cel declarat.

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare al acestuia. Nici prezentul raport, nici părți ale sale nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului.

1.5 Identificarea activelor de evaluat

Activele de evaluat sunt reprezentate de apartamentelor din blocurile ANL din municipiul Arad și terenurilor aferente aflate în proprietatea statului român prin Consiliul local al municipiului Arad.

Localizarea apartamentelor ANL și a terenurilor aferente de evaluat este prezentată în continuare:

Nr. crt.	Adresa	Nr. cadastral
1	Arad, str. Voinicilor, nr.1/16, bl. 1A	342040
2	Arad, str. Voinicilor, nr.1/15, bl. 1B	342037
3	Arad, str. Voinicilor, nr.1/14, bl. 1C	342036
4	Arad, str. Voinicilor, nr.1/17, bl. 3AB, sc.A	342035
5	Arad, str. Voinicilor, nr.1/18, bl. 3AB, sc.B	345197
6	Arad, str. Voinicilor, nr.1/20, bl. 5AB, sc.A	342042
7	Arad, str. Voinicilor, nr.1/19, bl. 5AB, sc.B	342041
8	Arad, str.Gheorghe Ciuhandru, F.N., bl. 1	14914
9	Arad, str.Gheorghe Ciuhandru, F.N., bl. 2	14915
10	Arad, str.Gheorghe Ciuhandru, F.N., bl. 3	14922
11	Arad, str.Gheorghe Ciuhandru, F.N., bl. 4	313197
12	Arad, str.Gheorghe Ciuhandru, F.N., bl. 5	313201
13	Arad, str.Gheorghe Ciuhandru, F.N., bl. 6	313297



14	Arad, str.Nicolae Titulescu, F.N., bl. 1	14906
15	Arad, str.Nicolae Titulescu, F.N., bl. 2	14918
16	Arad, str.Nicolae Titulescu, F.N., bl. 3	14913

Informații despre anul finalizării (P.I.F.) fiecărui bloc, număr cadastral pentru fiecare apartament, suprafața construită desfășurată a fiecărui apartament se regăsește în anexa 1 “Determinare valoare justă apartamente din blocuri ANL - Arad”. După cum se poate observa din lista anterioară privind localizarea bunurilor de evaluat, blocurile sunt amplasate în trei locații. Blocurile situate pe strada Gheorghe Ciuhandru și Nicolae Titulescu sunt amplasate în cartierul “Zona 300”, în apropiere de cartierul “Micalaca” iar blocurile de pe strada Voinicilor sunt situate în cartierul “Micalaca”, la periferia orașului, spre Deva.

1.6 Tipul de valoare și definiția acesteia

Tipul valorii: valoarea justă

Conform Standardelor de evaluare a bunurilor 2017 – Glosar, valoarea justă este definită ca prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți.

În schimb, în normele metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice la OMFP 3471/2008, la art. 1, pct 3 se precizează: Valoarea justă a unui bun este definită la pct. 2.8 „Reguli generale de evaluare” din cap. II „Aprobarea, depunerea și componența situațiilor financiare” din Normele metodologice privind organizarea și conducerea contabilității instituțiilor publice, Planul de conturi pentru instituțiile publice și instrucțiunile de aplicare a acestuia, aprobate prin Ordinul ministrului finanțelor publice nr. 1.917/2005, cu modificările și completările ulterioare.

În Ordinul ministrului finanțelor publice nr. 1.917/2005 “pentru aprobarea Normelor metodologice privind organizarea și conducerea contabilității instituțiilor publice, Planul de conturi pentru instituțiile publice și instrucțiunile de aplicare a acestuia, cu modificările și completările ulterioare”, valoarea justă este definită astfel: suma pentru care un activ ar putea fi schimbat de bunăvoie între două părți aflate în cunoștință de cauză, în cadrul unei tranzacții cu prețul determinat obiectiv. Pentru bunurile care au valoare de piață, valoarea justă este similară cu valoarea de piață.



1.7 Data efectivă a opiniei asupra valorii

Data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării) este 25.09.2017.

1.8 Inspecția proprietății

Inspecția a fost efectuată de către evaluator.

Inspecția s-a realizat în prezența unui reprezentant al clientului.

Inspecția mijloacelor fixe s-a realizat în perioada 12.09.2017.

1.9 Data raportului

Data raportului de evaluare este 25.09.2017

1.10 Natura și sursa informațiilor utilizate

La întocmirea raportului de evaluare au fost utilizate următoarele surse de informare:

- Extrase de carte funciară;
- Listă de inventariere;
- Legea 152/1998 republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Normele metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 962/2001, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 3776/2017 pentru stabilirea valorii de înlocuire pe metru pătrat a locuințelor ANL, pentru anul 2017 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale, Administrației Publice și Fondurilor Europene;
- Standarde de Evaluare ANEVAR, ediția 2017
- Ghiduri metodologice de evaluare (GME). Glosar 2017
- Suport curs "Evaluarea proprietăților imobiliare" editat de ANEVAR, 2014;
- Revista "Valoarea oriunde este ea";
- Revista de evaluare editată de IROVAL – Cercetări în evaluare;
- Programul KOST PLUS;
- Cataloagele editurii IROVAL, autor Corneliu Șchiopu; 1 = "CI-CR C.rezidentiale"; 2 = "CI-CR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MiTek si constructii speciale"; 4 - "Metoda costurilor segregate". Toate cele patru surse sunt cataloage editate de IROVAL – Centru de cercetări în evaluare și reprezintă cea mai credibilă sursă de informare pentru estimarea costului de nou.



- Indice de actualizare 2016-2017. Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire. Clădiri rezidențiale. Clădiri industriale și agricole. Construcții speciale;
- Cataloage 1964, elaborate de către “Comisia Centrală pentru Reevaluarea și inventarierea Fondurilor Fixe” aprobate în anul 1964, cu valabilitate de la 01.01.1965 – reeditate de Editura Matrix ROM, colecția ERC – Evaluarea rapidă a construcțiilor;
- Indici de actualizare pentru cataloagele 1964 publicați de CET-R.
- Îndreptar tehnic pentru evaluarea imediată la prețul zilei a costurilor elementelor și construcțiilor de locuințe;
- Îndreptar tehnic pentru evaluarea imediată la prețul zilei a costurilor elementelor și construcțiilor de industriale și social-culturale;
- Informații furnizate de agențiile imobiliare, proprietari, cotidiane și publicații de profil privind ofertele, prețurile de tranzacționare, chiriile, tendințele consemnate recent pe piața imobiliară locală;
- Situația juridică a proprietății imobiliare și ariile proprietății;
- www.creditori.ro;
- www.euribor-rates.eu;
- Curs BNR;

1.11 Ipoteze și ipoteze speciale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și ipoteze speciale prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze și ipoteze speciale de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Ipoteze:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate și de administrare este considerat valabil;
- Evaluatorul a avut la dispoziție documentele ce s-au anexat prezentului raport și considerate parte integrantă, din care s-au extras datele mai sus prezentate. Proprietatea este evaluată și considerată ca fiind liberă de sarcini.
- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;



- Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți 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;
- Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea celei mai probabile valori a proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Acest raport nu validează starea tehnică a clădirii; Nu am făcut nicio investigație și nici nu am inspectat acele părți ale clădirii care erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile. Nu pot să exprim nici o opinie despre starea tehnică a părților neinspectate iar acest raport nu trebuie considerat că ar putea înlocui concluziile unei expertize tehnice ingineresti ce relevă adevărată stare a structurii - rezistență, stabilitate, siguranța în exploatare, etc;
- Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de beneficiarul lucrării și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. 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.
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință;
- Suprafețele considerate se bazează pe informațiile și valorile înscrise în fișele mijloacelor fixe din documentele puse la dispoziția evaluatorului.
- Valorile estimate sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport de cursul valutar nu este liniară;
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță;



- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil scris al evaluatorului;
- 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 distribuire a fost prevăzută în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, scopul evaluării și aprecierile exprimate în raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente datei de referință a evaluării;
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori;

1.12 Ipoteze speciale

Referitor la „ipoteze speciale considerate în estimarea valorii juste” – nu au fost considerate ipoteze speciale.



CAPITOLUL 2

Prezentarea datelor

2.1 Descrierea situației juridice - Identificarea drepturilor asupra proprietății imobiliare de evaluat.

Beneficiarul lucrării a pus la dispoziția evaluatorului extrase de carte funciară pentru toate terenurile și blocurile ANL evaluate. Nu au fost prezentate alte documente privind dreptul de proprietate. O parte din apartamente sunt vândute persoane fizice. În limita documentelor prezentate, dreptul de proprietate se consideră valid.

Dreptul de proprietate:

- teren: statul român prin Consiliul local al Municipiului Arad cu drept de folosință grauită pe dura executării construcțiilor în favoarea Agenției Naționale pentru Locuințe (ANL).

- construcții: statul român prin Consiliul local al Municipiului Arad

2.2 Prezentarea și descriere mijloacelor fixe

Bunurile evaluate sunt reprezentate de apartamente ANL din municipiul Arad și terenurile aferente. Localizarea acestora a fost prezentată în capitolele anterioare. Suprafața terenurilor aferentă blocurilor ANL este cuprinsă între 400 și 500 de mp, fiind prezentată în anexa 2 “Valoare justă terenuri aferentă terenurilor ANL”. Suprafața construită desfășurată pentru fiecare apartament și anul P.I.F sunt prezentate în anexa 1 “DETERMINARE VALOARE JUSTĂ APARTAMENTE DIN BLOCURI ANL - ARAD”

Descriere apartamente/blocuri ANL. Blocurile ANL sunt prevăzute cu subsol tehnic și un spațiu la subsol cu rolul de “adăpost apărare civilă”. Structură constructivă: cadre de beton armat cu închideri perimetrice din zidărie. La interior și exterior pereții sunt tencuiți și văruiți lavabil. Pardoseala pe holuri, băi este din gresie și în camera din parchet. Tamplărie PVC cu geam termopan. Acoperis: șarpanta din lemn cu învelitoare din țiglă. Apartamentele sunt racordate la energie electrică, apă, gaze, canalizare, încălzire centrală.

2.3 Identificarea oricăror bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietăți imobiliare

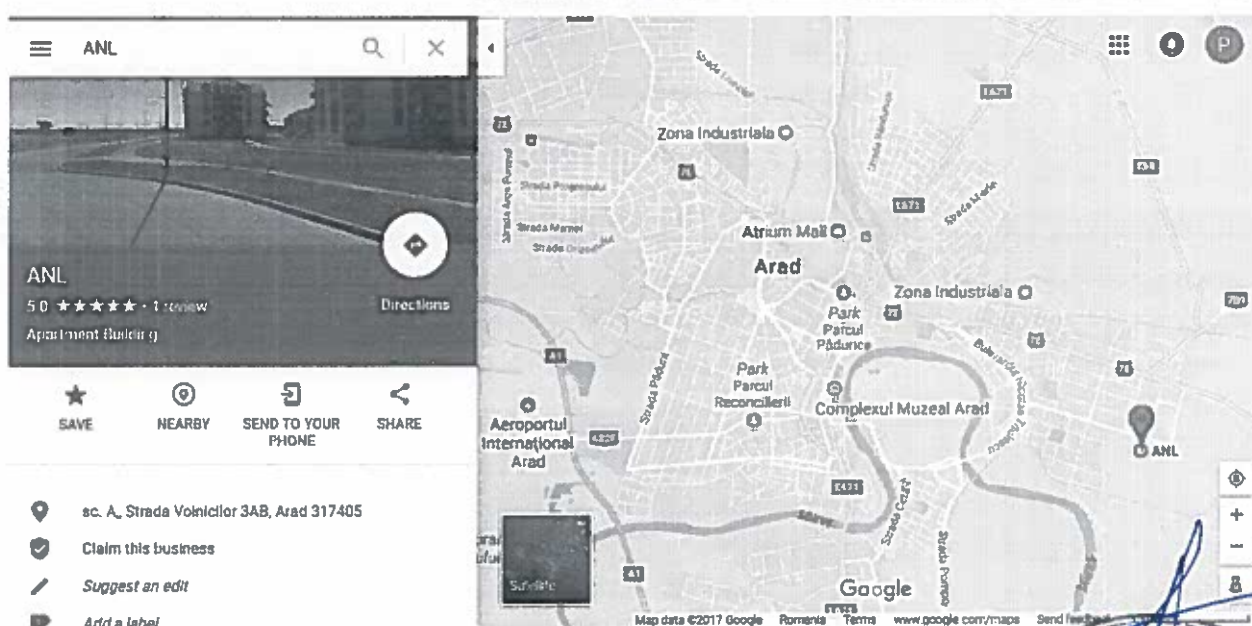
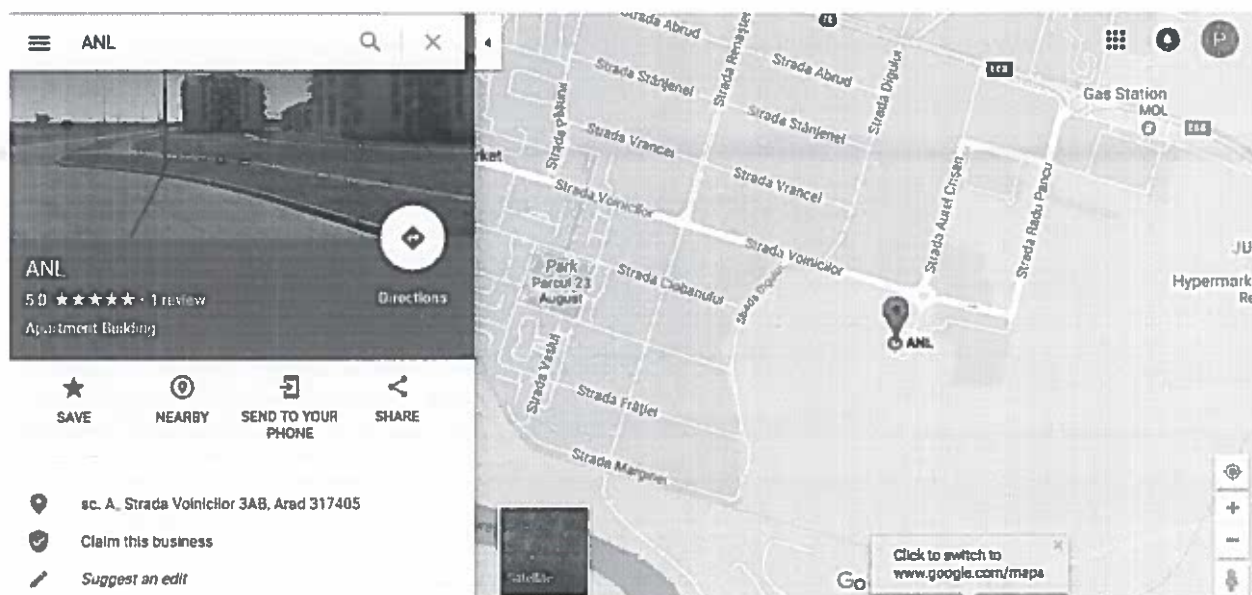
Prezentul raport de evaluare nu are ca obiectiv identificarea și evaluarea bunurilor mobile.



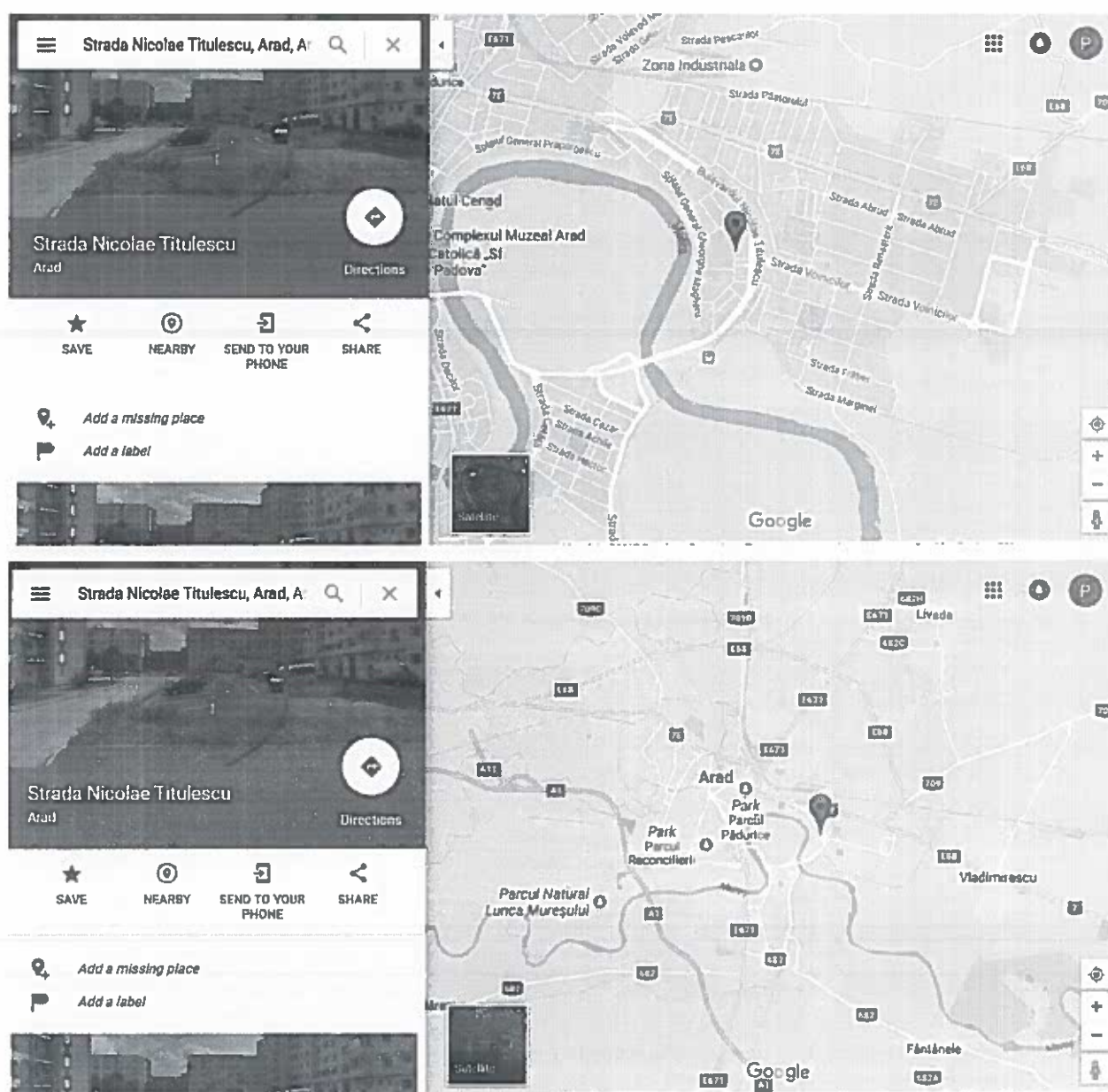
2.4 Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare.

Blocurile ANL sunt amplasate în trei locații. Blocurile situate pe strada Gheorghe Ciuhandru și Nicolae Titulescu sunt amplasate în cartierul “Zona 300”, în apropiere de cartierul “Micalaca” iar blocurile de pe strada Voinicilor sunt situate în cartierul “Micalaca”, la periferia orașului, spre Deva.

Localizare blocuri ANL – strada Voinicilor



Localizare blocuri ANL – strada Gheorghe Ciuhandru și str. Nicolae Titulescu



Aria de piață a bunurilor imobile analizate este reprezentată de zona de est a municipiului Arad – Cartier Micalaca – Zona 300, proprietăți cu destinație preponderentă rezidențială și un număr redus de proprietăți cu destinație comercială și construcții edilitare.

UTILITĂȚI EDILITARE

- Rețea de energie electrică: da
- Rețea de apă: da
- Rețea urbană de telefonie: existentă
- Rețea urbană de internet: existentă
- Rețea de gaze: existentă;



- Retea de canalizare: existentă

AMBIENT – POLUARE: Civilizat, trafic mediu

CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE

- Ciclul de viață al ariei de piață unde este amplasată proprietatea imobiliară este în stagnare. În zonă există proprietăți ce sunt scoase pe piață pentru a fi tranzacționate.
- Atractivitate: bună
- Dotări și rețele edilitare: energie electrică, apa curentă, gaze, canalizare
- Ambient: civilizat, trafic mediu

2.5 Analiza de piață - Studii de vandabilitate

Perspectiva macroeconomică dirijează tendințele în piață și mai ales, aceasta determină așteptările investitorilor și percepția acestora asupra valorii unui activ.

Toate previziunile și statisticile macroeconomice indică o ușoară creștere a economiei.

Tipul de piață analizat. Arealul de piață.

Piața specifică este reprezentată de cea a construcțiilor cu destinație rezidențială.

Apartamentele ANL de evaluat nu au o piață activă de tranzacționare, astfel că nu putem realiza o analiză de piață a acestora. Tranzacțiile cu apartamente ANL se realizează după o metodologie stabilită prin lege și nu ca urmare a cererii și ofertei pe piața liberă.

Evoluția pieței. Cererea. Oferta

Oferta de terenuri cu destinație similară

În ceea ce privește oferta de terenuri similare (din zona Micalaca), prețurile acestora depind în mare parte de locație și utilitățile existente. Pe piață există puține oferte pentru terenuri de dimensiuni comparabile. Ofertele pentru terenuri similare se încadrează într-un interval de preț de la 45 de euro la 80 de euro, însă sunt situații când prețul ofertelor nu se încadrează în acest interval în principal datorită percepțiilor și dorinței ofertanților de a realiza tranzacții. Prețul diferă și în funcție de suprafața de teren. Prețurile terenurilor cu suprafețe mai mari de 10.000 mp sunt considerabil mai mici decât cele de suprafețe de până în 1.000 mp.

În cazul terenurilor cu destinație rezidențială amplasate în cartiere noi (dezvoltate în ultimii 10-15 ani), la periferia orașului, prețurile variază între 10-40 de euro în funcție de utilități, suprafața de teren. Marea majoritate a ofertelor pentru terenuri cu utilizare rezidențială, situate în cartiere noi, dispunând de toate utilitățile variază între 20-30 euro/mp. Pentru parcele cu suprafețe sub 1000 de mp, ofertele tind spre limita superioară a intervalului.



În cazul terenurilor cu utilizare rezidențială din zona de centru și ultracentrală, în funcție de posibilitățile de dezvoltare ale terenurilor, prețul poate varia între 100-150 de euro.

Numărul de tranzacții de proprietăți similare este unul redus, din cauza restrângerii activității economice și a prețurilor încă ridicate.

Perioada de expunere pe piață variază în funcție de destinația și suprafața terenurilor. Pentru terenurile rezidențiale, cu suprafața până în 1000 de mp, perioada de expunere pe piață poate varia între 3-6 luni în timp ce pentru terenurile cu dezvoltare industrială, cu suprafețe mari, de peste 10.000 mp, perioada de expunere poate ajunge și la 1-2 ani de zile. Un aspect foarte important în realizarea tranzacțiilor îl reprezintă și percepția investitorilor asupra pieței și disponibilitatea de a vinde sau cumpăra la prețurile existente.

Cererea de terenuri.

Zonele cele mai căutate pentru achiziționarea de terenuri cu utilizare rezidențială sunt cele care oferă acces la toate utilitățile, acces rapid la infrastructura rutieră, în curs de dezvoltare, în principal datorită prețului mai redus. Investitorii urmăresc achiziționarea de terenuri care le asigură acces rapid la rețeaua națională de drumuri.

Concluzie privind analiza de piață- echilibrul pieței

Pe piața municipiului Arad se observă o tendință a investitorilor de a achiziționa terenuri ce dispun de toate utilitățile în zona periferică, datorită prețurilor mai reduse și a posibilităților de acces rapid la infrastructura rutieră națională. Perioada de expunere pe piață variază în funcție de destinația și suprafața terenurilor. Pentru terenurile rezidențiale, cu suprafața până în 1000 de mp, perioada de expunere pe piață poate varia între 3-6 luni în timp ce pentru terenurile cu dezvoltare industrială, cu suprafețe mari, de peste 10.000 mp, perioada de expunere poate ajunge și la 1-2 ani de zile. Un aspect foarte important în realizarea tranzacțiilor îl reprezintă și percepția investitorilor asupra pieței și disponibilitatea de a vinde sau cumpăra la prețurile existente.

Perioada de expunere pe piață depinde și de prețul cerut, mulți proprietari supraevaluează bunul imobil. Chiar dacă prețul este redus ulterior, oferta se perimează.

Previziuni pentru perioada următoare

Apreciem că în perioada următoare prețurile de tranzacționare se vor menține la același nivel, poate o ușoară creștere. De asemenea, din informațiile prezentate în revista "Valoarea oriunde este ea" și studiul "analiza pieței imobiliare pentru semestrul 2 al anului 2017" se observă că valorile chiriilor și ratele de capitalizare se mențin constante.



CAPITOLUL 3

Analiza datelor și concluziile

3.1 Cea mai bună utilizare

Cea mai bună utilizare este definită astfel: "Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare".

Cea mai bună utilizare se va considera atât pentru terenul liber sau considerat liber cât și pentru proprietate ca fiind construită. Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii: permisă legal, posibilă fizic, fezabilă financiar, maxim productivă. Aplicarea celor 4 teste implică o analiză de tip calitativ și sau cantitativ în urma cărora rezultatele vor confirma cea mai bună utilizare a imobilului.

În analiza celei mai bune utilizări a proprietății imobiliare ocupate de proprietar, evaluatorul trebuie să considere orice modernizare ce este în concordanță cu preferințele pieței.

Cea mai buna utilizare a proprietății imobiliare este cea care maximizează valoarea bunului evaluat în funcție de rata de fructificare pe termen lung și riscul asociat. CMBU reprezintă alternativa cea mai favorabilă de utilizare a proprietății, selectată din diferite variante posibile de construire, ce va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare

1. Permisibilitatea legală referitoare la clădirile existente este confirmată de înscrierea acestora în extrasul de carte funciară
2. Posibilitatea fizică: Terenul poate permite dezvoltarea de clădiri rezidențiale, administrative, industriale și alte utilizări. Diferențele apar la costurile de construire, în funcție de structura pământului. Pe teren există construcții, ceea ce înseamnă că acest criteriu este îndeplinit. În cazul acestora nu se observă fisuri semnificative care să ne determine să considerăm că terenul ridică mari probleme privind stabilitatea. Întocmirea unui studiu geotehnic poate face recomandări privind tipurile de construcții permisibile, structura terenului de fundare, soluții de fundare mai puțin costisitoare.

O siguranță în aprecierea adâncimii la care se găsește nivelul pânzei freatice se poate realiza doar în cazul unor investigații de teren (foraje). În funcție de prezența/ absența apei subterane



infiltrațiilor de apă în zona de influență a construcției, se stabilește și soluția de fundare. Nivelul apei subterane poate influența fundația construcției, conducând la degradarea acesteia.

Vecinătăți: În situația în care construcția este realizată în apropierea unei alte construcții sau se va alipi de aceasta (alipire la calcan), trebuie luate măsuri suplimentare pentru ca structura de rezistență a vechii și a noii construcții să nu fie afectată.

3. Testul fezabilității:

În această etapă, în conformitate cu procedurile și standardele de evaluare în vigoare, se va identifica utilizarea posibilă și cea mai probabilă pentru terenul considerat ca fiind liber. Prin această analiză urmărim să identificăm care este cea mai bună utilizare a terenului. În continuare este prezentată o analiză a fezabilității pentru fiecare utilizare alternativă a terenului.

Nr. crt.	Utilizare	Analiza
1	Comercială	Localizarea terenului într-o zonă periferică, fără o infrastructură care să asigure accesul cu tiruri de mari dimensiuni ne determină să considerăm că utilizarea comercială nu este fezabilă. Mai mult, având în vedere că pe teren sunt construite blocuri de locuințe nu este fezabil să fie demolate și construite spații comerciale.
2	Birouri	Nu este rezonabilă întrucât proprietatea se află într-o zonă periferică, Loturile de teren alăturate au utilizare rezidențială. De asemenea, pe piață se observă un excedent de spații de birouri de închiriat și în general se caută spații de birouri în zona centrală sau semicentrală. O asemenea investiție nu este fezabilă din punct de vedere financiar.
3	Rezidențial	Cea mai bună utilizare având în vedere că pe teren deja sunt realizate blocuri de locuințe.
4	Industrial	Nefezabil
5	Agricol	Nu este fezabil din punct de vedere financiar. Valorile de piață ale terenurilor din zonă nu justifică acest tip de investiție.
6	Parcare	Nefezabil deoarece traficul din zonă nu este suficient de ridicat încât să justifice o astfel de investiție.

O utilizare poate fi considerată fezabilă în cazul în care pe piață există cerere și ofertă și este permisă legal. Din posibilele utilizări menționate anterior, cea mai probabilă este cea rezidențială.



4. Testul productivității maxime a terenului ca fiind liber.

Din analiza realizată în cadrul celorlalte trei teste rezultă în mod rezonabil că utilizarea cea mai probabilă pentru terenul evaluat în ipoteza liber de construcții este rezidențial.

3.1. Abordarea prin piață

Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale căror prețuri se cunosc.

Metoda comparațiilor de piață

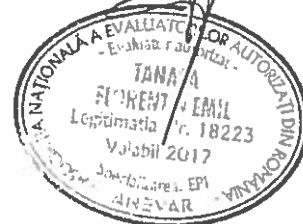
Pentru construcții nu s-a putut aplicat această abordare deoarece nu există o piață activă pentru astfel de imobile. Vânzarea și închirierea apartamentelor ANL este reglementată prin lege. Valoarea de vânzare și închiriere a acestora este stabilită prin norme legislative și nu ca urmare a cererii și ofertei pe piața liberă.

Această metodă își are baza în analiza pieței, urmărindu-se identificarea de proprietăți identice sau similare și compararea acestora cu cea "de evaluat".

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacțiile care influențează valoarea.

Metoda este o abordare globală, care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piață, reflectate în mass-media sau alte surse credibile de informare. Ea se bazează pe valoarea unitară rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile similare sau asimilabile efectuate în zonă sau în zone comparabile.

S-a aplicat ca metodă analiza comparativă. Pentru unele elemente de comparație s-au făcut corecții cantitative. Ulterior, analizele calitative s-au aplicat asupra unor prețuri unitare corectate. Evaluatorul a analizat astfel vânzările și ofertele comparabile pentru a determina dacă acestea sunt superioare, inferioare sau egale proprietății de analizat. Corecțiile au fost exprimate în termeni de necesar de ajustare pozitiv sau negativ față de proprietatea evaluată. Valorile rezultate au fost reconciliate prin ordonarea comparabilelor comparativ cu proprietatea în cauză. Elementul de comparație utilizat a fost valoarea unitară.



1. Teren situat în Arad, str. Voinicilor, nr 1/16, bl.1A

EVALUARE TEREN - ABORDAREA PRIN PIAȚĂ - METODA COMPARAȚIILOR UNITARE

Nr crt.	Criterii și elemente de comparație:	Teren de evaluat:	TERENURI DE COMPARATIE				
			Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D	Comparabila E
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise:	deplin	similare	similare	similare	similare	similare
2	Restricții legale	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
3	Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare	similare	similare
4	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale	normale	normale
5	Condițiile pietei:	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
6	Localizare:	Str. Voinicilor 1/16, aferent bloc A1	În apropiere de Lidl Micalaca - strada Pășunii	Strada pășunii colt cu strada vrancei	aprox strada Zoe	zona Aurel Vlaicu	strada Mierlei
7	Caracteristici fizice						
a	Suprafața (mp):	486,00	480	420	500	918	5.514
b	Forma, raport front / adancime:	regulat	regulat	regulat	regulat	regulat	regulat
c	Front stradal - aprox :	da	da	da	nu	18	aprox. 15
d	Topografie:	plan	plan	plan	plan	plan	plan
e	Construcții demolabile:	nu	nu	nu	nu	nu	nu
8	Utilități (en el / apa / canalizare / gaz metan)	da/ da / da / da	da/ da / da / da	da/ da / da / da	la limită/ la limită / nu / la limită /	da/ da / da / da	da/ da / da / da
9	Zonare:	rezidențial	mixtă (rezidențial/ comercial)	mixtă (rezidențial/ comercial)	rezidențial	mixtă (rezidențial/ comercial)	mixtă (rezidențial/ comercial)
10	Cea mai buna utilizare:	rezidențial	mixtă (rezidențial/ comercial)	mixtă (rezidențial/ comercial)	rezidențial	mixtă (rezidențial/ comercial)	mixtă (rezidențial/ comercial)
	Pret total (EUR)		36.000	28.000	22.500	60.900	330.000
	Pret / mp (EUR)		75,00	66,67	45,00	66,34	59,85

EVALUARE TEREN - ABORDAREA PRIN PIAȚĂ - METODA COMPARAȚIILOR UNITARE

	Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D	Comparabila E
	Identificare	Str. Voinicilor 1/16, aferent bloc A1	În apropiere de Lidl Micalaca - strada Pășunii	Strada pășunii colt cu strada vrancei	aprox strada Zoe	zona Aurel Vlaicu	strada Mierlei
	data	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
	Suprafața [mp]	486,00	480,00	420,00	500,00	918,00	5.514,00
	PREȚ VÂNZARE EUR		36.000	28.000	22.500	60.900	330.000
	Prețul de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparație		€ 75,00	€ 66,67	€ 45,00	€ 66,34	€ 59,85
0	TIP COMPARABILA						
	Tip comparabila		oferta	oferta	oferta	oferta	oferta
	Corecție unitară sau procentuală		-5%	-10%	0%	-10%	-10%
	Corecție totală pentru tipul comparabilei		-3,75	-6,67	0,00	-6,63	-5,98
	Pret de vânzare corectat		71,25	60,00	45,00	59,71	53,87
1	DREPTUL DE PROPRIETATE						
	Drepturi de proprietate transmise	deplin	similare	similare	similare	similare	similare
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%	0%
	Corecție totală pentru Drepturi de proprietate		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 71,25	€ 60,00	€ 45,00	€ 59,71	€ 53,87
2	RESTRICTII LEGALE						
	Restricții legale - coeficienți urbanistici	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%	0%
	Corecție totală pentru Restricții legale - coeficienți urbanistici		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 71,25	€ 60,00	€ 45,00	€ 59,71	€ 53,87
3	CONDIȚII DE FINANȚARE						
	Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare	similare	similare
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%	0%
	Corecție totală pentru finanțare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 71,25	€ 60,00	€ 45,00	€ 59,71	€ 53,87
4	CONDIȚII DE VÂNZARE						
	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale	normale	normale

	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%	0%
	Corecție totala pentru condiții de vânzare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 71,25	€ 60,00	€ 45,00	€ 59,71	€ 53,87
5	CONDIȚII DE PIAȚĂ						
	Condiții ale pieței	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%	0%
	Corecție totala pentru condiții ale pieței		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 71,25	€ 60,00	€ 45,00	€ 59,71	€ 53,87
6	LOCALIZARE						
	Localizare	Str. Voinicilor 1/16, aferent bloc A1	În apropiere de Lidl Micalaca - strada Pășunii	Strada pășunii colt cu strada vrancei	aprox strada Zoe	zona Aurel Vlaicu	strada Mierlei
	Corectia unitara sau procentuala		-10%	-10%	0%	-10%	0%
	Corecție totala pentru localizare		-€ 7,13	-€ 6,00	€ 0,00	-€ 5,97	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 64,13	€ 54,00	€ 45,00	€ 53,74	€ 53,87
7	CARACTERISTICI FIZICE						
a	Marime (dimensiune)	486	480	420	500	918	5.514
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%	5%
	Corecție totala pentru dimensiuni		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 2,69
b,c	Forma (raport dimensiuni) si front la strada	regulat	regulat	regulat	regulat	regulat	regulat
		da	da	da	nu	da	da
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%	0%
	Corecție totala pentru forma si front		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
d	Topografie	plan	plan	plan	plan	plan	plan
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%	0%
	Corecție totala pentru topografie (planeitate, alte aspecte)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
e	Construcții demolabile	nu	nu	nu	nu	nu	da
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%	



	Corecție totală pentru demolare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 2,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 64,13	€ 54,00	€ 45,00	€ 53,74	€ 58,56
8	UTILITĂȚI DISPONIBILE						
	Utilități (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	da/ da / da / da	da/ da / da / da	da/ da / da / da	la limită/ la limită / nu / la limită /	da/ da / da / da	da/ da / da / da
	Corecție totală pentru utilități disponibile		€ 0,00	€ 0,00	€ 10,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 64,13	€ 54,00	€ 55,00	€ 53,74	€ 58,56
9	ZONAREA						
	Zonarea - destinația legală permisă	rezidențial	mixtă (rezidențial/ comercial)	mixtă (rezidențial/ comercial)	rezidențial	mixtă (rezidențial/ comercial)	mixtă (rezidențial/ comercial)
	Corecție unitară sau procentuală		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Corecție totală pentru zonare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 64,13	€ 54,00	€ 55,00	€ 53,74	€ 58,56
10	CEA MAI BUNĂ UTILIZARE						
	Cea mai bună utilizare	rezidențial	mixtă (rezidențial/ comercial)	mixtă (rezidențial/ comercial)	rezidențial	mixtă (rezidențial/ comercial)	mixtă (rezidențial/ comercial)
	Corecție unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%	0%
	Corecție totală pentru Cea mai bună utilizare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat		€ 64,13	€ 54,00	€ 55,00	€ 53,74	€ 58,56
	Preț corectat (Eur/mp)		€ 64,13	€ 54,00	€ 55,00	€ 53,74	€ 58,56
	Corecție totală netă	(absolut)	-€ 10,88	-€ 12,67	€ 10,00	-€ 12,60	-€ 3,29
		(procentual)	-15,3%	-21,1%	22,2%	-21,1%	-6,1%
	Corecție totală brută	(absolut)	€ 10,88	€ 12,67	€ 10,00	€ 12,60	€ 10,67
		(procentual)	15,3%	21,1%	22,2%	21,1%	19,8%

Suprafața	486,00	mp
OPINIE (rotunjit)	64	eur/mp
	31100	eur
	294	ron/mp
	143000	ron

Curs Eur/Ron	4,5965
Data	28.08.2017

Comparabilele utilizate în analiză au fost verificate telefonic de către evaluator. Prețurile de vânzare trecute în tabelul de analiză sunt cele discutate și negociate telefonic.

Corecțiile cantitative s-au luat în considerare astfel:

- **Utilități disponibile:** proprietatea evaluată și comparabilele A, B, D, E sunt racordate la toate utilitățile. În cazul comparabilei C, utilitățile sunt la limita proprietății și nu există.

EVALUATOR
Evaluat autorizat
ANASA
FLORENTIN EMIL
Licența Nr. 18223
2017
Data: 28.08.2017
Evaluarea: EPI
NEVAR

racord la gaze. Din analiza de piață și comparativă între cele 5 comparabile pentru comparabila C s-a realizat o corecție în plus de 10 euro, deoarece această proprietate este mai puțin valoroasă proprietatea subiect.

- **Localizare:** Comparabilele A, B, D sunt situate într-o zonă superioară față de proprietatea subiect, astfel că acestea au fost corectate în minus cu 10%.
- **Caracteristici fizice - mărime:** În cazul comparabilei E s-a realizat o corecție de -5% deoarece are o suprafață foarte mare pentru o dezvoltare rezidențială și din analiza de piață a reieșit că prețul terenurilor cu o suprafață de peste 2000 de mp este mai mic decât al celor sub 2000 mp.
- **Construcții demolabile:** pe terenul aferent comparabilei E se află construcții demolabile. Costul demolării se ridică la aprox. 10.000 euro. S-a estimat un cost (rotunjit) de 2 euro/mp alocat pentru demolare. Astfel, s-a corectat în plus comparabila E cu 2 euro/mp.

Valoarea pentru terenul supus evaluării a fost estimată ca fiind asimilabilă valorii corectate a terenului comparabilei A deoarece acestei proprietăți i-au fost aduse cele mai puține corecții (corecția brută procentuală cea mai mică) având în vedere caracteristicile analizate.

Valoarea justă (rotunjită) a terenului din Arad, str. Voinicilor, nr. 1/16, bloc A1 este de 31.100 euro. Valoarea unitară a terenului este de 294 lei/mp.

Valorile pentru fiecare teren aferent blocurilor situate în zona Micalaca, str. Voinicilor sunt prezentate în continuare

Nr. crt.	Adresa	Nr. cadastral	Suprafață teren	Preț unitar (lei/mp)	Valoare justă teren (lei)
1	Arad, str. Voinicilor, nr.1/16, bl. 1A	342040	486	294	142884
2	Arad, str. Voinicilor, nr.1/15, bl. 1B	342037	486	294	142884
3	Arad, str. Voinicilor, nr.1/14, bl. 1C	342036	468	294	137592
4	Arad, str. Voinicilor, nr.1/17, bl. 3AB, sc.A	342035	448	294	131712
5	Arad, str. Voinicilor, nr.1/18, bl. 3AB, sc.B	345197	448	294	131712
6	Arad, str. Voinicilor, nr.1/20, bl. 5AB, sc.A	342042	474	294	139356
7	Arad, str. Voinicilor, nr.1/19, bl. 5AB, sc.B	342041	474	294	139356



1. Teren situat în Arad, str. Gheorghe Ciuhandru F.N., bl. B3

EVALUARE TEREN - ABORDAREA PRIN PIAȚĂ - METODA
COMPARAȚIILOR UNITARE

Nr crt.	Criterii și elemente de comparație:	Teren de evaluat:	TERENURI DE COMPARATIE				
			Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D	Comparabila E
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise:	deplin	similare	similare	similare	similare	similare
2	Restricții legale	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
3	Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare	similare	similare
4	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale	normale	normale
5	Condițiile pietei:	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
6	Localizare:	Str. Voinicilor Ciuhandru Gheorghe, F.N. bl. B3	În apropiere de Lidl Micalaca - strada Pășunii	Strada pășunii colt cu strada vrancei	aprox strada Zoe	zona Aurel Vlaicu	strada Mierlei
7	Caracteristici fizice						
a	Suprafața (mp):	486,00	480	420	500	918	5.514
b	Forma, raport front / adancime:	regulat	regulat	regulat	regulat	regulat	regulat
c	Front stradal - aprox :	da	da	da	nu	18	aprox. 15
d	Topografie:	plan	plan	plan	plan	plan	plan
e	Construcții demolabile:	nu	nu	nu	nu	nu	nu
8	Utilități (en el / apa / canalizare / gaz metan	da/ da / da / da	da/ da / da / da	da/ da / da / da	la limită/ la limită / nu / la limită /	da/ da / da / da	da/ da / da / da
9	Zonare:	rezidențial	mixtă (rezidențial/ comercial)	mixtă (rezidențial/ comercial)	rezidențial	mixtă (rezidențial/ comercial)	mixtă (rezidențial/ comercial)
10	Cea mai buna utilizare:	rezidențial	mixtă (rezidențial/ comercial)	mixtă (rezidențial/ comercial)	rezidențial	mixtă (rezidențial/ comercial)	mixtă (rezidențial/ comercial)
	Pret total (EUR)		36.000	28.000	22.500	60.900	330.000
	Pret / mp (EUR)		75,00	66,67	45,00	66,34	59,85



EVALUARE TEREN - ABORDAREA PRIN PIAȚĂ - METODA COMPARAȚIILOR UNITARE

	Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D	Comparabila E
	Identificare	Str. Voinicilor Ciuhandru Gheorghe, F.N. bl. B3	În apropiere de Lidl Micalaca - strada Pășunii	Strada pășunii colt cu strada vrancei	aprox strada Zoe	zona Aurel Vlaicu	strada Mierlei
	data	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
	Suprafața [mp]	457,00	480,00	420,00	500,00	918,00	5.514,00
	PREȚ VÂNZARE EUR		36.000	28.000	22.500	60.900	330.000
	Prețul de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparație		€ 75,00	€ 66,67	€ 45,00	€ 66,34	€ 59,85
0	TIP COMPARABILA						
	Tip comparabila		oferta	oferta	oferta	oferta	oferta
	Corecție unitară sau procentuală		-5%	-10%	0%	-10%	-10%
	Corecție totală pentru tipul comparabilei		-3,75	-6,67	0,00	-6,63	-5,98
	Pret de vânzare corectat		71,25	60,00	45,00	59,71	53,87
1	DREPTUL DE PROPRIETATE						
	Drepturi de proprietate transmise	deplin	similare	similare	similare	similare	similare
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%	0%
	Corecție totală pentru Drepturi de proprietate		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 71,25	€ 60,00	€ 45,00	€ 59,71	€ 53,87
2	RESTRICTII LEGALE						
	Restricții legale - coeficienți urbanistici	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%	0%
	Corecție totală pentru Restricții legale - coeficienți urbanistici		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 71,25	€ 60,00	€ 45,00	€ 59,71	€ 53,87
3	CONDIȚII DE FINANȚARE						
	Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare	similare	similare
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%	0%
	Corecție totală pentru finanțare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 71,25	€ 60,00	€ 45,00	€ 59,71	€ 53,87
4	CONDIȚII DE VÂNZARE						
	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale	normale	



	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%	0%
	Corecție totală pentru condiții de vânzare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 71,25	€ 60,00	€ 45,00	€ 59,71	€ 53,87
5	CONDIȚII DE PIAȚĂ						
	Condiții ale pieței	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%	0%
	Corecție totală pentru condiții ale pieței		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 71,25	€ 60,00	€ 45,00	€ 59,71	€ 53,87
6	LOCALIZARE						
	Localizare	Str. Voinicilor Ciuhandru Gheorghe, F.N. bl. B3	În apropiere de Lidl Micalaca - strada Pășunii	Strada pășunii colț cu strada vrancei	aprox strada Zoe	zona Aurel Vlaicu	strada Mierlei
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	10%	0%	10%
	Corecție totală pentru localizare		€ 0,00	€ 0,00	€ 4,50	€ 0,00	€ 5,39
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 71,25	€ 60,00	€ 49,50	€ 59,71	€ 59,26
7	CARACTERISTICI FIZICE						
a	Marime (dimensiune)	486	480	420	500	918	5.514
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%	5%
	Corecție totală pentru dimensiuni		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 2,96
b,c	Forma (raport dimensiuni) și front la strada	regulat	regulat	regulat	regulat	regulat	regulat
		da	da	da	nu	da	da
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%	0%
	Corecție totală pentru forma și front		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
d	Topografie	plan	plan	plan	plan	plan	plan
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%	0%
	Corecție totală pentru topografie (planeitate, alte aspecte)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
e	Construcții demolabile	nu	nu	nu	nu	nu	da
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%	0%

	Corecție totală pentru demolare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 2,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 71,25	€ 60,00	€ 49,50	€ 59,71	€ 64,22
8	UTILITĂȚI DISPONIBILE						
	Utilități (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	da/ da / da / da	da/ da / da / da	da/ da / da / da	la limită/ la limită / nu / la limită /	da/ da / da / da	da/ da / da / da
	Corecție totală pentru utilități disponibile		€ 0,00	€ 0,00	€ 15,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 71,25	€ 60,00	€ 64,50	€ 59,71	€ 64,22
9	ZONAREA						
	Zonarea - destinația legală permisă	rezidențial	mixtă (rezidențial/ comercial)	mixtă (rezidențial/ comercial)	rezidențial	mixtă (rezidențial/ comercial)	mixtă (rezidențial/ comercial)
	Corecție unitară sau procentuală		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Corecție totală pentru zonare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 71,25	€ 60,00	€ 64,50	€ 59,71	€ 64,22
10	CEA MAI BUNĂ UTILIZARE						
	Cea mai bună utilizare	rezidențial	mixtă (rezidențial/ comercial)	mixtă (rezidențial/ comercial)	rezidențial	mixtă (rezidențial/ comercial)	mixtă (rezidențial/ comercial)
	Corecție unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%	0%
	Corecție totală pentru Cea mai bună utilizare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat		€ 71,25	€ 60,00	€ 64,50	€ 59,71	€ 64,22
	Preț corectat (Eur/mp)		€ 71,25	€ 60,00	€ 64,50	€ 59,71	€ 64,22
	Corecție totală netă	(absolut)	-€ 3,75	-€ 6,67	€ 19,50	-€ 6,63	€ 2,37
		(procentual)	-5,3%	-11,1%	43,3%	-11,1%	4,4%
	Corecție totală brută	(absolut)	€ 3,75	€ 6,67	€ 19,50	€ 6,63	€ 16,33
		(procentual)	5,3%	11,1%	43,3%	11,1%	30,3%

Suprafața	457,00	mp
OPINIE (rotunjit)	71	eur/mp
	32400	eur
	326	ron/mp
	148900	ron

Curs Eur/Ron	4,5965
Data	28.08.2017

Comparabilele utilizate în analiză au fost verificate telefonic de către evaluator. Prețurile de vânzare trecute în tabelul de analiză sunt cele discutate și negociate telefonic.

Corecțiile cantitative s-au luat în considerare astfel:

- **Utilități disponibile:** proprietatea evaluată și comparabilele A, B, D, E sunt racordate la toate utilitățile. În cazul comparabilei C, utilitățile sunt la limita proprietății și nu există



racord la gaze. Din analiza de piață și comparativă între cele 5 comparabile pentru comparabila C s-a realizat o corecție în plus de 10 euro, deoarece această proprietate este mai puțin valoroasă proprietatea subiect.

- **Localizare:** Comparabilele C, E sunt situate într-o zonă inferioară față de proprietatea subiect, astfel că acestea au fost corectate în plus cu 10%.
- **Caracteristici fizice - mărime:** În cazul comparabilei E s-a realizat o corecție de -5% deoarece are o suprafață foarte mare pentru o dezvoltare rezidențială și din analiza de piață a reieșit că prețul terenurilor cu o suprafață de peste 2000 de mp este mai mic decât al celor sub 2000 mp.
- **Construcții demolabile:** pe terenul aferent comparabilei E se află construcții demolabile. Costul demolării se ridică la aprox. 10.000 euro. S-a estimat un cost (rotunjit) de 2 euro/mp alocat pentru demolare. Astfel, s-a corectat în plus comparabila E cu 2 euro/mp.

Valoarea pentru terenul supus evaluării a fost estimată ca fiind asimilabilă valorii corectate a terenului comparabilei A deoarece acestei proprietăți i-au fost aduse cele mai puține corecții (corecția brută procentuală cea mai mică) având în vedere caracteristicile analizate.

Valoarea justă (rotunjită) a terenului din Arad, str. Gheorghe Ciuhandru, F.N. bloc B3 este de 32.400 euro. Valoarea unitară a terenului este de 326 lei/mp.

Terenurile aferente blocurilor de pe strada Gheorghe Ciuhandru și Nicolae Titulescu se află în aceeași zonă și au aceeași valoare unitară. Valorile pentru fiecare teren aferent blocurilor situate în zona 300, cartier Micalaca, str. Gheorghe Ciuhandru și Nicolae Titulescu sunt prezentate în continuare

Nr. crt.	Adresa	Nr. cadastral	Suprafață teren	Preț unitar (lei/mp)	Valoare justă teren (lei)
1	Arad, str.Gheorghe Ciuhandru, F.N., bl. 1	14914	457	326	148982
2	Arad, str.Gheorghe Ciuhandru, F.N., bl. 2	14915	457	326	148982
3	Arad, str.Gheorghe Ciuhandru, F.N., bl. 3	14922	457	326	148982
4	Arad, str.Gheorghe Ciuhandru, F.N., bl. 4	313197	457	326	148982
5	Arad, str.Gheorghe Ciuhandru, F.N., bl. 5	313201	457	326	148982
6	Arad, str.Gheorghe Ciuhandru, F.N., bl. 6	313297	457	326	148982
7	Arad, str.Nicolae Titulescu, F.N., bl. 1	14906	457	326	148982
8	Arad, str.Nicolae Titulescu, F.N., bl. 2	14918	457	326	148982
9	Arad, str.Nicolae Titulescu, F.N., bl. 3	14913	457	326	148982



3.2 Abordarea prin cost

Scopul abordării prin cost este prezentarea unei valori a proprietății prin estimarea costurilor de construire a unei noi proprietăți, cu aceeași utilitate sau de adaptare a unei proprietăți vechi la aceeași utilizare, fără costuri legate de timpul de construcție / adaptare. Dacă este cazul, în mod uzual la costurile de construcție se adaugă și stimulentele/profitul promotorului imobiliar.

În cazul unei proprietăți vechi pentru estimarea unei valori care să reflecte valoarea sa actuală, din costul de înlocuire brut se scade valoarea alocată diferitelor forme de depreciere: deteriorare fizică, depreciere funcțională (tehnologică) și depreciere economică (externă).

Etapele procesului de estimare a costului de înlocuire net al clădirilor

A. Costul de înlocuire brut

Costul de înlocuire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării a unei clădiri cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectură și planuri actualizate. Cheltuielile ce sunt aferente direct construirii clădirilor sunt numite costuri directe, iar restul sunt numite costuri indirecte.

B. Estimare depreciere

Deprecierea este o pierdere de valoare față de costul de înlocuire a construcțiilor ce poate apărea din cauze fizice, funcționale sau externe. Există mai multe metode de estimare a deprecierei cumulate.

• Cele 3 tipuri de depreciere, care pot afecta o clădire, sunt:

- Deprecierea fizică (uzura) reprezintă scăderea valorii bunului mobil pe parcursul duratei de timp consumate și a lipsei lucrărilor necesare de reparații și întreținere.
- Deprecierea funcțională (tehnologică) este cauzată de inovațiile tehnologice care produc active noi, apte să furnizeze produse și servicii într-un mod mai eficient.
- Deprecierea economică (externă) rezultă din influențele externe care afectează valoarea bunului în cauză. Factorii externi se pot referi la schimbări în structura economiei, care afectează cererea pentru bunuri și servicii și, în consecință, rata de rentabilitate a întreprinderilor.

C. Costul de înlocuire net

După parcurgerea pașilor arătați mai sus, prin deducerea depreciierilor din costul de înlocuire brut rezultă costul de înlocuire net al construcțiilor.



Estimarea valoare justă construcții – apartamente ANL

Pentru estimarea costului de înlocuire brut (valorii de înlocuire pe metru pătrat) s-a avut în vedere prevederile Ordinului nr. 3776/25.07.2017. Conform acestui Ordin, valoarea de înlocuire este valoarea medie ponderată pe metru pătrat, calculată pe baza valorii contractelor de antrepriză încheiate, în condițiile legii, în cursul anului 2016 de către Agenția Națională pentru Locuințe cu antreprenorii, care se majorează cu un coeficient rezultat din raportul dintre valoarea medie ponderată pe metru pătrat a locuințelor puse în funcțiune în anul 2009 în cadrul Programului de construcții locuințe pentru tineri și valoarea medie ponderată pe metru pătrat contractată la momentul începerii lucrărilor acestor locuințe;

Valoarea de înlocuire pe metru pătrat, pentru anul 2017 este de 1600,20 lei/mp, inclusiv T.V.A., respectiv o valoare de înlocuire unitară fără TVA de 1344,71 lei.

Valoarea de înlocuire pe metru pătrat preluată din Ordinul 3776/25.07.2017 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale, Administrației Publice și Fondurilor Europene reprezintă cea mai credibilă sursă de informare în cazul apartamentelor ANL deoarece valoarea este calculată pe baza contractelor de antrepriză încheiate în anul 2016 cu antreprenorii.

Vânzarea și închirierea apartamentelor ANL este reglementată prin lege. Valoarea de vânzare și închiriere a acestora este stabilită prin norme legislative și nu ca urmare a cererii și ofertei pe piața liberă.

Deprecierea fizică este estimată în conformitate cu indicațiile din următoarea sursă de informare:

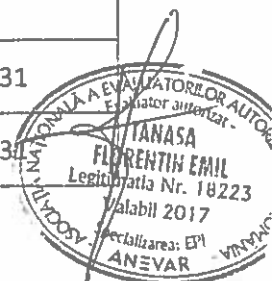
- Ghid cuprinzând coeficienții de uzură fizică normală la mijloacele fixe din grupa I construcții, Indicativ P135-99;

Calculul pentru estimarea deprecierii fizice normale pentru fiecare bloc ANL este prezentat în anexa nr. 3 "Calculule pentru estimarea deprecierii fizice normale"

Valoarea justă estimată pentru fiecare apartament ANL evaluat, prin utilizarea abordării prin cost este prezentată în anexa 2 "Determinare valoare justă apartamente din blocuri ANL - Arad".

Centralizatorul valorilor pentru fiecare bloc ANL este prezentat în continuare.

Nr. crt.	Adresa	Nr. cadastral	Suprafață construită totală apartamente dintr-un bloc (mp)	Valoare justă totală bloc (lei)
1	Arad, str. Voinicilor, nr.1/16, bl. 1A	342040	1989	2420531
2	Arad, str. Voinicilor, nr.1/15, bl. 1B	342037	1989	2420531



3	Arad, str. Voinicilor, nr.1/14, bl. 1C	342036	1989	2420531
4	Arad, str. Voinicilor, nr.1/17, bl. 3AB, sc.A	342035	2065	2554672
5	Arad, str. Voinicilor, nr.1/18, bl. 3AB, sc.B	345197	2065	2554672
6	Arad, str. Voinicilor, nr.1/20, bl. 5AB, sc.A	342042	1692	2093223
7	Arad, str. Voinicilor, nr.1/19, bl. 5AB, sc.B	342041	1692	2093223
8	Arad, str.Gheorghe Ciuhandru, F.N., bl. 1	14914	1764	2016252
9	Arad, str.Gheorghe Ciuhandru, F.N., bl. 2	14915	1764	2016252
10	Arad, str.Gheorghe Ciuhandru, F.N., bl. 3	14922	1764	2016252
11	Arad, str.Gheorghe Ciuhandru, F.N., bl. 4	313197	1728	2044814
12	Arad, str.Gheorghe Ciuhandru, F.N., bl. 5	313201	1728	2044814
13	Arad, str.Gheorghe Ciuhandru, F.N., bl. 6	313297	1728	2044814
14	Arad, str.Nicolae Titulescu, F.N., bl. 1	14906	1764	2016252
15	Arad, str.Nicolae Titulescu, F.N., bl. 2	14918	1764	2016252
16	Arad, str.Nicolae Titulescu, F.N., bl. 3	14913	1764	2016252
TOTAL			29249	34789337

3.3 Abordarea prin venit.

Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii prin capitalizarea veniturilor generate de respectiva proprietate sau actualizarea fluxurilor de numerar generate de proprietate.

Abordarea prin venit nu s-a utilizat deoarece nu există suficiente informații credibile privind veniturile generate de astfel de proprietăți pentru a fundamenta o opinie privind valoarea prin utilizarea acestei abordări.

3.4 Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

Adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor sunt criteriile utilizate pentru formularea unei opinii finale, clare și fundamentate asupra valorii.

Pentru teren s-a aplicat doar abordarea prin piață, metoda comparației directe. Nu s-au putut aplica și alte metode deoarece informațiile de piață sunt extrem de puține, iar potențial a fi generat de astfel de proprietăți nu poate fi estimat în mod credibil.



Pentru estimarea costului de înlocuire brut (valorii de înlocuire pe metru pătrat) s-a avut în vedere prevederile Ordinului nr. 3776/25.07.2017. Conform acestui Ordin, valoarea de înlocuire este valoarea medie ponderată pe metru pătrat, calculată pe baza valorii contractelor de antrepriză încheiate, în condițiile legii, în cursul anului 2016 de către Agenția Națională pentru Locuințe cu antreprenorii, care se majorează cu un coeficient rezultat din raportul dintre valoarea medie ponderată pe metru pătrat a locuințelor puse în funcțiune în anul 2009 în cadrul Programului de construcții locuințe pentru tineri și valoarea medie ponderată pe metru pătrat contractată la momentul începerii lucrărilor acestor locuințe;

Valoarea de înlocuire pe metru pătrat, pentru anul 2017 este de 1600,20 lei.mp, inclusiv T.V.A., respectiv o valoare de înlocuire unitară fără TVA de 1344,71 lei.

Valoarea de înlocuire pe metru pătrat preluată din Ordinul 3776/25.07.2017 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale, Administrației Publice și Fondurilor Europene reprezintă cea mai credibilă sursă de informare în cazul apartamentelor ANL deoarece valoarea este calculată pe baza contractelor de antrepriză încheiate în anul 2016 cu antreprenorii.

Vânzarea și închirierea apartamentelor ANL este reglementată prin lege. Valoarea de vânzare și închiriere a acestora este stabilită prin norme legislative și nu ca urmare a cererii și ofertei pe piața liberă.

Centralizatorul valorilor pentru fiecare bloc ANL este prezentat în continuare.

Nr. crt.	Adresa	Nr. cadastral	Suprafață construită totală apartamente dintr-un bloc (mp)	Valoare justă totală bloc (lei)
1	Arad, str. Voinicilor, nr.1/16, bl. 1A	342040	1989	2420531
2	Arad, str. Voinicilor, nr.1/15, bl. 1B	342037	1989	2420531
3	Arad, str. Voinicilor, nr.1/14, bl. 1C	342036	1989	2420531
4	Arad, str. Voinicilor, nr.1/17, bl. 3AB, sc.A	342035	2065	2554672
5	Arad, str. Voinicilor, nr.1/18, bl. 3AB, sc.B	345197	2065	2554672
6	Arad, str. Voinicilor, nr.1/20, bl. 5AB, sc.A	342042	1692	2093223
7	Arad, str. Voinicilor, nr.1/19, bl. 5AB, sc.B	342041	1692	2093223
8	Arad, str.Gheorghe Ciuhandru, F.N., bl. 1	14914	1764	2016252
9	Arad, str.Gheorghe Ciuhandru, F.N., bl. 2	14915	1764	2016252
10	Arad, str.Gheorghe Ciuhandru, F.N., bl. 3	14922	1764	2016252



11	Arad, str.Gheorghe Ciuhandru, F.N., bl. 4	313197	1728	2044814
12	Arad, str.Gheorghe Ciuhandru, F.N., bl. 5	313201	1728	2044814
13	Arad, str.Gheorghe Ciuhandru, F.N., bl. 6	313297	1728	2044814
14	Arad, str.Nicolae Titulescu, F.N., bl. 1	14906	1764	2016252
15	Arad, str.Nicolae Titulescu, F.N., bl. 2	14918	1764	2016252
16	Arad, str.Nicolae Titulescu, F.N., bl. 3	14913	1764	2016252
TOTAL			29249	34789337

Valoare justă terenuri aferente blocurilor ANL

Nr. crt.	Adresa	Nr. cadastral	Suprafață teren	Preț unitar (lei/mp)	Valoare justă teren (lei)
1	Arad, str. Voinicilor, nr.1/16, bl. 1A	342040	486	294	142884
2	Arad, str. Voinicilor, nr.1/15, bl. 1B	342037	486	294	142884
3	Arad, str. Voinicilor, nr.1/14, bl. 1C	342036	468	294	137592
4	Arad, str. Voinicilor, nr.1/17, bl. 3AB, sc.A	342035	448	294	131712
5	Arad, str. Voinicilor, nr.1/18, bl. 3AB, sc.B	345197	448	294	131712
6	Arad, str. Voinicilor, nr.1/20, bl. 5AB, sc.A	342042	474	294	139356
7	Arad, str. Voinicilor, nr.1/19, bl. 5AB, sc.B	342041	474	294	139356
8	Arad, str.Gheorghe Ciuhandru, F.N., bl. 1	14914	457	326	148982
9	Arad, str.Gheorghe Ciuhandru, F.N., bl. 2	14915	457	326	148982
10	Arad, str.Gheorghe Ciuhandru, F.N., bl. 3	14922	457	326	148982
11	Arad, str.Gheorghe Ciuhandru, F.N., bl. 4	313197	457	326	148982
12	Arad, str.Gheorghe Ciuhandru, F.N., bl. 5	313201	457	326	148982
13	Arad, str.Gheorghe Ciuhandru, F.N., bl. 6	313297	457	326	148982
14	Arad, str.Nicolae Titulescu, F.N., bl. 1	14906	457	326	148982
15	Arad, str.Nicolae Titulescu, F.N., bl. 2	14918	457	326	148982
16	Arad, str.Nicolae Titulescu, F.N., bl. 3	14913	457	326	148982
TOTAL			7397		2306334



Astfel, opinia evaluatorului este că la data evaluării,
valoarea justă a patrimoniului evaluat este:

- VALOARE JUSTĂ TOTALĂ APARTAMENTE ANL – 34.789.337 LEI
- VALOARE JUSTĂ TOTALĂ TERENURI AFERENTE BLOCURI ANL – 2.306.334 LEI
- fiecare valoare a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- în estimarea valorilor s-a ținut cont de principiul prudenței,
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- valorile nu conțin T.V.A.

25.09.2017

Evaluator, membru titular ANEVAR,
specializarea EPI,

Dr. ec. Tanasă Florentin-Emil

AC Tina Consulting S.R.L.



Anexe

- Ordinul nr. 3776/2017 pentru stabilirea valorii de înlocuire pe metru pătrat a locuințelor ANL, pentru anul 2017 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale, Administrației Publice și Fondurilor Europene
- Anexa 1 “Valoare justă terenuri aferentă blocurilor ANL”
- Anexa 2 “Determinare valoare justă apartamente din blocuri ANL -Arad”
- Anexa 3 “Calculule pentru estimarea deprecierii fizice normale”
- Anexa 4 “Centralizator valoare justă pentru fiecare bloc ANL”
- Oferte pentru terenuri similare
- Fotografii ale mijloacelor fixe evaluate

EVALUARE TEREN - ABORDAREA PRIN PIAȚĂ - METODA COMPARAȚIILOR UNITARE

Nr crt.	Criterii și elemente de comparație:	Teren de evaluat:	TERENURI DE COMPARATIE				
			Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D	Comparabila E
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise:	deplin	similare	similare	similare	similare	similare
2	Restricții legale	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
3	Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare	similare	similare
4	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale	normale	normale
5	Condițiile pietei:	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
6	Localizare:	Str. Ciuhandru Gheorghe, F.N. bl. B3	În apropiere de Lidl Micalaca - strada Pășunii	Strada pășunii colt cu strada vrancei	aprox strada Zoe	zona Aurel Vlaicu	strada Mierlei
7	Caracteristici fizice						
a	Suprafața (mp):	486,00	480	420	500	918	5.514
b	Forma, raport front / adâncime:	regulat	regulat	regulat	regulat	regulat	regulat
c	Front stradal - aprox :	da	da	da	nu	18	aprox. 15
d	Topografie:	plan	plan	plan	plan	plan	plan
e	Construcții demolabile:	nu	nu	nu	nu	nu	nu
8	Utilități (en el / apa / canalizare / gaz metan	da/ da / da / da	da/ da / da / da	da/ da / da / da	la limită/ la limită / nu / la limită /	da/ da / da / da	da/ da / da / da
9	Zonare:	rezidențial	mixtă (rezidențial/ comercial)	mixtă (rezidențial/ comercial)	rezidențial	mixtă (rezidențial/ comercial)	mixtă (rezidențial/ comercial)
10	Cea mai bună utilizare:	rezidențial	mixtă (rezidențial/ comercial)	mixtă (rezidențial/ comercial)	rezidențial	mixtă (rezidențial/ comercial)	mixtă (rezidențial/ comercial)
	Pret total (EUR)		36.000	28.000	22.500	60.900	330.000
	Pret / mp (EUR)		75,00	66,67	45,00	66,34	59,85



EVALUARE TEREN - ABORDAREA PRIN PIAȚĂ - METODA COMPARAȚIILOR UNITARE

	Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D	Comparabila E
	Identificare	Str. Ciuhandru Gheorghe, F.N. bl. B3	În apropiere de Lidl Micalaca - strada Pășunii	Strada pășunii colt cu strada vrancei	aprox strada Zoe	zona Aurel Vlaicu	strada Mierlei
	data	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
	Suprafața [mp]	457,00	480,00	420,00	500,00	918,00	5.514,00
	PREȚ VÂNZARE EUR		36.000	28.000	22.500	60.900	330.000
	Prețul de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparație		€ 75,00	€ 66,67	€ 45,00	€ 66,34	€ 59,85
0	TIP COMPARABILA						
	Tip comparabila		oferta	oferta	oferta	oferta	oferta
	Corecție unitară sau procentuală		-5%	-10%	0%	-10%	-10%
	Corecție totală pentru tipul comparabilei		-3,75	-6,67	0,00	-6,63	-5,98
	Preț de vânzare corectat		71,25	60,00	45,00	59,71	53,87
1	DREPTUL DE PROPRIETATE						
	Drepturi de proprietate transmise	deplin	similare	similare	similare	similare	similare
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%	0%
	Corecție totală pentru Drepturi de proprietate		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 71,25	€ 60,00	€ 45,00	€ 59,71	€ 53,87
2	RESTRICTII LEGALE						
	Restricții legale - coeficienți urbanistici	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%	0%
	Corecție totală pentru Restricții legale - coeficienți urbanistici		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 71,25	€ 60,00	€ 45,00	€ 59,71	€ 53,87
3	CONDIȚII DE FINANȚARE						
	Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare	similare	similare
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%	0%
	Corecție totală pentru finanțare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 71,25	€ 60,00	€ 45,00	€ 59,71	€ 53,87
4	CONDIȚII DE VÂNZARE						
	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale	normale	normale
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%	0%
	Corecție totală pentru condiții de vânzare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 71,25	€ 60,00	€ 45,00	€ 59,71	€ 53,87



5	CONDIȚII DE PIAȚĂ					
	Condiții ale pieței	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%
	Corecție totală pentru condiții ale pieței		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 71,25	€ 60,00	€ 45,00	€ 59,71
6	LOCALIZARE					
	Localizare	Str. Ciuhandru Gheorghe, F.N. bl. B3	În apropiere de Lidl Micalaca - strada Pășunii	Strada pășunii colt cu strada vrancei	aprox strada Zoe	zona Aurel Vlaicu strada Mierlei
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	10%	0%
	Corecție totală pentru localizare		€ 0,00	€ 0,00	€ 4,50	€ 5,39
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 71,25	€ 60,00	€ 49,50	€ 59,26
7	CARACTERISTICI FIZICE					
a	Marime (dimensiune)	486	480	420	500	918
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%	5%
	Corecție totală pentru dimensiuni		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 2,96
b,c	Forma (raport dimensiuni) și front la strada	regulat	regulat	regulat	regulat	regulat
		da	da	da	nu	da
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%
	Corecție totală pentru forma și front		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
d	Topografie	plan	plan	plan	plan	plan
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%
	Corecție totală pentru topografie (planeitate, alte aspecte)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
e	Construcții demolabile	nu	nu	nu	nu	da
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%
	Corecție totală pentru demolare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 2,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 71,25	€ 60,00	€ 49,50	€ 59,71
8	UTILITĂȚI DISPONIBILE					
	Utilități (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	da/ da / da / da	da/ da / da / da	da/ da / da / da	la limită/ la limită / nu / la limită /	da/ da / da / da
	Corecție totală pentru utilități disponibile		€ 0,00	€ 0,00	€ 15,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 71,25	€ 60,00	€ 64,50	€ 59,71
9	ZONAREA					
	Zonarea - destinația legală permisă	rezidențial	mixtă (rezidențial/ comercial)	mixtă (rezidențial/ comercial)	rezidențial	mixtă (rezidențial/ comercial)
	Corecție unitară sau procentuală		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Corecție totală pentru zonare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 71,25	€ 60,00	€ 64,50	€ 59,71



10 CEA MAI BUNA UTILIZARE						
Cea mai bună utilizare	rezidențial	mixtă (rezidențial/ comercial)	mixtă (rezidențial/ comercial)	rezidențial	mixtă (rezidențial/ comercial)	mixtă (rezidențial/ comercial)
Corecție unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%	0%
Corecție totală pentru Cea mai bună utilizare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat		€ 71,25	€ 60,00	€ 64,50	€ 59,71	€ 64,22
Preț corectat (Eur/mp)		€ 71,25	€ 60,00	€ 64,50	€ 59,71	€ 64,22
Corecție totală netă	(absolut)	-€ 3,75	-€ 6,67	€ 19,50	-€ 6,63	€ 2,37
	(procentual)	-5,3%	-11,1%	43,3%	-11,1%	4,4%
Corecție totală brută	(absolut)	€ 3,75	€ 6,67	€ 19,50	€ 6,63	€ 16,33
	(procentual)	5,3%	11,1%	43,3%	11,1%	30,3%

Suprafața	457,00	mp
OPINIE (rotunjit)	71	eur/mp
	32400	eur
	326	ron/mp
	148900	ron

Curs Eur/Ron	4,5965
Data	28.08.2017



EVALUARE TEREN - ABORDAREA PRIN PIAȚĂ - METODA COMPARAȚIILOR UNITARE

Nr crt.	Criterii și elemente de comparație:	Teren de evaluat:	TERENURI DE COMPARATIE				
			Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D	Comparabila E
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise:	deplin	similare	similare	similare	similare	similare
2	Restricții legale	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
3	Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare	similare	similare
4	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale	normale	normale
5	Condițiile pietei:	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
6	Localizare:	Str. Voinicilor 1/16, aferent bloc A1	În apropiere de Lidl Micalaca - strada Pășunii	Strada pășunii colt cu strada vrancei	aprox strada Zoe	zona Aurel Vlaicu	strada Mierlei
7	Caracteristici fizice						
a	Suprafața (mp):	486,00	480	420	500	918	5.514
b	Forma, raport front / adancime:	regulat	regulat	regulat	regulat	regulat	regulat
c	Front stradal - aprox :	da	da	da	nu	18	aprox. 15
d	Topografie:	plan	plan	plan	plan	plan	plan
e	Construcții demolabile:	nu	nu	nu	nu	nu	nu
8	Utilități (en el / apa / canalizare / gaz metan	da/ da / da / da	da/ da / da / da	da/ da / da / da	la limită/ la limită / nu / la limită /	da/ da / da / da	da/ da / da / da
9	Zonare:	rezidențial	mixtă (rezidențial/ comercial)	mixtă (rezidențial/ comercial)	rezidențial	mixtă (rezidențial/ comercial)	mixtă (rezidențial/ comercial)
10	Cea mai buna utilizare:	rezidențial	mixtă (rezidențial/ comercial)	mixtă (rezidențial/ comercial)	rezidențial	mixtă (rezidențial/ comercial)	mixtă (rezidențial/ comercial)
	Pret total (EUR)		36.000	28.000	22.500	60.900	330.000
	Pret / mp (EUR)		75,00	66,67	45,00	66,34	59,85



EVALUARE TEREN - ABORDAREA PRIN PIAȚĂ - METODA COMPARAȚIILOR UNITARE

	Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D	Comparabila E
	Identificare	Str. Volnicilor 1/16, aferent bloc A1	În apropiere de Lidl Micalaca - strada Pășunii	Strada pășunii colt cu strada vrancei	aprox strada Zoe	zona Aurel Vlaicu	strada Mierlei
	data	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
	Suprafața [mp]	486,00	480,00	420,00	500,00	918,00	5.514,00
	PREȚ VÂNZARE EUR		36.000	28.000	22.500	60.900	330.000
	Prețul de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparație		€ 75,00	€ 66,67	€ 45,00	€ 66,34	€ 59,85
0	TIP COMPARABILA						
	Tip comparabila		oferta	oferta	oferta	oferta	oferta
	Corectie unitara sau procentuala		-5%	-10%	0%	-10%	-10%
	Corectie totala pentru tipul comparabilei		-3,75	-6,67	0,00	-6,63	-5,98
	Preț de vanzare corectat		71,25	60,00	45,00	59,71	53,87
1	DREPTUL DE PROPRIETATE						
	Drepturi de proprietate transmise	deplin	similare	similare	similare	similare	similare
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%	0%
	Corecție totala pentru Drepturi de proprietate		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 71,25	€ 60,00	€ 45,00	€ 59,71	€ 53,87
2	RESTRICTII LEGALE						
	Restricții legale - coeficienti urbanistici	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%	0%
	Corecție totala pentru Restricții legale - coeficienti urbanistici		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 71,25	€ 60,00	€ 45,00	€ 59,71	€ 53,87
3	CONDIȚII DE FINANȚARE						
	Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare	similare	similare
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%	0%
	Corecție totala pentru finanțare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 71,25	€ 60,00	€ 45,00	€ 59,71	€ 53,87
4	CONDIȚII DE VÂNZARE						
	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale	normale	normale
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%	0%
	Corecție totala pentru condiții de vânzare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 71,25	€ 60,00	€ 45,00	€ 59,71	€ 53,87



5	CONDIȚII DE PIAȚĂ					
	Condiții ale pieței	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%
	Corecție totală pentru condiții ale pieței		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 71,25	€ 60,00	€ 45,00	€ 59,71
6	LOCALIZARE					
	Localizare	Str. Voinicilor 1/16, aferent bloc A1	În apropiere de Lidl Micalaca - strada Pășunii	Strada pășunii colt cu strada vrancei	aprox strada Zoe	zona Aurel Vlaicu strada Mierlei
	Corecția unitară sau procentuală		-10%	-10%	0%	-10%
	Corecție totală pentru localizare		-€ 7,13	-€ 6,00	€ 0,00	-€ 5,97
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 64,13	€ 54,00	€ 45,00	€ 53,74
7	CARACTERISTICI FIZICE					
a	Marime (dimensiune)	486	480	420	500	918
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%
	Corecție totală pentru dimensiuni		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
b,c	Forma (raport dimensiuni) si front la strada	regulat	regulat	regulat	regulat	regulat
		da	da	da	nu	da
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%
	Corecție totală pentru forma si front		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
d	Topografie	plan	plan	plan	plan	plan
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%
	Corecție totală pentru topografie (planeitate, alte aspecte)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
e	Construcții demolabile	nu	nu	nu	nu	da
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%
	Corecție totală pentru demolare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 64,13	€ 54,00	€ 45,00	€ 53,74
8	UTILITĂȚI DISPONIBILE					
	Utilități (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	da/ da / da / da	da/ da / da / da	da/ da / da / da	la limită/ la limită / nu / la limită /	da/ da / da / da
	Corecție totală pentru utilități disponibile		€ 0,00	€ 0,00	€ 10,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 64,13	€ 54,00	€ 55,00	€ 53,74
9	ZONAREA					
	Zonarea - destinația legală permisă	rezidențial	mixtă (rezidențial/ comercial)	mixtă (rezidențial/ comercial)	rezidențial	mixtă (rezidențial/ comercial)
	Corecție unitară sau procentuală		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Corecție totală pentru zonare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 64,13	€ 54,00	€ 55,00	€ 53,74



10	CEA MAI BUNA UTILIZARE					
		rezidențial	mixtă (rezidențial/ comercial)	mixtă (rezidențial/ comercial)	rezidențial	mixtă (rezidențial/ comercial)
	Cea mai bună utilizare					
	Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Corecție totala pentru Cea mai bună utilizare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat		€ 64,13	€ 54,00	€ 55,00	€ 53,74
	Preț corectat (Eur/mp)		€ 64,13	€ 54,00	€ 55,00	€ 53,74
	Corecție totală netă	(absolut)	-€ 10,88	-€ 12,67	€ 10,00	-€ 12,60
		(procentual)	-15,3%	-21,1%	22,2%	-21,1%
	Corecție totală brută	(absolut)	€ 10,88	€ 12,67	€ 10,00	€ 12,60
		(procentual)	15,3%	21,1%	22,2%	21,1%

Suprafata	486,00	mp
	64	eur/mp
	31100	eur
OPINIE (rotunjit)	294	ron/mp
	143000	ron

Curs Eur/Ron	4,5965
Data	28.08.2017



Valoare justă terenuri aferente blocurilor ANL

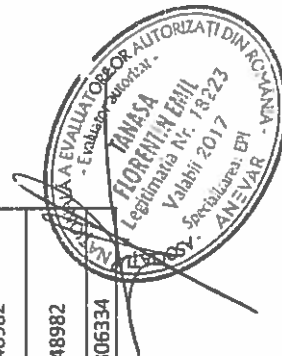
Nr. crt.	Adresa	Nr. cadastral	Suprafață teren	Preț unitar (lei/mp)	Valoare justă teren (lei)
1	Arad, str. Voinicilor, nr. 1/16, bl. 1A	342040	486	294	142884
2	Arad, str. Voinicilor, nr. 1/15, bl. 1B	342037	486	294	142884
3	Arad, str. Voinicilor, nr. 1/14, bl. 1C	342036	468	294	137592
4	Arad, str. Voinicilor, nr. 1/17, bl. 3AB, sc.A	342035	448	294	131712
5	Arad, str. Voinicilor, nr. 1/18, bl. 3AB, sc.B	345197	448	294	131712
6	Arad, str. Voinicilor, nr. 1/20, bl. 5AB, sc.A	342042	474	294	139356
7	Arad, str. Voinicilor, nr. 1/19, bl. 5AB, sc.B	342041	474	294	139356
8	Arad, str. Gheorghe Ciuhandru, F.N., bl. 1	14914	457	326	148982
9	Arad, str. Gheorghe Ciuhandru, F.N., bl. 2	14915	457	326	148982
10	Arad, str. Gheorghe Ciuhandru, F.N., bl. 3	14922	457	326	148982
11	Arad, str. Gheorghe Ciuhandru, F.N., bl. 4	313197	457	326	148982
12	Arad, str. Gheorghe Ciuhandru, F.N., bl. 5	313201	457	326	148982
13	Arad, str. Gheorghe Ciuhandru, F.N., bl. 6	313297	457	326	148982
14	Arad, str. Nicolae Titulescu, F.N., bl. 1	14906	457	326	148982
15	Arad, str. Nicolae Titulescu, F.N., bl. 2	14918	457	326	148982
16	Arad, str. Nicolae Titulescu, F.N., bl. 3	14913	457	326	148982
TOTAL			7397		2306334

VALOARE JUSTĂ TOTALĂ TERENURI AFERENTE BLOCURI ANL

2306334 lei

Evaluator, membru titular ANEVAR, leg. 18223

Dr. ec. Tanasa Florentin-Emil



Centralizator valoare justă pentru fiecare bloc ANL

Nr. crt.	Adresa	Nr. cadastral	Suprafață construită totală apartamente dintr-un bloc (mp)	Valoare justă totală bloc (lei)
1	Arad, str. Voinicilor, nr.1/16, bl. 1A	342040	1989	2420531
2	Arad, str. Voinicilor, nr.1/15, bl. 1B	342037	1989	2420531
3	Arad, str. Voinicilor, nr.1/14, bl. 1C	342036	1989	2420531
4	Arad, str. Voinicilor, nr.1/17, bl. 3AB, sc.A	342035	2065	2554672
5	Arad, str. Voinicilor, nr.1/18, bl. 3AB, sc.B	345197	2065	2554672
6	Arad, str. Voinicilor, nr.1/20, bl. 5AB, sc.A	342042	1692	2093223
7	Arad, str. Voinicilor, nr.1/19, bl. 5AB, sc.B	342041	1692	2093223
8	Arad, str. Gheorghe Ciuhandru, F.N., bl. 1	14914	1764	2016252
9	Arad, str. Gheorghe Ciuhandru, F.N., bl. 2	14915	1764	2016252
10	Arad, str. Gheorghe Ciuhandru, F.N., bl. 3	14922	1764	2016252
11	Arad, str. Gheorghe Ciuhandru, F.N., bl. 4	313197	1728	2044814
12	Arad, str. Gheorghe Ciuhandru, F.N., bl. 5	313201	1728	2044814
13	Arad, str. Gheorghe Ciuhandru, F.N., bl. 6	313297	1728	2044814
14	Arad, str. Nicolae Titulescu, F.N., bl. 1	14906	1764	2016252
15	Arad, str. Nicolae Titulescu, F.N., bl. 2	14918	1764	2016252
16	Arad, str. Nicolae Titulescu, F.N., bl. 3	14913	1764	2016252
TOTAL			29249	34789337

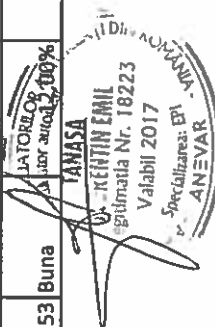


Evaluator, membru titular ANEVAR, leg. 18223
Dr. ec. Tanasa Florentin-Emil

DETERMINARE VALOARE JUSTĂ APARTAMENTE DIN BLOCURI ANL - ARAD

Arad, str. Gheorghe Ciuhandru, F.N., bloc 6
Nr. cadastral 313297

Nr. crt.	nr. apartame nt	nr. cadastral	Data P.I.F.	Suprafata cosntruită apartament (mp)	Valoare de înlocuire unitară, inclusiv TVA (lei)	Valoare de înlocuire unitară, fără TVA (lei)	Valoare de înlocuire apartament (lei)	Stare tehnică	Depreciere fizică (%)	Depreciere fizică (lei)	Depreciere funcțională (%)	Depreciere externă (%)	Valoare justă apartament (lei)
1	nt 1	313297 - C1-U1	2006	97	1600,20	1344,71	130436,47	Buna	12,00%	15652,38	0,00%	0,00%	114784
2	nt 2	313297 - C1-U2	2006	76	1600,20	1344,71	102197,65	Buna	12,00%	12263,72	0,00%	0,00%	89934
3	nt 3	313297 - C1-U3	2006	76	1600,20	1344,71	102197,65	Buna	12,00%	12263,72	0,00%	0,00%	89934
4	nt 4	313297 - C1-U4	2006	97	1600,20	1344,71	130436,47	Buna	12,00%	15652,38	0,00%	0,00%	114784
5	nt 5	313297 - C1-U5	2006	107	1600,20	1344,71	143883,53	Buna	12,00%	17266,02	0,00%	0,00%	126618
6	nt 6	313297 - C1-U6	2006	107	1600,20	1344,71	143883,53	Buna	12,00%	17266,02	0,00%	0,00%	126618
7	nt 7	313297 - C1-U7	2006	107	1600,20	1344,71	143883,53	Buna	12,00%	17266,02	0,00%	0,00%	126618
8	nt 8	313297 - C1-U8	2006	107	1600,20	1344,71	143883,53	Buna	12,00%	17266,02	0,00%	0,00%	126618
9	nt 9	313297 - C1-U9	2006	107	1600,20	1344,71	143883,53	Buna	12,00%	17266,02	0,00%	0,00%	126618
10	nt 10	313297 - C1-U10	2006	107	1600,20	1344,71	143883,53	Buna	12,00%	17266,02	0,00%	0,00%	126618
11	nt 11	313297 - C1-U11	2006	107	1600,20	1344,71	143883,53	Buna	12,00%	17266,02	0,00%	0,00%	126618
12	nt 12	313297 - C1-U12	2006	107	1600,20	1344,71	143883,53	Buna	12,00%	17266,02	0,00%	0,00%	126618
13	nt 13	313297 - C1-U13	2006	107	1600,20	1344,71	143883,53	Buna	12,00%	17266,02	0,00%	0,00%	126618
14	nt 14	313297 - C1-U14	2006	107	1600,20	1344,71	143883,53	Buna	12,00%	17266,02	0,00%	0,00%	126618
15	nt 15	313297 - C1-U15	2006	107	1600,20	1344,71	143883,53	Buna	12,00%	17266,02	0,00%	0,00%	126618


 RĂZVAN EMIL
 Valabil Nr. 18223
 Valabil 2017
 Specialitatea: BT
 ANEVAR

apartame	313201 -	2006	107	1600,20	1344,71	143883,53	Buna	12,00%	17266,02	0,00%	0,00%	126618
14 nt 14	C1-U14											
apartame	313201 -	2006	107	1600,20	1344,71	143883,53	Buna	12,00%	17266,02	0,00%	0,00%	126618
15 nt 15	C1-U15											
apartame	313201 -	2006	107	1600,20	1344,71	143883,53	Buna	12,00%	17266,02	0,00%	0,00%	126618
16 nt 16	C1-U16											
apartame	313201 -	2006	98	1600,20	1344,71	131781,18	Buna	12,00%	15813,74	0,00%	0,00%	115967
17 nt 17	C1-U17											
TOTAL			1728						2044814	LEI		2044814

Arad, str. Gheorghe Ciuhandru, F.N., bloc 4
Nr. cadastral 313197

Nr. crt.	nr. apartame nt	nr. cadastral	Data P.I.F.	Suprafata cosntruită apartament (mp)	Valoare de înlocuire unitară, inclusiv TVA (lei)	Valoare de înlocuire unitară, fără TVA (lei)	Valoare de înlocuire apartament (lei)	Stare tehnică	Depreciere fizică (%)	Depreciere fizică (lei)	Depreciere funcțională (%)	Depreciere externă (%)	Valoare justă apartament (lei)
1 nt 1	apartame	313197 - C1-U1	2006	97	1600,20	1344,71	130436,47	Buna	12,00%	15652,38	0,00%	0,00%	114784
2 nt 2	apartame	313197 - C1-U2	2006	76	1600,20	1344,71	102197,65	Buna	12,00%	12263,72	0,00%	0,00%	89934
3 nt 3	apartame	313197 - C1-U3	2006	76	1600,20	1344,71	102197,65	Buna	12,00%	12263,72	0,00%	0,00%	89934
4 nt 4	apartame	313197 - C1-U4	2006	97	1600,20	1344,71	130436,47	Buna	12,00%	15652,38	0,00%	0,00%	114784
5 nt 5	apartame	313197 - C1-U5	2006	107	1600,20	1344,71	143883,53	Buna	12,00%	17266,02	0,00%	0,00%	126618
6 nt 6	apartame	313197 - C1-U6	2006	107	1600,20	1344,71	143883,53	Buna	12,00%	17266,02	0,00%	0,00%	126618
7 nt 7	apartame	313197 - C1-U7	2006	107	1600,20	1344,71	143883,53	Buna	12,00%	17266,02	0,00%	0,00%	126618
8 nt 8	apartame	313197 - C1-U8	2006	107	1600,20	1344,71	143883,53	Buna	12,00%	17266,02	0,00%	0,00%	126618
9 nt 9	apartame	313197 - C1-U9	2006	107	1600,20	1344,71	143883,53	Buna	12,00%	17266,02	0,00%	0,00%	126618
10 nt 10	apartame	313197 - C1-U10	2006	107	1600,20	1344,71	143883,53	Buna	12,00%	17266,02	0,00%	0,00%	126618
11 nt 11	apartame	313197 - C1-U11	2006	107	1600,20	1344,71	143883,53	Buna	12,00%	17266,02	0,00%	0,00%	126618

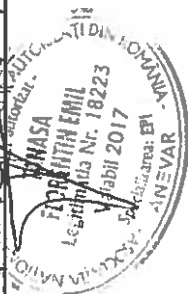


10 nt 10	apartame	14922 - C1 U10	2003	108,09	1600,20	1344,71	145349,26	Buna	15,00%	21802,39	0,00%	0,00%	123547
11 nt 11	apartame	14922 - C1 U11	2003	108,09	1600,20	1344,71	145349,26	Buna	15,00%	21802,39	0,00%	0,00%	123547
12 nt 12	apartame	14922 - C1 U12	2003	108,09	1600,20	1344,71	145349,26	Buna	15,00%	21802,39	0,00%	0,00%	123547
13 nt 13	apartame	14922 - C1 U13	2003	108,09	1600,20	1344,71	145349,26	Buna	15,00%	21802,39	0,00%	0,00%	123547
14 nt 14	apartame	14922 - C1 U14	2003	108,09	1600,20	1344,71	145349,26	Buna	15,00%	21802,39	0,00%	0,00%	123547
15 nt 15	apartame	14922 - C1 U15	2003	108,09	1600,20	1344,71	145349,26	Buna	15,00%	21802,39	0,00%	0,00%	123547
16 nt 16	apartame	14922 - C1 U16	2003	108,09	1600,20	1344,71	145349,26	Buna	15,00%	21802,39	0,00%	0,00%	123547
17 nt 17	apartame	14922 - C1 U17	2003	104,6	1600,20	1344,71	140656,24	Buna	15,00%	21098,44	0,00%	0,00%	119558
TOTAL				1764									2016252
VALOARE TOTALA										2016252	LEI		

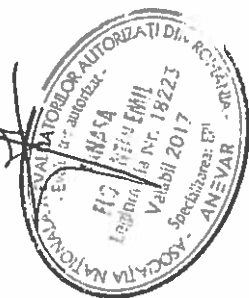
Arad, str. Gheorghe Ciuhandru, F.N., bloc 2

Nr. cadastral 14915

Nr. crt.	nr. apartame nt	nr. cadastral	Data P.I.F.	Suprafata cosntruită apartament (mp)	Valoare de înlocuire unitară, inclusiv TVA (lei)	Valoare de înlocuire unitară, fără TVA (lei)	Valoare de înlocuire totală apartament (lei)	Stare tehnică	Depreciere fizică (%)	Depreciere fizică (lei)	Depreciere funcțională (%)	Depreciere externă (%)	Valoare justă apartament (lei)
1 nt 1	apartame	14915 - C1 U1	2003	101,62	1600,20	1344,71	136649,01	Buna	15,00%	20497,35	0,00%	0,00%	116152
2 nt 2	apartame	14915 - C1 U2	2003	79,54	1600,20	1344,71	106957,91	Buna	15,00%	16043,69	0,00%	0,00%	90914
3 nt 3	apartame	14915 - C1 U3	2003	79,54	1600,20	1344,71	106957,91	Buna	15,00%	16043,69	0,00%	0,00%	90914
4 nt 4	apartame	14915 - C1 U4	2003	101,62	1600,20	1344,71	136649,01	Buna	15,00%	20497,35	0,00%	0,00%	116152
5 nt 5	apartame	14915 - C1 U5	2003	108,09	1600,20	1344,71	145349,26	Buna	15,00%	21802,39	0,00%	0,00%	123547
6 nt 6	apartame	14915 - C1 U6	2003	108,09	1600,20	1344,71	145349,26	Buna	15,00%	21802,39	0,00%	0,00%	123547
7 nt 7	apartame	14915 - C1 U7	2003	108,09	1600,20	1344,71	145349,26	Buna	15,00%	21802,39	0,00%	0,00%	123547

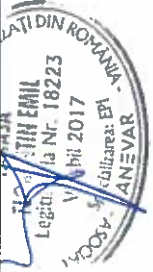


8 nt 8	apartame	14915 - C1 U8	2003	108,09	1600,20	1344,71	145349,26	Buna	15,00%	21802,39	0,00%	0,00%	123547
9 nt 9	apartame	14915 - C1 U9	2003	108,09	1600,20	1344,71	145349,26	Buna	15,00%	21802,39	0,00%	0,00%	123547
10 nt 10	apartame	14915 - C1 U10	2003	108,09	1600,20	1344,71	145349,26	Buna	15,00%	21802,39	0,00%	0,00%	123547
11 nt 11	apartame	14915 - C1 U11	2003	108,09	1600,20	1344,71	145349,26	Buna	15,00%	21802,39	0,00%	0,00%	123547
12 nt 12	apartame	14915 - C1 U12	2003	108,09	1600,20	1344,71	145349,26	Buna	15,00%	21802,39	0,00%	0,00%	123547
13 nt 13	apartame	14915 - C1 U13	2003	108,09	1600,20	1344,71	145349,26	Buna	15,00%	21802,39	0,00%	0,00%	123547
14 nt 14	apartame	14915 - C1 U14	2003	108,09	1600,20	1344,71	145349,26	Buna	15,00%	21802,39	0,00%	0,00%	123547
15 nt 15	apartame	14915 - C1 U15	2003	108,09	1600,20	1344,71	145349,26	Buna	15,00%	21802,39	0,00%	0,00%	123547
16 nt 16	apartame	14915 - C1 U16	2003	108,09	1600,20	1344,71	145349,26	Buna	15,00%	21802,39	0,00%	0,00%	123547
17 nt 17	apartame	14915 - C1 U17	2003	104,6	1600,20	1344,71	140656,24	Buna	15,00%	21098,44	0,00%	0,00%	119558
TOTAL				1764									2016252
VALOARE TOTALA										2016252	LEI		



Arad, str. Gheorghe Ciuhandru, F.N., bloc 1
Nr. cadastral 14914

Nr. crt.	nr. apartament	nr. cadastral	Data P.I.F.	Suprafața construită apartament (mp)	Valoare de înlocuire unitară, inclusiv TVA (lei)	Valoare de înlocuire unitară, fără TVA (lei)	Valoare de înlocuire apartament (lei)	Stare tehnică	Depreciere fizică (%)	Depreciere fizică (lei)	Depreciere funcțională (%)	Depreciere externă (%)	Valoare justă apartament (lei)
1	apartament 1	14914 - C1- U1	2003	101,62	1600,20	1344,71	136649,01	Buna	15,00%	20497,35	0,00%	0,00%	116152
2	apartament 2	14914 - C1- U2	2003	79,54	1600,20	1344,71	106957,91	Buna	15,00%	16043,69	0,00%	0,00%	90914
3	apartament 3	14914 - C1- U3	2003	79,54	1600,20	1344,71	106957,91	Buna	15,00%	16043,69	0,00%	0,00%	90914
4	apartament 4	14914 - C1- U4	2003	101,62	1600,20	1344,71	136649,01	Buna	15,00%	20497,35	0,00%	0,00%	116152
5	apartament 5	14915 - C1- U5	2003	108,09	1600,20	1344,71	145349,26	Buna	15,00%	21802,39	0,00%	0,00%	123547
6	apartament 6	14915 - C1- U6	2003	108,09	1600,20	1344,71	145349,26	Buna	15,00%	21802,39	0,00%	0,00%	123547
7	apartament 7	14914 - C1- U7	2003	108,09	1600,20	1344,71	145349,26	Buna	15,00%	21802,39	0,00%	0,00%	123547
8	apartament 8	14914 - C1- U8	2003	108,09	1600,20	1344,71	145349,26	Buna	15,00%	21802,39	0,00%	0,00%	123547
9	apartament 9	14914 - C1- U9	2003	108,09	1600,20	1344,71	145349,26	Buna	15,00%	21802,39	0,00%	0,00%	123547
10	apartament 10	14914 - C1- U10	2003	108,09	1600,20	1344,71	145349,26	Buna	15,00%	21802,39	0,00%	0,00%	123547
11	apartament 11	14914 - C1- U11	2003	108,09	1600,20	1344,71	145349,26	Buna	15,00%	21802,39	0,00%	0,00%	123547
12	apartament 12	14914 - C1- U12	2003	108,09	1600,20	1344,71	145349,26	Buna	15,00%	21802,39	0,00%	0,00%	123547
13	apartament 13	14914 - C1- U13	2003	108,09	1600,20	1344,71	145349,26	Buna	15,00%	21802,39	0,00%	0,00%	123547
14	apartament 14	14914 - C1- U14	2003	108,09	1600,20	1344,71	145349,26	Buna	15,00%	21802,39	0,00%	0,00%	123547
15	apartament 15	14914 - C1- U15	2003	108,09	1600,20	1344,71	145349,26	Buna	15,00%	21802,39	0,00%	0,00%	123547
16	apartament 16	14914 - C1- U16	2003	108,09	1600,20	1344,71	145349,26	Buna	15,00%	21802,39	0,00%	0,00%	123547
17	apartament 17	14914 - C1- U17	2003	104,6	1600,20	1344,71	140656,24	Buna	15,00%	21098,44	0,00%	0,00%	119558



apartame 12 nt 12	313197 - C1-U12	2006	107	1600,20	1344,71	143883,53	Buna	12,00%	17266,02	0,00%	0,00%	126618
apartame 13 nt 13	313197 - C1-U13	2006	107	1600,20	1344,71	143883,53	Buna	12,00%	17266,02	0,00%	0,00%	126618
apartame 14 nt 14	313197 - C1-U14	2006	107	1600,20	1344,71	143883,53	Buna	12,00%	17266,02	0,00%	0,00%	126618
apartame 15 nt 15	313197 - C1-U15	2006	107	1600,20	1344,71	143883,53	Buna	12,00%	17266,02	0,00%	0,00%	126618
apartame 16 nt 16	313197 - C1-U16	2006	107	1600,20	1344,71	143883,53	Buna	12,00%	17266,02	0,00%	0,00%	126618
apartame 17 nt 17	313197 - C1-U17	2006	98	1600,20	1344,71	131781,18	Buna	12,00%	15813,74	0,00%	0,00%	115967
TOTAL			1728									2044814
VALOARE TOTALA										LEI		

Arad, str. Gheorghe Ciuhandru, F.N., bloc 3
Nr. cadastral 14922

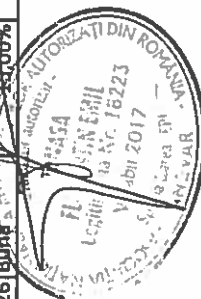
Nr. crt.	nr. apartame nt	nr. cadastral	Data P.I.F.	Suprafata cosntruita apartament (mp)	Valoare de inlocuire unitara, inclusiv TVA (lei)	Valoare de inlocuire unitara, fara TVA (lei)	Valoare de inlocuire totala apartament (lei)	Stare tehnica	Depreciere fizica (%)	Depreciere fizica (lei)	Depreciere functională (%)	Depreciere externă (%)	Valoare justă apartament (lei)
1	nt 1	14922 - C1 U1	2003	101,62	1600,20	1344,71	136649,01	Buna	15,00%	20497,35	0,00%	0,00%	116152
2	nt 2	14922 - C1 U2	2003	79,54	1600,20	1344,71	106957,91	Buna	15,00%	16043,69	0,00%	0,00%	90914
3	nt 3	14922 - C1 U3	2003	79,54	1600,20	1344,71	106957,91	Buna	15,00%	16043,69	0,00%	0,00%	90914
4	nt 4	14922 - C1 U4	2003	101,62	1600,20	1344,71	136649,01	Buna	15,00%	20497,35	0,00%	0,00%	116152
5	nt 5	14922 - C1 U5	2003	108,09	1600,20	1344,71	145349,26	Buna	15,00%	21802,39	0,00%	0,00%	123547
6	nt 6	14922 - C1 U6	2003	108,09	1600,20	1344,71	145349,26	Buna	15,00%	21802,39	0,00%	0,00%	123547
7	nt 7	14922 - C1 U7	2003	108,09	1600,20	1344,71	145349,26	Buna	15,00%	21802,39	0,00%	0,00%	123547
8	nt 8	14922 - C1 U8	2003	108,09	1600,20	1344,71	145349,26	Buna	15,00%	21802,39	0,00%	0,00%	123547
9	nt 9	14922 - C1 U9	2003	108,09	1600,20	1344,71	145349,26	Buna	15,00%	21802,39	0,00%	0,00%	123547



apartame	14906 - C1	2003	108,09	1600,20	1344,71	145349,26	Buna	15,00%	21802,39	0,00%	0,00%	123547
16 nt 16	U16											
apartame	14906 - C1	2003	104,6	1600,20	1344,71	140656,24	Buna	15,00%	21098,44	0,00%	0,00%	119558
17 nt 17	U17											
TOTAL			1764									2016252
VALOARE TOTALA									2016252	LEI		

Arad, str. Nicolae Titulescu, F.N., bloc 2
Nr. cadastral 14918

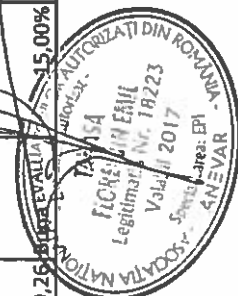
Nr. crt.	nr. apartame	nr. cadastral	Data P.I.F.	Suprafata construita apartament (mp)	Valoare de inlocuire unitară, inclusiv TVA (lei)	Valoare de inlocuire unitară, fără TVA (lei)	Valoare de inlocuire apartament (lei)	Stare tehnică	Depreciere fizică (%)	Depreciere fizică (lei)	Depreciere funcțională (%)	Depreciere externă (%)	Valoare justă apartament (lei)
1	apartame	14918 - C1	2003	101,62	1600,20	1344,71	136649,01	Buna	15,00%	20497,35	0,00%	0,00%	116152
2	apartame	14918 - C1	2003	79,54	1600,20	1344,71	106957,91	Buna	15,00%	16043,69	0,00%	0,00%	90914
3	apartame	14918 - C1	2003	79,54	1600,20	1344,71	106957,91	Buna	15,00%	16043,69	0,00%	0,00%	90914
4	apartame	14918 - C1	2003	101,62	1600,20	1344,71	136649,01	Buna	15,00%	20497,35	0,00%	0,00%	116152
5	apartame	14918 - C1	2003	108,09	1600,20	1344,71	145349,26	Buna	15,00%	21802,39	0,00%	0,00%	123547
6	apartame	14918 - C1	2003	108,09	1600,20	1344,71	145349,26	Buna	15,00%	21802,39	0,00%	0,00%	123547
7	apartame	14918 - C1	2003	108,09	1600,20	1344,71	145349,26	Buna	15,00%	21802,39	0,00%	0,00%	123547
8	apartame	14918 - C1	2003	108,09	1600,20	1344,71	145349,26	Buna	15,00%	21802,39	0,00%	0,00%	123547
9	apartame	14918 - C1	2003	108,09	1600,20	1344,71	145349,26	Buna	15,00%	21802,39	0,00%	0,00%	123547
10	apartame	14918 - C1	2003	108,09	1600,20	1344,71	145349,26	Buna	15,00%	21802,39	0,00%	0,00%	123547
11	apartame	14918 - C1	2003	108,09	1600,20	1344,71	145349,26	Buna	15,00%	21802,39	0,00%	0,00%	123547
12	apartame	14918 - C1	2003	108,09	1600,20	1344,71	145349,26	Buna	15,00%	21802,39	0,00%	0,00%	123547
13	apartame	14918 - C1	2003	108,09	1600,20	1344,71	145349,26	Buna	15,00%	21802,39	0,00%	0,00%	123547



apartame	14918 - C1	2003	108,09	1600,20	1344,71	145349,26	Buna	15,00%	21802,39	0,00%	0,00%	123547
14 nt 14	U14											
apartame	14918 - C1	2003	108,09	1600,20	1344,71	145349,26	Buna	15,00%	21802,39	0,00%	0,00%	123547
15 nt 15	U15											
apartame	14918 - C1	2003	108,09	1600,20	1344,71	145349,26	Buna	15,00%	21802,39	0,00%	0,00%	123547
16 nt 16	U16											
apartame	14918 - C1	2003	104,6	1600,20	1344,71	140656,24	Buna	15,00%	21098,44	0,00%	0,00%	119558
17 nt 17	U17											
TOTAL			1764									2016252
VALOARE TOTALA										2016252 LEI		

Arad, str. Nicolae Titulescu, F.N., bloc 3
Nr. cadastral 14913

Nr. crt.	nr. apartame nt	nr. cadastral	Data P.I.F.	Suprafata cosntruită apartament (mp)	Valoare de înlocuire unitară, inclusiv TVA (lei)	Valoare de înlocuire unitară, fără TVA (lei)	Valoare de înlocuire totală apartament (lei)	Stare tehnică	Depreciere fizică (%)	Depreciere fizică (lei)	Depreciere funcțională (%)	Depreciere externă (%)	Valoare justă apartament (lei)
1	nt 1	14913 - C1	2003	101,62	1600,20	1344,71	136649,01	Buna	15,00%	20497,35	0,00%	0,00%	116152
2	nt 2	14913 - C1	2003	79,54	1600,20	1344,71	106957,91	Buna	15,00%	16043,69	0,00%	0,00%	90914
3	nt 3	14913 - C1	2003	79,54	1600,20	1344,71	106957,91	Buna	15,00%	16043,69	0,00%	0,00%	90914
4	nt 4	14913 - C1	2003	101,62	1600,20	1344,71	136649,01	Buna	15,00%	20497,35	0,00%	0,00%	116152
5	nt 5	14913 - C1	2003	108,09	1600,20	1344,71	145349,26	Buna	15,00%	21802,39	0,00%	0,00%	123547
6	nt 6	14913 - C1	2003	108,09	1600,20	1344,71	145349,26	Buna	15,00%	21802,39	0,00%	0,00%	123547
7	nt 7	14913 - C1	2003	108,09	1600,20	1344,71	145349,26	Buna	15,00%	21802,39	0,00%	0,00%	123547
8	nt 8	14913 - C1	2003	108,09	1600,20	1344,71	145349,26	Buna	15,00%	21802,39	0,00%	0,00%	123547
9	nt 9	14913 - C1	2003	108,09	1600,20	1344,71	145349,26	Buna	15,00%	21802,39	0,00%	0,00%	123547
10	nt 10	14913 - C1	2003	108,09	1600,20	1344,71	145349,26	Buna	15,00%	21802,39	0,00%	0,00%	123547
11	nt 11	14913 - C1	2003	108,09	1600,20	1344,71	145349,26	Buna	15,00%	21802,39	0,00%	0,00%	123547



12	apartame nt 12	14913 - C1- U12	2003	108,09	1600,20	1344,71	145349,26	Buna	15,00%	21802,39	0,00%	0,00%	123547
13	apartame nt 13	14913 - C1- U13	2003	108,09	1600,20	1344,71	145349,26	Buna	15,00%	21802,39	0,00%	0,00%	123547
14	apartame nt 14	14913 - C1- U14	2003	108,09	1600,20	1344,71	145349,26	Buna	15,00%	21802,39	0,00%	0,00%	123547
15	apartame nt 15	14913 - C1- U15	2003	108,09	1600,20	1344,71	145349,26	Buna	15,00%	21802,39	0,00%	0,00%	123547
16	apartame nt 16	14913 - C1- U16	2003	108,09	1600,20	1344,71	145349,26	Buna	15,00%	21802,39	0,00%	0,00%	123547
17	apartame nt 17	14913 - C1- U17	2003	104,6	1600,20	1344,71	140656,24	Buna	15,00%	21098,44	0,00%	0,00%	119558
TOTAL				1764									2016252
VALOARE TOTALA										2016252	LEI		

Arad, str. Voinicilor 1/16, bloc 1A
Nr. cadastral 342020

Nr. crt.	nr. apartame nt	nr. cadastral	Data P.I.F.	Suprafata cosntruita apartament (mp)	Valoare de inlocuire unitara, inclusiv TVA (lei)	Valoare de inlocuire unitara, fara TVA (lei)	Valoare de inlocuire totala apartament (lei)	Stare tehnica	Depreciere fizica (%)	Depreciere fizica (lei)	Depreciere functională (%)	Depreciere externa (%)	Valoare justa apartament (lei)
1	nt 1	342040- C1-U1	2008	76	1600,20	1344,71	102197,65	Buna	9,50%	9708,78	0,00%	0,00%	92489
2	nt 2	342040- C1-U2	2008	98	1600,20	1344,71	131781,18	Buna	9,50%	12519,21	0,00%	0,00%	119262
3	nt 3	342040- C1-U3	2008	98	1600,20	1344,71	131781,18	Buna	9,50%	12519,21	0,00%	0,00%	119262
4	nt 4	342040- C1-U4	2008	76	1600,20	1344,71	102197,65	Buna	9,50%	9708,78	0,00%	0,00%	92489
5	nt 5	342040- C1-U5	2008	105	1600,20	1344,71	141194,12	Buna	9,50%	13413,44	0,00%	0,00%	127781
6	nt 6	342040- C1-U6	2008	105	1600,20	1344,71	141194,12	Buna	9,50%	13413,44	0,00%	0,00%	127781
7	nt 7	342040- C1-U7	2008	105	1600,20	1344,71	141194,12	Buna	9,50%	13413,44	0,00%	0,00%	127781
8	nt 8	342040- C1-U8	2008	105	1600,20	1344,71	141194,12	Buna	9,50%	13413,44	0,00%	0,00%	127781
9	nt 9	342040- C1-U9	2008	105	1600,20	1344,71	141194,12	Buna	9,50%	13413,44	0,00%	0,00%	127781

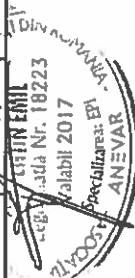
Consiliul Local Arad
 Valabil 2017
 ANEXA 1

10	apartame nt 10	342040- C1-U10	2008	105	1600,20	1344,71	141194,12	Buna	9,50%	13413,44	0,00%	0,00%	127781
11	apartame nt 11	342040- C1-U11	2008	105	1600,20	1344,71	141194,12	Buna	9,50%	13413,44	0,00%	0,00%	127781
12	apartame nt 12	342040- C1-U12	2008	105	1600,20	1344,71	141194,12	Buna	9,50%	13413,44	0,00%	0,00%	127781
13	apartame nt 13	342040- C1-U13	2008	105	1600,20	1344,71	141194,12	Buna	9,50%	13413,44	0,00%	0,00%	127781
14	apartame nt 14	342040- C1-U14	2008	105	1600,20	1344,71	141194,12	Buna	9,50%	13413,44	0,00%	0,00%	127781
15	apartame nt 15	342040- C1-U15	2008	105	1600,20	1344,71	141194,12	Buna	9,50%	13413,44	0,00%	0,00%	127781
16	apartame nt 16	342040- C1-U16	2008	105	1600,20	1344,71	141194,12	Buna	9,50%	13413,44	0,00%	0,00%	127781
17	apartame nt 17	342040- C1-U17	2008	72	1600,20	1344,71	96818,82	Buna	9,50%	9197,79	0,00%	0,00%	87621
18	apartame nt 18	342040- C1-U18	2008	72	1600,20	1344,71	96818,82	Buna	9,50%	9197,79	0,00%	0,00%	87621
19	apartame nt 19	342040- C1-U19	2008	72	1600,20	1344,71	96818,82	Buna	9,50%	9197,79	0,00%	0,00%	87621
20	apartame nt 20	342040- C1-U20	2008	72	1600,20	1344,71	96818,82	Buna	9,50%	9197,79	0,00%	0,00%	87621
21	ALA	342040- C1-U21	2008	93	1600,20	1344,71	125057,65	Buna	9,50%	11880,48	0,00%	0,00%	113177
TOTAL				1989									2420531
ANEXA 1										2420531	LEI		

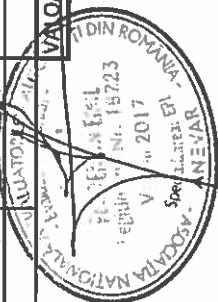


Arad, str. Voinicilor 1/15, bloc 18
Nr. cadastral 342037

Nr. crt.	nr. apartament	nr. cadastral	Data P.I.F.	Suprafața construită apartament (mp)	Valoare de înlocuire unitară, inclusiv TVA (lei)	Valoare de înlocuire unitară, fără TVA (lei)	Valoare de înlocuire apartament (lei)	Stare tehnică	Depreciere fizică (%)	Depreciere fizică (lei)	Depreciere funcțională (%)	Depreciere externă (%)	Valoare justă apartament (lei)
1	apartament 1 nt 1	342037-C1-U1	2008	76	1600,20	1344,71	102197,65	Buna	9,50%	9708,78	0,00%	0,00%	92489
2	apartament 2 nt 2	342037-C1-U2	2008	98	1600,20	1344,71	131781,18	Buna	9,50%	12519,21	0,00%	0,00%	119262
3	apartament 3 nt 3	342037-C1-U3	2008	98	1600,20	1344,71	131781,18	Buna	9,50%	12519,21	0,00%	0,00%	119262
4	apartament 4 nt 4	342037-C1-U4	2008	76	1600,20	1344,71	102197,65	Buna	9,50%	9708,78	0,00%	0,00%	92489
5	apartament 5 nt 5	342037-C1-U5	2008	105	1600,20	1344,71	141194,12	Buna	9,50%	13413,44	0,00%	0,00%	127781
6	apartament 6 nt 6	342037-C1-U6	2008	105	1600,20	1344,71	141194,12	Buna	9,50%	13413,44	0,00%	0,00%	127781
7	apartament 7 nt 7	342037-C1-U7	2008	105	1600,20	1344,71	141194,12	Buna	9,50%	13413,44	0,00%	0,00%	127781
8	apartament 8 nt 8	342037-C1-U8	2008	105	1600,20	1344,71	141194,12	Buna	9,50%	13413,44	0,00%	0,00%	127781
9	apartament 9 nt 9	342037-C1-U9	2008	105	1600,20	1344,71	141194,12	Buna	9,50%	13413,44	0,00%	0,00%	127781
10	apartament 10 nt 10	342037-C1-U10	2008	105	1600,20	1344,71	141194,12	Buna	9,50%	13413,44	0,00%	0,00%	127781
11	apartament 11 nt 11	342037-C1-U11	2008	105	1600,20	1344,71	141194,12	Buna	9,50%	13413,44	0,00%	0,00%	127781
12	apartament 12 nt 12	342037-C1-U12	2008	105	1600,20	1344,71	141194,12	Buna	9,50%	13413,44	0,00%	0,00%	127781
13	apartament 13 nt 13	342037-C1-U13	2008	105	1600,20	1344,71	141194,12	Buna	9,50%	13413,44	0,00%	0,00%	127781
14	apartament 14 nt 14	342037-C1-U14	2008	105	1600,20	1344,71	141194,12	Buna	9,50%	13413,44	0,00%	0,00%	127781
15	apartament 15 nt 15	342037-C1-U15	2008	105	1600,20	1344,71	141194,12	Buna	9,50%	13413,44	0,00%	0,00%	127781
16	apartament 16 nt 16	342037-C1-U16	2008	105	1600,20	1344,71	141194,12	Buna	9,50%	13413,44	0,00%	0,00%	127781
17	apartament 17 nt 17	342037-C1-U17	2008	72	1600,20	1344,71	96818,82	Buna	9,50%	9197,79	0,00%	0,00%	87621



18	nt 18	apartame	342037- C1-U18	2008	72	1600,20	1344,71	96818,82	Buna	9,50%	9197,79	0,00%	0,00%	87621
19	nt 19	apartame	342037- C1-U19	2008	72	1600,20	1344,71	96818,82	Buna	9,50%	9197,79	0,00%	0,00%	87621
20	nt 20	apartame	342037- C1-U20	2008	72	1600,20	1344,71	96818,82	Buna	9,50%	9197,79	0,00%	0,00%	87621
21	ALA		342037- C1-U21	2008	93	1600,20	1344,71	125057,65	Buna	9,50%	11880,48	0,00%	0,00%	113177
TOTAL					1989									2420531
VALOARE TOTALA											2420531	LEI		



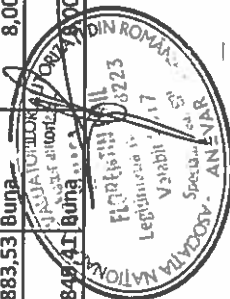
Arad, str. Voinicilor 1/14, bloc 1C

Nr. crt.	nr. apartament	nr. cadastral	Data P.I.F.	Suprafața construită apartament (mp)	Valoare de înlocuire unitară, inclusiv TVA (lei)	Valoare de înlocuire unitară, fără TVA (lei)	Valoare de înlocuire totală apartament (lei)	Stare tehnică	Depreciere fizică (%)	Depreciere fizică (lei)	Depreciere funcțională (%)	Depreciere externă (%)	Valoare justă apartament (lei)
1	apartament 1	342036-C1-U1	2008	76	1600,20	1344,71	102197,65	Buna	9,50%	9708,78	0,00%	0,00%	92489
2	apartament 2	342036-C1-U2	2008	98	1600,20	1344,71	131781,18	Buna	9,50%	12519,21	0,00%	0,00%	119262
3	apartament 3	342036-C1-U3	2008	98	1600,20	1344,71	131781,18	Buna	9,50%	12519,21	0,00%	0,00%	119262
4	apartament 4	342036-C1-U4	2008	76	1600,20	1344,71	102197,65	Buna	9,50%	9708,78	0,00%	0,00%	92489
5	apartament 5	342036-C1-U5	2008	105	1600,20	1344,71	141194,12	Buna	9,50%	13413,44	0,00%	0,00%	127781
6	apartament 6	342036-C1-U6	2008	105	1600,20	1344,71	141194,12	Buna	9,50%	13413,44	0,00%	0,00%	127781
7	apartament 7	342036-C1-U7	2008	105	1600,20	1344,71	141194,12	Buna	9,50%	13413,44	0,00%	0,00%	127781
8	apartament 8	342036-C1-U8	2008	105	1600,20	1344,71	141194,12	Buna	9,50%	13413,44	0,00%	0,00%	127781
9	apartament 9	342036-C1-U9	2008	105	1600,20	1344,71	141194,12	Buna	9,50%	13413,44	0,00%	0,00%	127781
10	apartament 10	342036-C1-U10	2008	105	1600,20	1344,71	141194,12	Buna	9,50%	13413,44	0,00%	0,00%	127781
11	apartament 11	342036-C1-U11	2008	105	1600,20	1344,71	141194,12	Buna	9,50%	13413,44	0,00%	0,00%	127781
12	apartament 12	342036-C1-U12	2008	105	1600,20	1344,71	141194,12	Buna	9,50%	13413,44	0,00%	0,00%	127781
13	apartament 13	342036-C1-U13	2008	105	1600,20	1344,71	141194,12	Buna	9,50%	13413,44	0,00%	0,00%	127781
14	apartament 14	342036-C1-U14	2008	105	1600,20	1344,71	141194,12	Buna	9,50%	13413,44	0,00%	0,00%	127781
15	apartament 15	342036-C1-U15	2008	105	1600,20	1344,71	141194,12	Buna	9,50%	13413,44	0,00%	0,00%	127781
16	apartament 16	342036-C1-U16	2008	105	1600,20	1344,71	141194,12	Buna	9,50%	13413,44	0,00%	0,00%	127781
17	apartament 17	342036-C1-U17	2008	72	1600,20	1344,71	96818,82	Buna	9,50%	9197,79	0,00%	0,00%	87621

apartame 18 nt 18	342036- C1-U18	2008	72	1600,20	1344,71	96818,82	Buna	9,50%	9197,79	0,00%	0,00%	87621
apartame 19 nt 19	342036- C1-U19	2008	72	1600,20	1344,71	96818,82	Buna	9,50%	9197,79	0,00%	0,00%	87621
apartame 20 nt 20	342036- C1-U20	2008	72	1600,20	1344,71	96818,82	Buna	9,50%	9197,79	0,00%	0,00%	87621
21 ALA	342036- C1-U21	2008	93	1600,20	1344,71	125057,65	Buna	9,50%	11880,48	0,00%	0,00%	113177
TOTAL		1989										2420531
VALOARE TOTALA										2420531	LEI	

Arad, str. Voinicilor 1/17, bloc 3AB sc. A
Nr. cadastral 342035

Nr. crt.	nr. apartame nt	nr. cadastral	Data P.I.F.	Suprafata cosntruita apartament (mp)	Valoare de inlocuire unitara, inclusiv TVA (lei)	Valoare de inlocuire unitara, fara TVA (lei)	Valoare de inlocuire totala apartament (lei)	Stare tehnica	Depreciere fizica (%)	Depreciere fizica (lei)	Depreciere functională (%)	Depreciere externă (%)	Valoare justa apartament (lei)
1 nt 1	342035- C1-U1	2009	77	1600,20	1344,71	103542,35	Buna	8,00%	8283,39	0,00%	0,00%	0,00%	95259
2 nt 2	342035- C1-U2	2009	97	1600,20	1344,71	130436,47	Buna	8,00%	10434,92	0,00%	0,00%	0,00%	120002
3 nt 3	342035- C1-U3	2009	99	1600,20	1344,71	133125,88	Buna	8,00%	10650,07	0,00%	0,00%	0,00%	122476
4 nt 4	342035- C1-U4	2009	78	1600,20	1344,71	104887,06	Buna	8,00%	8390,96	0,00%	0,00%	0,00%	96496
5 nt 5	342035- C1-U5	2009	107	1600,20	1344,71	143883,53	Buna	8,00%	11510,68	0,00%	0,00%	0,00%	132373
6 nt 6	342035- C1-U6	2009	107	1600,20	1344,71	143883,53	Buna	8,00%	11510,68	0,00%	0,00%	0,00%	132373
7 nt 7	342035- C1-U7	2009	104	1600,20	1344,71	139849,41	Buna	8,00%	11187,95	0,00%	0,00%	0,00%	128661
8 nt 8	342035- C1-U8	2009	104	1600,20	1344,71	139849,41	Buna	8,00%	11187,95	0,00%	0,00%	0,00%	128661
9 nt 9	342035- C1-U9	2009	107	1600,20	1344,71	143883,53	Buna	8,00%	11510,68	0,00%	0,00%	0,00%	132373
10 nt 10	342035- C1-U10	2009	107	1600,20	1344,71	143883,53	Buna	8,00%	11510,68	0,00%	0,00%	0,00%	132373
11 nt 11	342035- C1-U11	2009	104	1600,20	1344,71	139849,41	Buna	8,00%	11187,95	0,00%	0,00%	0,00%	128661



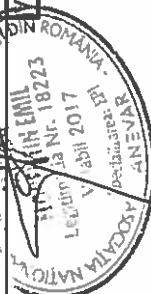
12	apartame nt 12	342035- C1-U12	2009	104	1600,20	1344,71	139849,41	Buna	8,00%	11187,95	0,00%	0,00%	128661
13	apartame nt 13	342035- C1-U13	2009	107	1600,20	1344,71	143883,53	Buna	8,00%	11510,68	0,00%	0,00%	132373
14	apartame nt 14	342035- C1-U14	2009	107	1600,20	1344,71	143883,53	Buna	8,00%	11510,68	0,00%	0,00%	132373
15	apartame nt 15	342035- C1-U15	2009	104	1600,20	1344,71	139849,41	Buna	8,00%	11187,95	0,00%	0,00%	128661
16	apartame nt 16	342035- C1-U16	2009	104	1600,20	1344,71	139849,41	Buna	8,00%	11187,95	0,00%	0,00%	128661
17	apartame nt 17	342035- C1-U17	2009	100	1600,20	1344,71	134470,59	Buna	8,00%	10757,65	0,00%	0,00%	123713
18	apartame nt 18	342035- C1-U18	2009	100	1600,20	1344,71	134470,59	Buna	8,00%	10757,65	0,00%	0,00%	123713
19	apartame nt 19	342035- C1-U19	2009	77	1600,20	1344,71	103542,35	Buna	8,00%	8283,39	0,00%	0,00%	95259
20	apartame nt 20	342035- C1-U20	2009	77	1600,20	1344,71	103542,35	Buna	8,00%	8283,39	0,00%	0,00%	95259
21	ALA	342035- C1-U21	2009	94	1600,20	1344,71	126402,35	Buna	8,00%	10112,19	0,00%	0,00%	116290
TOTAL				2065									2554672
VALOARE TOTALA										LEI			2554672

Arad, str. Voinicilor 1/18, bloc 3AB sc. B
Nr. cadastral 345197

Nr. crt.	nr. apartame nt	nr. cadastral	Data P.I.F.	Suprafata cosntruita apartament (mp)	Valoare de inlocuire unitara, inclusiv TVA (lei)	Valoare de inlocuire unitara, fara TVA (lei)	Valoare de inlocuire totala apartament (lei)	Stare tehnica	Depreciere fizica (%)	Depreciere fizica (lei)	Depreciere functională (%)	Depreciere externă (%)	Valoare justa apartament (lei)
1	nt 1	345197- C1-U1	2009	78	1600,20	1344,71	104887,06	Buna	8,00%	8390,96	0,00%	0,00%	96496
2	nt 2	345197- C1-U2	2009	99	1600,20	1344,71	133125,88	Buna	8,00%	10650,07	0,00%	0,00%	122476

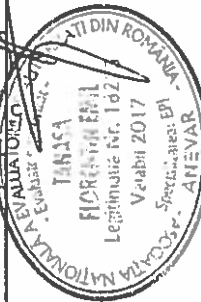


3	apartame	345197- C1-U3	2009	97	1600,20	1344,71	130436,47	Buna	8,00%	10434,92	0,00%	0,00%	120002
4	apartame	345197- C1-U4	2009	77	1600,20	1344,71	103542,35	Buna	8,00%	8283,39	0,00%	0,00%	95259
5	apartame	345197- C1-U5	2009	104	1600,20	1344,71	139849,41	Buna	8,00%	11187,95	0,00%	0,00%	128661
6	apartame	345197- C1-U6	2009	104	1600,20	1344,71	139849,41	Buna	8,00%	11187,95	0,00%	0,00%	128661
7	apartame	345197- C1-U7	2009	107	1600,20	1344,71	143883,53	Buna	8,00%	11510,68	0,00%	0,00%	132373
8	apartame	345197- C1-U8	2009	107	1600,20	1344,71	143883,53	Buna	8,00%	11510,68	0,00%	0,00%	132373
9	apartame	345197- C1-U9	2009	104	1600,20	1344,71	139849,41	Buna	8,00%	11187,95	0,00%	0,00%	128661
10	apartame	345197- C1-U10	2009	104	1600,20	1344,71	139849,41	Buna	8,00%	11187,95	0,00%	0,00%	128661
11	apartame	345197- C1-U11	2009	107	1600,20	1344,71	143883,53	Buna	8,00%	11510,68	0,00%	0,00%	132373
12	apartame	345197- C1-U12	2009	107	1600,20	1344,71	143883,53	Buna	8,00%	11510,68	0,00%	0,00%	132373
13	apartame	345197- C1-U13	2009	104	1600,20	1344,71	139849,41	Buna	8,00%	11187,95	0,00%	0,00%	128661
14	apartame	345197- C1-U14	2009	104	1600,20	1344,71	139849,41	Buna	8,00%	11187,95	0,00%	0,00%	128661
15	apartame	345197- C1-U15	2009	107	1600,20	1344,71	143883,53	Buna	8,00%	11510,68	0,00%	0,00%	132373
16	apartame	345197- C1-U16	2009	107	1600,20	1344,71	143883,53	Buna	8,00%	11510,68	0,00%	0,00%	132373
17	apartame	345197- C1-U17	2009	77	1600,20	1344,71	103542,35	Buna	8,00%	8283,39	0,00%	0,00%	95259
18	apartame	345197- C1-U18	2009	77	1600,20	1344,71	103542,35	Buna	8,00%	8283,39	0,00%	0,00%	95259
19	apartame	345197- C1-U19	2009	100	1600,20	1344,71	134470,59	Buna	8,00%	10757,65	0,00%	0,00%	123713
20	apartame	345197- C1-U20	2009	100	1600,20	1344,71	134470,59	Buna	8,00%	10757,65	0,00%	0,00%	123713
21	ALA	345197- C1-U21	2009	94	1600,20	1344,71	10112,19	Buna	8,00%	10112,19	0,00%	0,00%	116290
TOTAL			2065						VALOARE TOTALA	2554672	LEI		2554672



Arad, str. Voinicilor 1/20, bloc 5AB sc. A
Nr. cadastral 342042

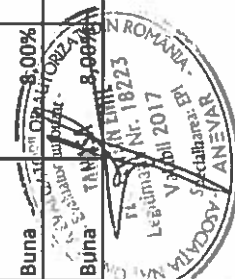
Nr. crt.	nr. apartament	nr. cadastral	Data P.I.F.	Suprafața construită apartament (mp)	Valoare de înlocuire unitară, inclusiv TVA (lei)	Valoare de înlocuire unitară, fără TVA (lei)	Valoare de înlocuire apartament (lei)	Stare tehnică	Depreciere fizică (%)	Depreciere fizică (lei)	Depreciere funcțională (%)	Depreciere externă (%)	Valoare justă apartament (lei)
1	nt 1	342042-C1-U1	2009	79	1600,20	1344,71	106231,76	Buna	8,00%	8498,54	0,00%	0,00%	97733
2	nt 2	342042-C1-U2	2009	102	1600,20	1344,71	137160,00	Buna	8,00%	10972,80	0,00%	0,00%	126187
3	nt 3	342042-C1-U3	2009	102	1600,20	1344,71	137160,00	Buna	8,00%	10972,80	0,00%	0,00%	126187
4	nt 4	342042-C1-U4	2009	81	1600,20	1344,71	108921,18	Buna	8,00%	8713,69	0,00%	0,00%	100207
5	nt 5	342042-C1-U5	2009	110	1600,20	1344,71	147917,65	Buna	8,00%	11833,41	0,00%	0,00%	136084
6	nt 6	342042-C1-U6	2009	110	1600,20	1344,71	147917,65	Buna	8,00%	11833,41	0,00%	0,00%	136084
7	nt 7	342042-C1-U7	2009	108	1600,20	1344,71	145228,24	Buna	8,00%	11618,26	0,00%	0,00%	133610
8	nt 8	342042-C1-U8	2009	108	1600,20	1344,71	145228,24	Buna	8,00%	11618,26	0,00%	0,00%	133610
9	nt 9	342042-C1-U9	2009	110	1600,20	1344,71	147917,65	Buna	8,00%	11833,41	0,00%	0,00%	136084
10	nt 10	342042-C1-U10	2009	110	1600,20	1344,71	147917,65	Buna	8,00%	11833,41	0,00%	0,00%	136084
11	nt 11	342042-C1-U11	2009	108	1600,20	1344,71	145228,24	Buna	8,00%	11618,26	0,00%	0,00%	133610
12	nt 12	342042-C1-U12	2009	108	1600,20	1344,71	145228,24	Buna	8,00%	11618,26	0,00%	0,00%	133610
13	nt 13	342042-C1-U13	2009	102	1600,20	1344,71	137160,00	Buna	8,00%	10972,80	0,00%	0,00%	126187
14	nt 14	342042-C1-U14	2009	102	1600,20	1344,71	137160,00	Buna	8,00%	10972,80	0,00%	0,00%	126187
15	nt 15	342042-C1-U15	2009	77	1600,20	1344,71	103542,35	Buna	8,00%	8283,39	0,00%	0,00%	95259
16	nt 16	342042-C1-U16	2009	77	1600,20	1344,71	103542,35	Buna	8,00%	8283,39	0,00%	0,00%	95259



17 ALA	342042-C1-U21	2009	98	1600,20	1344,71	131781,18	Buna	8,00%	10542,49	0,00%	0,00%	121239
TOTAL		2009	1692									2093223
VALOARE TOTALA										2093223 LEI		

Arad, str. Voinicilor 1/19, bloc 5AB sc. B
Nr. cadastral 342041

Nr. crt.	nr. apartament	nr. cadastral	Data P.I.F.	Suprafața construită apartament (mp)	Valoare de înlocuire unitară, inclusiv TVA (lei)	Valoare de înlocuire unitară, fără TVA (lei)	Valoare de înlocuire apartament (lei)	Stare tehnică	Depreciere fizică (%)	Depreciere fizică (lei)	Depreciere funcțională (%)	Depreciere externă (%)	Valoare justă apartament (lei)
1	apartament 1	342041-C1-U1	2009	81	1600,20	1344,71	108921,18	Buna	8,00%	8713,69	0,00%	0,00%	100207
2	apartament 2	342041-C1-U2	2009	102	1600,20	1344,71	137160,00	Buna	8,00%	10972,80	0,00%	0,00%	126187
3	apartament 3	342041-C1-U3	2009	102	1600,20	1344,71	137160,00	Buna	8,00%	10972,80	0,00%	0,00%	126187
4	apartament 4	342041-C1-U4	2009	79	1600,20	1344,71	106231,76	Buna	8,00%	8498,54	0,00%	0,00%	97733
5	apartament 5	342041-C1-U5	2009	108	1600,20	1344,71	145228,24	Buna	8,00%	11618,26	0,00%	0,00%	133610
6	apartament 6	342041-C1-U6	2009	108	1600,20	1344,71	145228,24	Buna	8,00%	11618,26	0,00%	0,00%	133610
7	apartament 7	342041-C1-U7	2009	110	1600,20	1344,71	147917,65	Buna	8,00%	11833,41	0,00%	0,00%	136084
8	apartament 8	342041-C1-U8	2009	110	1600,20	1344,71	147917,65	Buna	8,00%	11833,41	0,00%	0,00%	136084
9	apartament 9	342041-C1-U9	2009	108	1600,20	1344,71	145228,24	Buna	8,00%	11618,26	0,00%	0,00%	133610
10	apartament 10	342041-C1-U10	2009	108	1600,20	1344,71	145228,24	Buna	8,00%	11618,26	0,00%	0,00%	133610
11	apartament 11	342041-C1-U11	2009	110	1600,20	1344,71	147917,65	Buna	8,00%	11833,41	0,00%	0,00%	136084
12	apartament 12	342041-C1-U12	2009	110	1600,20	1344,71	147917,65	Buna	8,00%	11833,41	0,00%	0,00%	136084
13	apartament 13	342041-C1-U13	2009	77	1600,20	1344,71	103542,35	Buna	8,00%	8283,39	0,00%	0,00%	95259
14	apartament 14	342041-C1-U14	2009	77	1600,20	1344,71	103542,35	Buna	8,00%	8283,39	0,00%	0,00%	95259



15 nt 15	apartame	342041-C1-U15	2009	102	1600,20	1344,71	137160,00	Buna	8,00%	10972,80	0,00%	0,00%	126187
16 nt 16	apartame	342041-C1-U16	2009	102	1600,20	1344,71	137160,00	Buna	8,00%	10972,80	0,00%	0,00%	126187
17 ALA		342041-C1-U17	2009	98	1600,20	1344,71	131781,18	Buna	8,00%	10542,49	0,00%	0,00%	121239
TOTAL				1692									2093223
VALOARE TOTALA										2093223	LEI		

TOTAL SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ apartamente ANL 29249,00 mp

VALOARE TOTALA APARTAMENTE ANL 34789337 lei

Evaluator, membru titular ANEVAR
Dr. ec. Tanasa Florentin-Emil



Calcule pentru estimarea deprecierei fizice normale

1. Arad, str. Voinicilor 1/16, bloc 3AB sc. A
Nr. cadastral 342035
2. Arad, str. Voinicilor 1/16, bloc 3AB sc. B
Nr. cadastral 345197
3. Arad, str. Voinicilor 1/16, bloc 5AB sc. A
Nr. cadastral 342042
4. Arad, str. Voinicilor 1/16, bloc 5AB sc. B
Nr. cadastral 342041

Stabilirea Subgrupeii, a clasei și a subclasei în care se încadrează clădirea, a structurii constructive, a mediului de folosință, a stării tehnice și vârstei efective (durata de viață consumată).

Stare tehnică	Bună
Mediul de folosință	normal
Structura constructivă	zidărie
Tip clădire:	Construcții de locuințe și social culturale, subgrupa 1.6.1.1, anexa 34
Varsta efectivă:	8,00 ani

Determinarea deprecierei fizice normale.

Deprecierea fizică normală se determină conform anexelor din GHID CUPRINZÂND COEFICIENTII DE UZURĂ FIZICĂ NORMALĂ LA MIJLOACELE FIXE DIN GRUPA I 'CONSTRUCȚII' Normativ P135-99

D1	8%	valorile din tabel
D2	11%	valorile din tabel
V1	8,00	limita inferioară col 1
V2	10,00	limita superioară col 1

Deprecierea fizică normală (D_{fn}) =

8,00%

$$D_{fn} = D_1 + (D_2 - D_1) / (V_2 - V_1) \cdot (V_{ef} - V_1)$$

Unde:

D_{fn} = deprecierea fizică normală

V1 = limita minimă a intervalului de vechime

V2 = limita maximă a intervalului de vechime

D1 este gradul de depreciere fizică normală pentru vechimea V1;

D2 este gradul de depreciere fizică normală pentru vechimea V2.

V_{ef} = vârsta efectivă



Calcule pentru estimarea deprecierei fizice normale

1. Arad, str. Gheorghe Ciuhandru, F.N., bloc 6
Nr. cadastral 313297
2. Arad, str. Gheorghe Ciuhandru, F.N., bloc 5
Nr. cadastral 313201
3. Arad, str. Gheorghe Ciuhandru, F.N., bloc 4
Nr. cadastral 313197

Stabilirea Subgrupeii, a clasei și a subclasei în care se încadrează clădirea, a structurii constructive, a mediului de folosință, a stării tehnice și vârstei efective (durata de viață consumată).

Stare tehnică	Bună
Mediul de folosință	normal
Structura constructivă	zidărie
Tip clădire:	Construcții de locuințe și social culturale, subgrupa 1.6.1.1, anexa 34
Varsta efectivă:	11,00 ani

Determinarea deprecierei fizice normale.

Deprecierea fizică normală se determină conform anexelor din GHID CUPRINZAND COEFICIENTII DE UZURĂ FIZICĂ NORMALĂ LA MIJLOACELE FIXE DIN GRUPA I "CONSTRUCȚII" Normativ P135-99

D1	11%	valorile din tabel
D2	16%	valorile din tabel
V1	10,00	limita inferioară col 1
V2	15,00	limita superioară col 1

Deprecierea fizică normală (D_{fn}) =

12,00%

$$D_{fn} = D_1 + (D_2 - D_1) / (V_2 - V_1) \cdot V_{ef}$$

Unde:

D_{fn} = deprecierea fizică normală

V1 = limita minimă a intervalului de vechime

V2 = limita maximă a intervalului de vechime

D1 este gradul de depreciere fizică normală pentru vechimea V1;

D2 este gradul de depreciere fizică normală pentru vechimea V2.



Calculul pentru estimarea deprecierei fizice normale

- 1. Arad, str. Gheorghe Ciuhandru, F.N., bloc 3
Nr. cadastral 14922
- 2. Arad, str. Gheorghe Ciuhandru, F.N., bloc 2
Nr. cadastral 14915
- 3. Arad, str. Gheorghe Ciuhandru, F.N., bloc 1
Nr. cadastral 14914
- 4. Arad, str. Nicolae Titulescu, F.N., bloc 1
Nr. cadastral 14906
- 5. Arad, str. Nicolae Titulescu, F.N., bloc 2
Nr. cadastral 14918
- 6. Arad, str. Nicolae Titulescu, F.N., bloc 3
Nr. cadastral 14913

Stabilirea Subgrupe, a clasei și a subclasei în care se încadrează clădirea, a structurii constructive, a mediului de folosință, a stării tehnice și varstei efective (durata de viață consumată).

Stare tehnică	Bună
Mediul de folosință	normal
Structura constructivă	zidărie
Tip clădire:	Construcții de locuințe și social culturale, subgrupa 1.6.1.1, anexa 34
Varsta efectivă:	14,00 ani

Determinarea deprecierei fizice normale.
Deprecierea fizică normală se determină conform anexelor din GHID CUPRINZÂND COEFICIENTII DE UZURĂ FIZICĂ NORMALĂ LA MULOACELE FIXE DIN GRUPA I 'CONSTRUCȚII' Normativ P135-99

D1	11%	valorile din tabel
D2	16%	valorile din tabel
V1	10,00	limita inferioară col 1
V2	15,00	limita superioară col 1

Deprecierea fizică normală (Dfn) =

$$Dfn = \frac{D_1 + (D_2 - D_1) / (V_2 - V_1)}{V_{ef} - V_1}$$

Unde:
Dfn = deprecierea fizică normală

V1 = limita minimă a intervalului de vechime
V2 = limita maximă a intervalului de vechime
D1 este gradul de depreciere fizică normală pentru vechimea V1;
D2 este gradul de depreciere fizică normală pentru vechimea V2.
Vef = varsta efectivă



Calcul pentru estimarea deprecierei fizice normale

Arad, str. Voinicilor 1/16, bloc 1A
Nr. cadastral 342020
Arad, str. Voinicilor 1/16, bloc 1B
Nr. cadastral 342037
Arad, str. Voinicilor 1/16, bloc 1C
Nr. cadastral 342036

Stabilirea Subgrupe, a clasei și a subclasei în care se încadrează clădirea, a structurii constructive, a mediului de folosință, a stării tehnice și varstei efective (durata de viață consumată).

Stare tehnică	Bună
Mediul de folosință	normal
Structura constructivă	zidărie
Tip clădire:	Construcții de locuințe și social culturale, subgrupa 1.6.1.1, anexa 34

Varsta efectivă: 9,00 ani

Determinarea deprecierei fizice normale.

Deprecierea fizică normală se determină conform anexelor din GHID CUPRINZÂND COEFICIENTII DE UZURĂ FIZICĂ NORMALĂ LA MIJLOACELE FIXE DIN GRUPA I 'CONSTRUCȚII' Normativ P135-99

$$D_{fn} = D_1 + (D_2 - D_1) / (V_2 - V_1) \cdot V_{ef}$$

Unde:

D_{fn} = deprecierea fizică normală

D1 8%

valorile din tabel

8%

valorile din tabel

11%

V1 8,00

limita inferioară col 1

8,00

V2 10,00

limita superioară col 1

10,00

Deprecierea fizică normală (D_{fn}) =

9,50%

V1 = limita minimă a intervalului de vechime
V2 = limita maximă a intervalului de vechime
D1 este gradul de depreciere fizică normală pentru vechimea V1;
D2 este gradul de depreciere fizică normală pentru vechimea V2.
Vef = varsta efectivă





ID Anunt: #XV0303G3D

Arad, strada Mierlei nr.98, total 5514 mp , hala 525 mp, sopron acoperit
1265 mp

Arad, zona 3 Insule

Actualizat in 11.08.2017

330.000 EUR

60 EUR / mp

Comision 0% cumpărător



Salvează

0

Adaugă notițe

Salvează

CERE DETALII

Adaugă notițe

Caracteristici

Suprafață teren:	5514 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	25 m	Clasificare teren:	Intravilan
		Construcție pe teren:	Nu

Specificații

Alte detalii

Teren 5514 mp , hala 525 mp, sorpron acoperit 1265 mp , utilitati , PUZ aprobat pentru constructie microcartier cu 64 apartamente P+2+M si 3 locuri de casa . PUZ valabil 2018.
documentatie completa PUZ se pune la dispozitia celor interesati.Documentatia PUZ este inclusa in pret.

Detalii de contact

Sună la

+40-729.512.309**SAPICO CHEMICAL INTERNATIONAL
SRL**

Găsește mai multe anunțuri: Imobiliare Arad, Terenuri construcții in zona 3 Insule, Arad

Înapoi în listă

Anunț tipărit folosind serviciile www.imobiliare.ro - "Portalul afacerilor imobiliare"



ID Anunt: #X5113007

REDUS !!! Teren pentru bloc P+2+M

Arad, zona Aurel Vlaicu

Actualizat in 25.08.2017

60.900 EUR

Comision: standard



Salvează

0

Adaugă notițe

Detalii

Va oferim spre achiziție o parcelă de teren în suprafața de 918 mp, cu 1 front stradal, la 50 m de PIZZA 5 COLTURI. Menționăm că destinația terenului este de CURȚII CONSTRUCȚII, având CERTIFICAT DE URBANISM. Pretanduse pentru locuințe colective.

Utilitățile sunt pe teren și în vecinătate.

Comisionul perceput de agenția PROPERTY LAB SRL pentru această tranzacție este de 3% din valoarea cumpărării și nu este inclus în prețul proprietății. Ca urmare a contactării agenției noastre privind această proprietate acceptați plata comisionului sus menționat.

Caracteristici

Suprafață teren:	918 mp	Tip teren:	construcții
Front stradal:	13 m	Clasificare teren:	Intravilan
Nr. fronturi:	1	Construcție pe teren:	Nu
Lățime drum acces:	8 m		

Specificații**Utilități**

Apa
Canalizare
Gaz
Curent

Alte detalii zonă

Amenajare strazi: asfaltate
Iluminat stradal

Detalii de contact

Sună la

0753.934.085

Alte telefoane:

0753.934.085



ANDREI LALUCIU
Senior Broker
PROPERTY LAB

Găsește mai multe anunțuri: Imobiliare Arad, Terenuri construcții în zona Aurel Vlaicu, Arad

Înapoi în listă

Anunț tipărit folosind serviciile www.imobiliare.ro - "Portalul afacerilor imobiliare"



ID Anunt: #X0CM1306T

Teren construcții de vânzare

Arad, zona Micalaca

Actualizat în 17.03.2017

594.000 EUR + TVA *

60 EUR + TVA / mp



Salvează

0

Adaugă notițe

Caracteristici

Suprafață teren:	9900 mp	Tip teren:	construcții
Front stradal:	110 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	1	Construcție pe teren:	Nu

Specificații**Utilități**

Apa
Canalizare
Gaz
Curent

Alte detalii

Utilități: -energie electrica
-alimentare apa
-canalizare
-gaz metan
- posibilitate de parcelare (suprafata minima de 2.500 mp)

Detalii de contact

Sună la

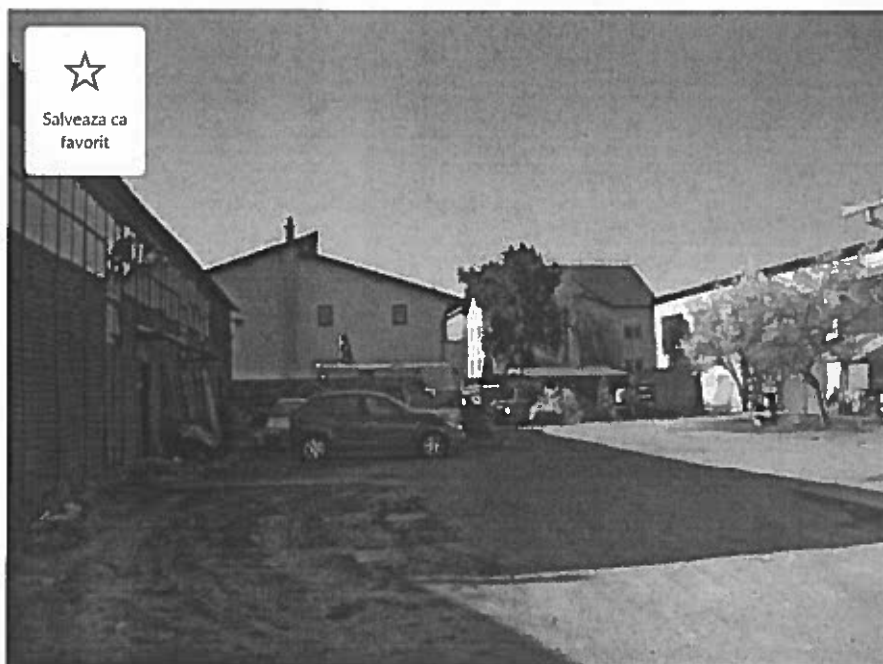
0724.249.298

CASADOMI ARAD

Găsește mai multe anunțuri: Imobiliare Arad, Terenuri construcții în zona Micalaca, Arad

Înapoi în listă

Anunț tipărit folosind serviciile www.imobiliare.ro - "Portalul afacerilor imobiliare"

[Inapoi](#) [Anunturi Arad](#) [Imobiliare Arad](#) [Terenuri Arad](#)[Urmatorul anunt](#)

36 000 €

[Contact prin Storia.ro](#)[07xx xxx xxx Arata telefon](#)[Arad, judet Arad](#)
[Vezi pe harta](#)

Casadomi

Pe site din feb 2017

[Anunturile utilizatorului](#)[Raporteaza](#)[Tipareste](#)

Teren intravilan in Micalaca

Arad, judet Arad Adaugat La 19:02, 11 septembrie 2017, Numar anunt: 121579637

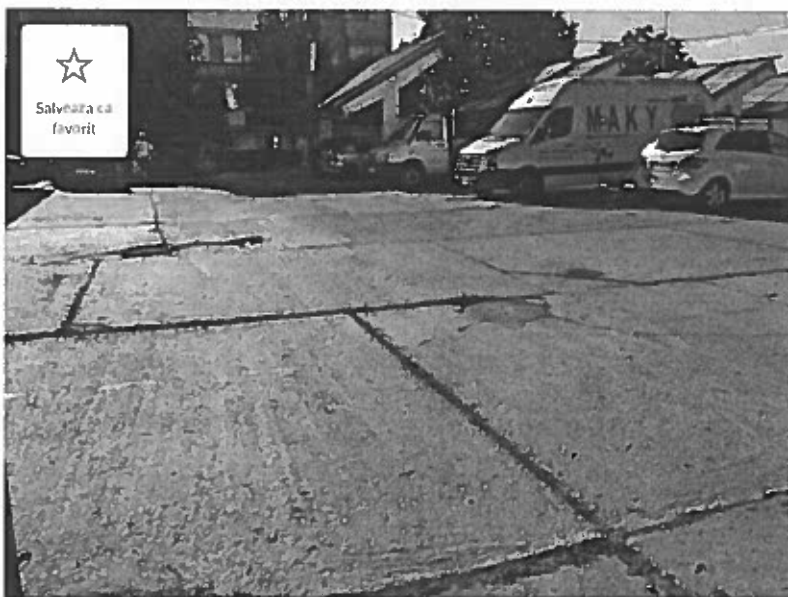
[Imi place 0](#)[Distribuie](#)[Promoveaza anuntul](#)[Actualizeaza anuntul](#)

Oferit de	Agentie	Suprafata utila	480 m ²
-----------	---------	-----------------	--------------------

Vand teren intravilan, 480 mp, front stradal 22 m, toate utilitatile, curent trifazic, situat intre case, strada lata asfaltata, zona linistita, acces facil la mijloacele de transport in comun, la scoli, gradinite si zone comerciale.

Anunturi publicate de: Casadomi

Anuntul [Teren intravilan in Micalaca](#) este adaugat de pe Storia.ro.



28 000 €

Negociabil

Trimite mesaj

0742 808 211

Arad, Judet Arad
Vezi pe harta

Olx

Raspunde rapid
Pe site din feb 2015Bine de stiut
Vanzatorul raspu
mai putin de o or
primita

Anunturile utilizatorului

Raporteaza

Tipareste

Teren Micalaca Arad

Arad, Judet Arad Adaugat de pe telefon La 16:37, 16 septembrie 2017, Numar anunt: 121305603

Imi place Distribuie

Promoveaza anuntul

Actualizeaza anuntul

Ofert de Proprietar Suprafata utila 420 m²

Teren langa piata solara ,pe strada vrancei colt cu pasunii..teren betonat cu utilitati,intravilan,420 mp,certificat urbanism pentru constructie,se poate construi spatii comerciale,spalatorie auto,piata,bloc locuinte, case de locuit...etc.. sunt proprietar direct,ofer plan de incadrare cu viza ocpi,schita,extras cf cu geometrie,intabulat,acces din strada pasunii,sunt direct proprietarul imobilului!

Anunt adaugat prin aplicatia gratuita OLX.ro,
disponibila pentru Android, iOS, si Windows Phone



Acest site foloseste cookies. Continuarea navigarii implica acceptarea lor. Afla mai multe detalii.

ACCEPT

X

< Inapoi Anunturi Arad > Imobiliare Arad > Terenuri Arad

Urmatorul anunt >

Salveaza ca
favorit

Vand locuri de casa in arad micalaca

Arad, judet Arad Adaugat La 17:46, 12 septembrie 2017, Numar anunt: 66263730

Imi place 0

Distribuie

Promoveaza anuntul

Actualizeaza anuntul

Ofert de Proprietar Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata utila 7 400 m²

Vand locuri de casa in Arad-Micalaca, suprafata de 500-600 mp/parcela, pret 45 euro/mp

Raporteaza

Tipar

45 €

✉ Trimite mesaj

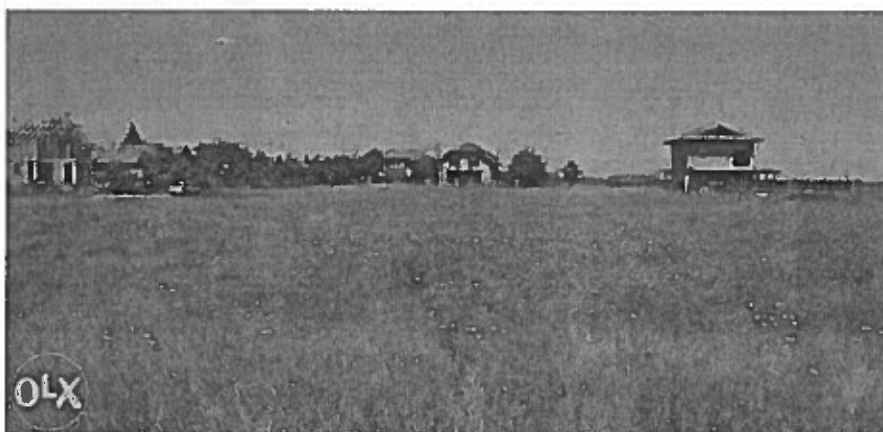
☎ 0744 295 088

📍 Arad, judet Arad
Vezi pe harta

Adi

Pe site din feb 2014

Anunturile utilizatorului



OLX

< Inapoi

Urmatorul anunt >

Imi place 0

Distribuie

Vizualizari:3672

Contacteaza vanzatorul



Pentru siguranta ta!

afla mai multe »

0744 295 088

Acest site foloseste cookies. Continuarea navigarii implica acceptarea lor. Afla mai multe detalii.

ACCEPT