



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 394
din 1 august 2019
cu privire la aprobarea rapoartelor de evaluare a unor bunuri
aparținând Municipiului Arad

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în referatul de aprobare înregistrat cu nr. 57708/23.07.2019,

Analizând raportul nr. 57709/23.07.2019 al Serviciului Evidență și Administrare Domeniul Public,

Studiind art. 8 alin. (1) și art. 13 din Legea contabilității nr. 82/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Ținând cont de Contractul de Servicii nr. 94460/21.12.2018 încheiat între Municipiul Arad și PFA Bogluț Dorel,

Având în vedere adresa înregistrată la registratura Primăriei Municipiului Arad cu nr.44134/04.06.2019 privind rapoartele elaborate de Persoană Fizică Autorizată Bogluț Dorel în calitate de evaluator privind evaluarea unor bunuri aparținând Municipiului Arad,

Luând în considerare avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad,

Având în vedere adoptarea hotărârii în unanimitate de voturi (21 de consilieri prezenți din totalul de 23),

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), art. 139 alin. (1) alin. (3) lit. g), art. 196 alin. (1) lit. a), art. 286 alin. (4) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD
HOTĂRÂȘTE

ART. 1. Se aprobă rapoartele de evaluare a unor bunuri aparținând Municipiului Arad, întocmite de expert evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, conform Anexelor nr. 1 - 9, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

ART. 2. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către Primarul Municipiului Arad, prin serviciile de specialitate și se comunică Serviciului Evidență și Administrare Domeniul Public și celor interesați, prin grija Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
SZABO Mihai-Iosif

Contrasemnează pentru legalitate
SECRETARUL GENERAL
Lilioara STEPANESCU

VALOAREA ESTIMATĂ JUSTĂ A PATRIMONIULUI EVALUAT

Nr. crt.	Denumirea/Adresa bunului	Valoare justă estimată (lei)
1.	Teren - Piața Spitalului, CF 350542, 1.168 mp	133.283,00
2.	Teren – str. Pandurilor nr.8/A, CF 312426, 964 mp	138.043,00
3.	Teren – str. Pandurilor nr.8/A, CF 312426, 91 mp	7.140,00
4.	Teren – stație încărcare lentă pentru autobuz – str. Cocorilor, 832 mp	242.765,00
5.	Teren – stație încărcare lentă pentru autobuz – str. Timișorii, 1.077 mp	199.924,00
6.	Teren – str. Ghiocelor nr.29, 1.080 mp	228.485,00
7.	Clădire – Calea Iuliu Maniu, sediu administrativ Poliția locală, P+1, CF 331196, 205 mp	452.209,50
8.	Clădire – Calea Iuliu Maniu, ateliere și anexă hală, Poliția Locală P+1, CF 331196, 500 mp	428.409,00

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
SZABO Mihai-Iosif

Contrasemnează pentru legalitate
SECRETARUL GENERAL
Lilioara STEPANESCU

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

PROIECT

Avizat
SECRETAR GENERAL
Lilioara Stepanescu

Nr. 371/24.07.2019
HOTĂRÂREA nr. _____
din _____ 2019
cu privire la aprobarea rapoartelor de evaluare a unor bunuri
aparținând Municipiului Arad

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în referatul de aprobare înregistrat cu nr. 57708/23.07.2019,

Analizând raportul nr. 57709/23.07.2019 al Serviciului Evidență și Administrare Domeniul Public,

Studiind art. 8 alin. (1) și art. 13 din Legea contabilității nr. 82/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Ținând cont de Contractul de Servicii nr. 94460/21.12.2018 încheiat între Municipiul Arad și PFA Bogluț Dorel,

Având în vedere adresa înregistrată la registratura Primăriei Municipiului Arad cu nr.44134/04.06.2019 privind rapoartele elaborate de Persoană Fizică Autorizată Bogluț Dorel în calitate de evaluator privind evaluarea unor bunuri aparținând Municipiului Arad,

Luând în considerare avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad,

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), art. 139 alin. (1) alin. (3) lit. g), art. 196 alin. (1) lit. a), art. 286 alin. (4) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD HOTĂRÂȘTE

ART. 1. Se aprobă rapoartele de evaluare a unor bunuri aparținând Municipiului Arad, întocmite de expert evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, conform Anexelor nr. 1 - 9, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

ART. 2. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către Primarul Municipiului Arad, prin serviciile de specialitate și se comunică Serviciului Evidență și Administrare Domeniul Public și celor interesați, prin grija Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL

Anexa nr. 1 la Hotărârea nr. _____ / _____

a Consiliului Local al Municipiului Arad

VALOAREA ESTIMATĂ JUSTĂ A PATRIMONIULUI EVALUAT

Nr. crt.	Denumirea/Adresa bunului	Valoare justă estimată (lei)
1.	Teren - Piața Spitalului, CF 350542, 1.168 mp	133.283,00
2.	Teren – str. Pandurilor nr.8/A, CF 312426, 964 mp	138.043,00
3.	Teren – str. Pandurilor nr.8/A, CF 312426, 91 mp	7.140,00
4.	Teren – stație încărcare lentă pentru autobuz – str. Cocorilor, 832 mp	242.765,00
5.	Teren – stație încărcare lentă pentru autobuz – str. Timișorii, 1.077 mp	199.924,00
6.	Teren – str. Ghiocelor nr.29, 1.080 mp	228.485,00
7.	Clădire – Calea Iuliu Maniu, sediu administrativ Poliția locală, P+1, CF 331196, 205 mp	452.209,50
8.	Clădire – Calea Iuliu Maniu, ateliere și anexă hală, Poliția Locală P+1, CF 331196, 500 mp	428.409,00

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL

PRIMARUL MUNICIPIULUI ARAD

Nr. 57708 din 23.07.2019

Primarul Municipiului Arad

În temeiul prevederilor art. 136, alin. (8), lit. a) din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 din 3 iulie 2019 - privind Codul administrativ îmi exprim inițiativa de promovare a unui proiect de hotărâre cu următorul obiect:

„aprobarea rapoartelor de evaluare a unor bunuri aparținând Municipiului Arad”, proiect în susținerea căruia formulez următorul

REFERAT DE APROBARE

Având în vedere faptul că au fost identificate bunuri aparținând 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, întocmit de către PFA Bogluț Dorel, pentru înregistrarea acestora în evidențele Primăriei Municipiului Arad.

P R I M A R
Călin BIBART

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA PATRIMONIULUI
SERVICIUL EVIDENȚĂ ȘI ADMINISTRARE DOMENIUL PUBLIC

Nr.57709/23.07.2019

R A P O R T

Referitor la: referat de aprobare înregistrat cu nr. 57708/23.07.2019 a domnului Călin Bibarț, Primarul Municipiului Arad;

Obiect: aprobarea rapoartelor de evaluare a unor bunuri aparținând Municipiului Arad;

Ținând cont de:

- necesitatea atribuirii unei valori de inventar fiecărui bun ce aparține Municipiului Arad conform art. 8, alin. (1) și art. 13 din Legea contabilității nr. 82/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Contractul de Servicii nr. 94460/21.12.2018 încheiat între Municipiul Arad și PFA Bogluț Dorel;
- rapoartele elaborate de Persoană Fizică Autorizată Bogluț Dorel în calitate de evaluator privind evaluarea unor bunuri aparținând Municipiului Arad;
- art. 286 alin (1) și (4) din Ordonanță de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

Față de cele prezentate mai sus

P R O P U N E M:

Promovarea unui proiect de hotărâre prin care se aprobă rapoartele de evaluare a bunurilor aparținând Municipiului Arad, ca urmare a contractului de servicii de estimare-evaluare a imobilelor din patrimoniul municipiului Arad, întocmit de expert evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, conform Anexei la proiectul de hotărâre.

DIRECTOR EXECUTIV
Ștefan SZUCHANSZKI

ȘEF SERVICIU
Mihaela BALAȘ

CONSILIER
Daniela CIGHIREAN

RAPORT DE EVALUARE

SERVICII DE ESTIMARE – EVALUARE A IMOBILELOR DIN PATRIMONIUL MUNICIPIULUI ARAD

CONFORM CONTRACTULUI NR.94460/21.12.2018

PERSOANĂ FIZICĂ AUTORIZATĂ

BOGLUȚ DOREL

Semnătura și stampila



A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, overlapping loops and lines.



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
 Nr. **hh/3h** S. I 0 6 JUN. 2019
 Anexa.....Indicativ.....



**EVALUATOR
BUNURI**

-5. JUN. 2019

Bogluț Dorel PFA
 Timișoara, Str. Vărădia, nr. 24
 CUI: 38659956/2018
 EUID.ROONRC.F35/12/2018
 Tel: 0722 550 246

Mo

6102 'N01 '90

M2

Catre Primaria Municipiului Arad

TABEL CUPRINZAND PRETUL CALCULAT AL PROPRIETATILOR

Nr. crt	Suprafata (mp)	Pret euro/mp	Valoarea (euro)	Valoarea(lei),	Observatii
0	2	3	4		5
8	Imobil - Piața Spitalului, CF 350542, 1.168 mp	24	28.000	133.283	
9	Imobil - str.Pandurilor nr.8/A, CF 312426, 964 mp	30	29.000	138.043	
10	Imobil - str.Pandurilor nr.8/A, CF 312426, 91 mp	16	1.500	7.140	
11	Imobil - teren - stație incarcare lenta pt.autobuz - str.Cocorilor, 832 mp	61	51.000	242.765	
12	Imobil - teren - stație incarcare lenta pt.autobuz - Calea Timisorii, 1.077 mp	39	42.000	199.924	
13	Imobil - str.Ghiocetilor nr.29, 1.080 mp	44	48.000	228.485	
14	Imobil - clădire - sediu administrativ P+1 - Poliția Locală, CF 331196, Calea Iuliu Maniu, 205 mp	463	95.000	452.210	
15	Imobil- clădire - ateliere și anexe hală - Poliția Locală, CF 331196, 500 mp	180	90.000	428.409	
	Total		384.500	1.830.258	

Evaluator
 ec. Dorel Boglut



Raport de evaluare

**Proprietate imobiliară de tip; Teren intravilan,
neimprejmuit, categoria de folosinta-drum- situat în
Localitatea Arad,P-ta,. Spitalului, judetul Arad.**



Propietar: **Primaria Municipiului Arad-Directia Patrimoniu**
Client: **Primaria Municipiului Arad-Directia Patrimoniu**
Destinatar: **Primaria Municipiului Arad-Directia Patrimoniu**

Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris al Evaluatorului Boglut Dorel, legitimatia nr. 18671/2019 si al destinatarului.

Elaborat de:

**Boglut Dorel, Evaluator autorizat, ANEVAR,
Legitimatie nr. 18671/2019, Specializarea EPI.**



SCRISOARE DE TRANSMITERE

Catre

Primaria Municipiului Arad-Directia Patrimoniu

Stimati domni,

In calitate de Evaluator autorizat cu legitimatia nr 18671 EPI ANEVAR, va transmit raportul de evaluare intocmit in scop informativ pe care il anexas prezentei scrisori.

Obiectul raportului de evaluare este estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare de tip; **Proprietate imobiliară de tip Teren intravilan, neimprejmuit, categoria de folosinta-drum- situat în Localitatea Arad,P-ta., Spitalului, Judetul Arad.**

identificata prin;

-Nr.extras de Carte Funciara -nr. 350542.

-Nr.Cadastru/Topografic.- nr. 350542.

-Plan de amplasament si delimitare imobil, intocmit de SC DATCAD SRL, in luna octombrie 2018. (anexa 1;35).

Scopul raportului de evaluare este de a determina valoarea de piata in vederea informarii clientului asupra acesteia.

Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate.

Tipul valorii- valoarea de piata.

Data evaluarii: 29.01.2019.

In urma aplicarii metodei de evaluare prezentate in cadrul lucrarii, evaluatorul estimeaza:

-valoarea de piata, la data de 29.01.2019, a proprietatii imobiliare evaluate, la nivelul de:

28.000 euro

Valoarea este valabila in conditiile si in conformitate cu termenii raportului de evaluare, situatia pietei imobiliare la data evaluarii si elementele care influenteaza valoarea, prezentate in cuprinsul raportului.

Pretul de care se informeaza clientul proprietatii evaluate se va putea situa sub sau peste valoarea de piata opinata de evaluator, in functie de situatia pietei la data tranzactiei si de elementele subiective provenind de la partile implicate in tranzactie; valoarea prezentata reprezinta opinia evaluatorului cu privire la proprietatea in cauza, bazata pe datele puse la dispozitie de partile implicate, informatiile culese si analiza de piata efectuata, precum si rationamentul profesional al evaluatorului.

In completarea misiuni de evaluare am utilizat informatiile si documentele furnizate de catre client, cat si date furnizate din piata- tranzactii si oferte.

Timisoara la

29.01.2019.



CUPRINS	
COPERTA	1
SCRISOARE DE TRANSMITERE...	2
Cuprinsul raportului	3
PARTEA I. INTRODUCERE	
Sinteza raportului	4
PARTEA A DOUA. TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII	
Identificarea evaluatorului si competenta acestuia	5
Identificarea clientului. Identificarea utilizatorilor desemnati	5
Scopul evaluarii	5
Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Dreptul de proprietate evaluate	5
Tipul valorii	6
Data evaluarii	6
Documente necesare pentru efectuarea evaluarii	6
Natura si sursa informatiilor pe care s-a bazat evaluarea	7
Ipoteze si ipoteze speciale	7
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	8
Declarare conformitate	8
Moneda valorii definite; Modalitati de plata	8
PARTEA A TREIA. PREZENTAREA DATELOR	
Date despre aria de piata, oras/vecinatatie si localizare	8
Identificarea proprietatii imobiliare subiecti	9
Descrierea situatiei juridice	9
Descrierea terenului	9
Descrierea constructiei	12
Identificarea oricaror bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietati imobiliare	12
Istoricul proprietatii subiect (incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cererile curente)	12
Date privind impozitele si valorile de impozitare	12
PARTEA A PATRA - ANALIZA PIETEI	
Analiza cererii	12
Analiza ofertei	16
Analiza echilibrului pietei	17
PARTEA A CINCEA. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI	
Cea mai buna utilizare a proprietatii	18
PARTEA A SASEA. EVALUAREA PROPRIETATII	
Abordarea prin piata	19
PARTEA A SAPTEA. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	
Analiza rezultatelor	20
Concluzia asupra valorii	21
ANEXE	22-28

PARTEA INTAI. SINTEZA RAPORTULUI

Sinteza raportului

Proprietatea evaluată:	Teren intravilan, neimprejmuit, categoria de folosinta-drum- situat în Localitatea Arad,P-ta,. Spitalului, judetul Arad
Tipul proprietății:	Teren intravilan, neimprejmuit, categoria de folosinta-drum- situat în Localitatea Arad,P-ta,. Spitalului, judetul Arad
Localizare (adresa):	Localitatea Arad, nr.. topografic –350542- jud.Arad.
Scopul evaluării:	Evaluarea Teren intravilan, neimprejmuit, categoria de folosinta-drum- situat în Localitatea Arad,P-ta,. Spitalului, judetul Arad.
Dreptul evaluat;	Dreptul de proprietate absolut.
Beneficiar:	Primaria Municipiului Arad-Directia Patrimoniu , B-dul Revolutiei nr 75.
Utilizator desemnat:	Primaria Municipiului Arad-Directia Patrimoniu B-dul Revolutiei nr 75.
Evaluator;	BOGLUT DOREL, evaluator EPI, legitimatia nr. 18671/2019
Data evaluării:	29.01.2019
Data inspecției:	29.01.2019
Data raportului:	11.02.2019
Ipoteze speciale:	Nu sunt.

Cursul valutar de referinta, valabil la data evaluării: 1 EUR=4,7601 lei(29.01.2019).

Situatia proprietatii la data evaluării:

Evaluatorul a procedat la inspectarea directa a proprietatii care face obiectul prezentului raport. Datele si informatiile respective au fost sintetizate in cadrul cap. 3 si 4 si utilizate pentru efectuarea unei evaluari corecte. Ipotezele avute in vedere la evaluare sunt prezentate in cadrul cap.2.

Deasemenea, la elaborarea raportului, s-au avut in vedere Standardele, normele si recomandarile ANEVAR.

Tipul valorii estimate: Valoare de piață

Valoarea de piata este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbata la data evaluării, între un comparator hotarat si un vanzator hotarat, într-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere..

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, in conformitate cu SEV 103 si cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor si judecatilor relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicatia concluziei asupra valorii, nefiind necesara nici o excludere sau abatere de la respectivul Standard.

Etapele parcurse pentru estimarea valorii sunt:

- Sinteza raportului;
- Stabilirea termenilor de referinta ai evaluării;
- Colectarea datelor. Identificarea si descrierea proprietatii imobiliare.
- Analiza datelor;
- Evaluarea terenului;
- Aplicarea abordarii in evaluare;
- Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii;
- Raportarea evaluării;
- Anexele raportului de evaluare;

PARTEA A DOUA. TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII

Identificarea evaluatorului si competenta acestuia

Prezentul raport de evaluare este realizat in baza unui contract nr. 94460/21.12.201 de prestari servicii de catre persoana fizica –Boglut Dorel- membru titular ANEVAR, identificat cu legitimatia nr. 18671/2019 EPI ANEVAR, domiciliat in loc. Timisoara, str. Varadia nr 24, judetul Timis.

-nu am nici un interes prezent sau viitor referitor la proprietatea care constituie obiectul acestui raport si nici un interes personal legat de partile implicate.

-onorariul perceput pentru acest raport nu este conditionat de raportarea unor rezultate premeditate, sau de marimea valorii estimate sau de o concluzie in favoarea clientului.

-detin cunostinte pentru efectuarea in mod competent a acestei lucrari obiectiv si impartial.

-analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost relizate in conformitate cu cerintele, recomandarile si metodologia de evaluare recomandata de catre Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2018.

-in realizarea prezentului raport actionez in calitate de evaluator extern, independent.

Identificarea clientului. Identificarea utilizatorilor desemnati

Prezentul raport de evaluare se adreseaza exclusiv **Primaria Municipiului Arad-Directia Patrimoniu B-dul Revolutiei nr 75.**

-evaluarea s-a realizat in scopul determinarii valorii de piata.

-evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea in fata nici unui tert(persoana fizica sau juridical), niciodata si in nici o alta circumstanta in care raportul de evaluare ar putea fi utilizat in diferite scopuri;

-nu desemnam alti utilizatori care sa aiba acces la prezentul raport de evaluare;

Scopul evaluarii

Estimarea celui mai probabil pret al proprietatii imobiliare de tip; **Teren intravilan, neimprejmuit, categoria de folosinta-drum- situat in Localitatea Arad,P-ta., Spitalului, judetul Arad** in cazul tranzactionarii pe o piata libera la nivelul preturilor practicate pe piata specifica in luna ianuarie 2019.

Scopul unei evaluari se bazeaza pe nevoile de informatii ale clientului in legatura cu valoarea unui drept asupra proprietatii imobiliare. Necesitatea evaluarii diferitelor tipuri de proprietati imobiliare deriva dintr-o multitudine de scopuri.Oricine foloseste o proprietate imobiliara plateste pentru aceasta, de obicei la cumparare sau inchiriere, acest lucru implica tranzactii sau situatii in care trebuie sa se ia o decizie, sa se stabileasca o strategie si pentru toate acestea e nevoie de o estimare a valorii. In cazul de fata scopul evaluarii este estimarea valorii de piata a proprietati imobiliare in vederea vanzarii- necesitatea vanzatorului de a cunoaste stabilirea unor preturi de vanzare corecte si acceptabile de piata.

-acest raport nu va putea fi utilizat in afara contextului sau pentru alte scopuri decat cel prezentat.

Identificarea proprietatii imobiliare subiect.Dreptul de proprietate evaluat.

Dreptul de proprietate supus evaluarii

In conformitate cu contractual de prestari servicii, prezenta evaluare se refera la dreptul integral de proprietate asupra proprietati imobiliara de tip; **Teren intravilan, neimprejmuit, categoria de folosinta-drum- situat in Localitatea Arad,P-ta., Spitalului, judetul Arad**

-nu consemnam restrictii ale dreptului de proprietate asupra constructiei supuse evaluarii;

Localizare

Proprietatea subiect este situată în localitatea Arad conform Plan de amplasament și delimitare imobil, întocmit de SC DATCAD SRL, în luna octombrie 2018, (anexa 1;35).

Caracteristici fizice, economice, juridice

Proprietatea de evaluat se referă la o proprietate imobiliară de tip, Teren intravilan, neîmprejmuit, categoria de folosință-drum- situat în Localitatea Arad, P-ta, Spitalului, județul Arad.

Suprafața 1.168 mp, teren neîmprejmuit.

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale;

Act normative nr. 976, din 19/09/2002 emis de Guvernul României; Act Administrativ nr. 49802 din 03/07/2018 emis de Municipiul Arad, Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1.

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanții și sarcini;

-Nu sunt

Date referitoare la teren;

Categoria de folosință-drum

Intravilan-da.

Suprafața(mp)-1.168 mp

Extras Carte Funciara,-nr. 350542

Nr. cadastral /Nr topografic.- 350542.

Componente non-imobiliare, dotări tehnico-functionale, elemente non-imobiliare

-nu am identificat componente non-imobiliare la proprietatea evaluată.

Tipul valorii

În prezentul raport s-a urmărit o estimare a valorii de piață a proprietății așa cum este definită în SEV 100-Cadru general, paragrafele 29-34. Valoarea de piață este suma pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată la data evaluării, între un comparator hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.

Conceptul de valoare de piață presupune un pret negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanți acționează în mod liber. Valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia.

Data evaluării

Data evaluării este 22.04.2019, data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată, atunci când opiniile și concluziile evaluatorului a fost disponibile pentru fundamentarea valorii.

Documente necesare pentru efectuarea evaluării

-am analizat PUG-ul municipiului Arad.

am identificat proprietatea pe baza ;

1. Plan de amplasament și delimitare imobil lot 1, întocmit de SC DATCAD SRL, în luna octombrie 2018,

2.—inspecția proprietății făcută în prezenta reprezentantului desemnat de client, s-a făcut o inspecție parțială;

3.Extras de Carte Funciara, nr. 350542.

-am solicitat informații în detaliu de la client privind starea solului, de asemenea am încercat să identific riscuri de mediu înconjurător, reale sau potențiale;

-daca exista riscuri legale referitoare la utilizarea proprietatii imobiliare;

În urma acestei documentări am obținut date suficiente pentru efectuarea evaluării și pentru a emite o opinie total justificabilă asupra valorii.

Natura si sursa informatiilor pe care s-a bazat evaluarea

Natura si sursa informatiile utilizate au fost:

- Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018;
- informatii existente pe sit-urile, www.imobiliare.ro, www.publi24.ro, etc
- Informatii privind piata imobiliara specifica;
- Informatii privind istoricul utilizarii proprietatii imobiliare;
- Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate;
- informatii cu caracteristicile fizice ale proprietatii imobiliare, amplasare acces, vecinatati preluate din documentatia primita;
- Piata imobiliara referitoare la oferte si cereri de proprietati imobiliare, similare cu proprietatea subiect.

Ipoteze si ipoteze speciale

Pe langa precizarea tipului valorii, este nevoie sa se formuleze una sau mai multe ipoteze sau o ipoteza speciala, pentru a clarifica starea proprietatii in cazul tranzactionarii/informarii. Astfel de ipoteze pot avea un impact semnificativ asupra valorii.

-Valoarea de piata estimata este valabila la data evaluarii. Intrucat piata si conditiile de piata se pot schimba, valoarea estimata poate fi incorecta sau necorespunzatoare la un moment dat;

-Datorita faptului ca intre data raportului si a inspectiei, este o perioada scurta de timp, interval in care nu s-au modificat esential conditiile pietii prin urmare putem considera data raportului si data evaluarii.

-Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile si documentele pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea existentei si a altor informatii sau documente de care evaluatorul nu avea conostiinta;

-Evaluatorul a obtinut informatii, opinii, estimari din surse considerate a fi corecte si de incredere dar nu isi asuma nici o responsabilitate in cazul in care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;

-Exista o finantare normala;

-Nu exista nici un indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice care afecteaza valoarea proprietatii evaluate sau valoarea proprietatilor vecine;

-S-a presupus ca legislatia in vigoare se va mentine si nu a fost luate in calcul eventuale modificari care pot sa apara in perioada urmatoare;

-Proprietatea nu a fost expertizata detaliat. Orice schita din raportul de evaluare prezinta dimensiunile aproximative ale proprietatii si este realizat pentru a ajuta cititorul raportului sa vizualizeze proprietatea. In cazul in care exista documente relevante(masuratori de cadastru, expertize) aceste vor avea prioritate

-Presupunem ca amplasamentul este in deplina concordanta cu toate reglementarile legale privind mediul inconjurator in afara cazurilor cand neconcordantele sunt expuse, descrise si luate in considerare in raport;

Ipoteze speciale

-Proprietatea nu a mai fost supusa altor tranzactionari pana in momentul de fata.

Ipotezele si ipotezele speciale trebuie sa fie rezonabile si s-a fie relevante in functie de scopul pentru care este ceruta evaluarea si cu situatiile particulare ale unei evaluarii.

Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare.

-Raportul de evaluare, in totalitate sau pe parti, sau oricare alta referire la acesta, nu poate fi publicat, nici inclus intr-un document destinat publicitatii fara acordul scris in prealabil al evaluatorului cu specificarea formei si contextului in care urmeaza sa apara.

-Acest raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului si destinatarului mentionati la punctele anterioare.

-Publicarea, partial sau integral, precum si utilizarea lui de catre alte persoane decat cele la care s-au facut referiri anterior, atrage dupa sine incetarea obligatiilor contractuale. De asemenea, intrarea in posesia unui tert a unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia.

-Evaluatorul nu isi asuma responsabilitate pentru orice modificare neautorizata adusa raportului, iar pentru validitatea acestuia este necesara semnatura in original.

-Raportul nu trebuie utilizat partial, ci numai in integralitatea sa. Posesia raportului de evaluare nu confera si dreptul de al publica.

Declaratia de conformitatea evaluarii cu standardele de evaluare aplicabile in Romania sau explicarea cauzei neconformitatii

-Scopul evaluarii fiind determinarea valorii de piata, evaluarea s-a facut cu respectarea principiilor de evaluare, cuprinse in SEV 100-Cadru General.

-Obiectul raportului de evaluare este proprietatea imobiliara, procesul de evaluare respecta prevederile SEV 230-Drepturi asupra proprietatii imobiliare, si GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile.

-Deasemenea s-a respectat prevederile SEV 102-Implementarea si s-a intocmit cu respectarea cerintelor SEV 103 –Raportarea.

Moneda valorii definite.

Moneda in care se exprima valoarea prezentului raport este euro;

PARTEA A TREIA. PREZENTAREA DATELOR

Date despre aria de piata, oras/vecinatatii si localizare

Date generale

Municipiul Arad este amplasat in partea vestica a Romaniei, respectiv in nordul regiunii Banat, in sesul Tisei, parte a Campiei de Vest. Este unul din cele mai importante orase, aflate la intrarea dinspre Europa Centrala, cu deschidere directa catre orase europene ca: Belgrad (la distanta de doar 209km), Budapesta (275km), Viena (506km), Cracovia (657km), Praga (797km)

fiind amplasat la intersectia unor importante retele de comunicatii rutiere (Coridorul European IV intersectia drumurilor europene E68 si E60, E671), dar si important nod feroviar, aerian, si de frontiera.

Municipiul se margineste de raul Mures, in apropierea iesirii acestuia din culoarul Deva

Populatia Municipiului Arad, era la recensamantul din 2011, de 159074 locuitori, reprezentand un procent de 36.9% din populatia judetului.

In ce priveste populatia stabila a Municipiului, se inregistreaza o scadere a numarului populat

iei, cu 1.65% mai mare decat media de 16.3% aferenta intregului judet.

Scaderea este datorata indicelui national de scadere a natalitatii, nefiind specific doar judetului si Municipiului, dar, la care se adauga o scadere datorata migratiei, cauzata de pozitia

Date specifice

Identificarea proprietatii imobiliare subiect

Descrierea constructiei de baza.

Proprietatea de evaluat se refera la o proprietate imobiliara de tip **Teren intravilan, neimprejmuit, categoria de folosinta-drum- situat în Localitatea Arad,P-ta,. Spitalului, judetul Arad**
Suprafata 1.168 mp, teren neimprejmuit.

Proprietatea imobiliara este situata intr-o zona de dezvoltare imobiliara de tip; Drum.
Terenul se afla amplasat intr-o zona de circulatie auto in perimetrul sensului giratoriu din zona Intim.

Descrierea situatiei juridice

Proprietatea de evaluat se refera la o proprietate imobiliara de tip, **Teren intravilan, neimprejmuit, categoria de folosinta-drum- situat în Localitatea Arad,P-ta,. Spitalului, judetul Arad.**

Suprafata 1.168 mp, teren neimprejmuit.

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale;

Act normative nr. 976, din 19/09/2002 emis de Guvernul Romaniei; Act Administrativ nr. 49802 din 03/07/2018 emis de Municipiul Arad, Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala1/1.

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantii si sarcini;

-Nu sunt

Date referitoare la teren;

Categoria de folosinta-drum

Intravilan-da.

Suprafata(mp)-1.168 mp

Extras Carte Funciara,-nr. 350542

Nr. cadastral /Nr topografic.- 350542

-Marimea si forma;

-forma neregulata.

Influenta coltului;

-nu este cazul.

Potentialul de crestere a valorii prin comasare;

-nu este cazul, fiindca nu se poate combina cu nici o proprietate invecinata.

Topografia

-plana, cu sistem natural de drenaj.

Utilitati

-ca urmare inspectiei facute, am identificat urmatoarele utilitati ;

-alimentarea cu apa potabila.

-bransament stradal de gaze natural.

-retea de joasa tensiune electrica.

Amenajarea terenului

Nu am identificat lucrari de pregatire a terenului pentru constructie, cum ar fi nivelari, garduri,borduri, trotuare santuri.

Proprietatea nu este imprejmuita

Accesibilitatea

-se realizeaza pietonal, direct din strada amenajata(drum de pamant,pietruit, si asfalt in unele locuri)

Mediul inconjurator

-sub aspectul conditiilor de mediu proprietatea subiect corespunde factorilor de mediu favorabili.

Istoricul proprietatii subiect(incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cererile curente)

-nu a existat un istoric.

Date privind impozitele si valorile de impozitare

Impozitele si taxele aferente acestui drept de proprietate, sunt la nivel mediu urban, stabilite prin HCL a autoritatilor locale.

PARTEA A PATRA. ANALIZA PIETEI

Date privind cererea si oferta de pe piata

Din analiza statistica a evolutiilor din piata rezidentiala rezulta ca asistam la un moment în care piata este captiva între un nivel ridicat al cererii si o oferta relativ redusa. Datele arata ca cererea pentru apartamente si case de vânzare este în continuare puternica, înregistrând un avans, cumulat la nivelul celor 6 mari orase analizate, de 17%, în ultimul an: de la +6% printre bucuresteni, culminând cu +49% printre ieseni. Daca urmarim evolutia cererii din ultimii 3 ani, cu punct de plecare T1-2015, reiese faptul ca aceasta înregistreaza o crestere însemnata, de 76% - maximul fiind înregistrat în Iasi, de +217%. În ultimul an, am tot vorbit despre insuficienta ofertei pe piata atât ca numar de proprietati cât si ca intervale de pret accesibile populatiei. Datele pe ultimele 12 luni, în cele sase mari orase, indica o evolutie negativa a stocului de apartamente si case de 5,9%. Singurul oras cu o evolutie pozitiva este Cluj-Napoca, cu 8,6%, celelalte orase înregistrând scaderi între 0,2%, în Iasi, si 12,3%, în Bucuresti. De asemenea, cererea pentru locuintele ieftine are o volatilitate mare dictata de programul Prima Casa, volumul ofertei pe acest segment fiind în continua scadere, iar noile constructii nu reusesc sa acopere diferentele din piata. În ultimii patru ani, se remarca o tendinta de crestere a perioadei de vânzare a proprietatilor rezidentiale. În cazul apartamentelor cresterea este mai temperata, de la 2 luni, în 2014, la 3 luni, în 2018, iar la case perioada de vânzare ajunge sa de dubleze, de la 4 luni, în 2014, la 8 luni, în 2018. Atât vânzatorii cât si cumparatorii au o atitudine prudenta si sunt mai informati. Analiza evolutiei preturilor medii pe metru patrat al apartamentelor, în ultimii 10 ani, evidentiaza faptul ca localitatile din jumatatea de Vest a tarii au recuperat cel mai mult din scaderile de pret determinate de criza economica. Comparativ cu primul trimestru din 2008, Cluj Napoca este singurul oras din România care nu numai ca a recuperat scaderea de pret, ba chiar a ajuns la un pret mediu pe metru patrat cu 15,2% mai mare decât în urma cu 10 ani. Capitala Transilvaniei este urmata de Oradea, cu o scadere curenta de 0,7%, Timisoara si Arad, cu -6,5%, Alba Iulia, cu -9,3%, si Satu Mare, cu -10,5%. Capitala se numara printre orasele cu cea mai mare scadere, mai având de recuperat 41,8% din nivelul pretului mediu din 2008. Desi ritmul de crestere a preturilor s-a mai temperat în primul trimestru al acestui an, ne confruntam cu un comportament de apreciere continua a apartamentelor bazata pe cresterea cererii si lipsa ofertei. O crestere sustenabila a valorii proprietatilor imobiliare ar trebui sustinuta de investitii în infrastructura, utilitati si servicii sociale de calitate accesibile comunitatilor din noile ansambluri rezidentiale.

Analiza pietei imobiliare reprezinta procesul de identificare si studiere a pietei unei anumite proprietati imobiliare. Folosim analiza pietei pentru a determina daca exista o piata, definind care este aceasta in cazul proprietatii subiect.

O analiza a pietei trebuie sa fie adaptata tipului si caracteristicilor de baza a proprietatii imobiliare, locatiei si pozitiei acesteia pe piata.

Piata imobiliara se poate define ca fiind o interactiune dintre persoane –fizice sau juridice- care schimba dreptul de proprietate contra altor bunuri cum ar fi banii. Aceasta piata se defineste pe baza tipului de proprietate, potentialului de a produce venituri, localizarea,

caracteristicile investitorilor si chiriilor tipici etc. Analizam proprietatea sub aspectul beneficiilor viitoare pe care le genereaza pentru viitori cumparatori. Oferta de pe piata similara cu a proprietatii subiect sunt de nivel peste mediu. Pentru acest tip de proprietate, cum este cazul proprietatii subiect, se identifica preferintele pietii unui segment de potentiali cumparatori mai restrains.

Altfel spus, participant de pe piata isi formeaza propriile opinii cu privire la proprietatea subiect, altele asimilabile, evaluatorul sa concluzioneze care ar fi pretul cel mai probabil pe acea piata specifica, gasind comparabile pe care sa le analizeze in paralel cu proprietatea subiect, aplicand un rationament corect provenit din perceptia pietei, nu di propria sa parere subiectiva.

Procesul anizei pietei in sase pasi;

Pasul 1-Analiza productivitatii proprietatii.

Am identificat la proprietatea subiect, acele caracteristici care ii determina capacitatea sa productiva, si anume;

-Detalii liniare imobil;

-Categorica de folosinta –intravilan,-drum- suprafata de 1.168 mp.

-ca urmare inspectiei facute, am identificat urmatoarele utilitati la 150 ml de parcela;

-alimentarea cu apa potabila.

-bransament stradal de gaze natural.

-retea de joasa tensiune electrica.

Aceste caracteristici ale proprietatii subiect vor sta la baza selectarii proprietatilor comparabile, precum si la modelarea cererii marginale previzionate.

Pasul 2-Delimitarea pietei specific(aria pietei si aria competitiva).

Valoarea unei proprietatii este in mare masura dependent de pozitia sa competitive pe piata specifica.In analiza pietii se poate discuta despre tranzactionarea unui drept de proprietate, dar si despre inchirieri, caz in care se foloseste abordarea prin venit. Cunoastem caracteristicile proprietatii subiect si trebuie sa identificam proprietatile cu caracteristici asemanatoare, pentru a putea intelege avantajele pe care proprietatea le ofera potentialilor cumparatori.

1.Aria pietei-nu am identificat intr-un perimetru apropiat comparabile ;

2.Aria competitiva-In aria competitiva

Nu-am identificat anumite elemente comune si particulare care evidentiaza proprietatea subiect fata de proprietatile comparabile identificate, si anume;

-localizare

-categoria/subcategoria de teren

-suprafata in mp.

-Pret de oferta in euro

-utilitatile

-front stradal

-tip drum de acces

Pasul 3-Analiza cererii.

Cererea reflecta nevoile, dorintele, puterea de cumparare si preferintele consumatorilor produsului imobiliar. Analiza cererii se axeaza pe identificarea utilizatorilor potentiali pentru un anumit tip de proprietate. Dorinta si puterea efectiva de cumparare sunt factori de influenta ai cererii probabile si solvabile.

Cererea este greu de cuantificat pentru a preciza la un moment dat cate cereri sunt prezente pe piata pentru un anumit tip de proprietate.

Pentru analiza cererea de piata a terenurilor pentru constructii industriale am identificat urmatorii factori:

- politicile fiscale si conditiile de creditare—accesibilitatea mai mare la credit si facilitati mai rapide si mai ieftine, in fructificarea creditelor pentru constructii.

- Topografia zonei este de campie, plana-

Pasul 4-Analiza ofertei(investigarea si previziunea concurentei).

Factori economici interdependenti care creeaza valoare pentru orice produs sunt;

1.Utilitatea-capacitatea unui produs de a satisface o nevoie, o dorinta sau a suplini o lipsa. Toate proprietatile imobiliare trebuie sa aiba utilitate pentru investitori. Valoarea unei proprietati imobiliare rezulta din dreptul de proprietate. Restrictionarea acestui drept poate micșora valoarea proprietatii.

2.Raritatea-exprima raportul dintre cererea si oferta actuala sau anticipata pentru o anumita categorie de bunuri. In general, daca cererea este constanta , raritatea unui bun il face mai valoros. Terenul, de exemplu, este in general suficient, dar terenul utilizabil cerut pe piata este relativ rar, si prin urmare, are o valoare mai mare.

Cererea pentru un bun sau serviciu este creata de utilitate si este afectata de raritate.

Selectarea datelor comparabile si stabilirea gradului de comparabilitate

Prin urmare nu am identificat din oferta de proprietati imobiliare scoase la vanzare proprietati comparabile cu proprietatea subiect.

Pasul 5-Analiza interactiunii dintre cerere si oferta).

Valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este, in cea mai mare masura, dependenta de pozitia sa competitive pe piata specifica. Am cunoscut si identificat caracteristicile proprietatii imobiliare subiect, am cunoscut , identificat si selectat proprietatile imobiliare competitive (oferta), si am identificat avantajele/dezavantajele proprietatii subiect. Pentru a pune in evidenta conformarile pietei pentru o anumita utilizare a proprietatii subiect am identificat relatia dintre cererea si oferta concurentiala de pe piata curenta si viitoare. Aceasta relatie arata gradul de echilibru care caracterizeaza piata curenta si conditiile ce ar caracteriza piata dupa o perioada de prognoza. Pe termen scurt, oferta imobiliara este relativ fixa si pretul raspunde la cerere. Daca cererea este neobisnuit de mare, preturile vor incepe sa creasca. Activitatea pietei imobiliare este ciclica, ciclul imobiliar este caracterizat prin perioade succesive de expansiune, declin, recesiune si recuperare. Ciclul pe termen lung depinde de schimbarile in caracteristicile gradului de ocupare a fortei de munca existente, populatie, venituri si modificari in preferintele de consum. Ciclul pe termen scurt depinde de disponibilitatea creditului si de situatia generala a economiei. Piata imobiliara a fost si este afectata de reglementarile legale si de posibilitatea obtinerii de finantare pentru achizitii de proprietati. Aparitia, incepand cu anul 2005, a facilitatilor de finantare de tipul credit ipotecar a dus (in special pentru terenuri si proprietati rezidentiale) la o adevarata explozie a preturilor. Aceasta a avut un efect indirect si pe piata imobiliara industriala prin cresterea generala a nivelului pietei, dar cu o amploare mult mai redusa. Criza financiara manifestata pe plan international a avut ca efect o reducere puternica a nivelului pietei imobiliare si a preturilor practicate, datorita crizei de lichiditati precum si a reticentei investitorilor in a efectua investitiile. Este o reactie normala, motivata de reducerea generala a consumului, utilizat ca si o tactica de negociere in cadrul discutiilor purtate in vederea achizitiei de terenuri pentru constructii..

O piața activă este caracterizată prin cerere în creștere, o rămânere în urmă a ofertei și prețuri în creștere; o piață activă este numită piața vânzătorilor, pentru că vânzătorii pot obține prețuri mai mari pentru proprietățile imobiliare disponibile.

O piață în declin este o piață în care diminuarea cererii este însoțită de o supraofertă relativă și o scădere a prețurilor, aceasta se numește piața cumpărătorilor pentru că au un avantaj cumpărătorii. Cu cât avem mai multe informații de piață, cu atât ne putem argumenta și fundamenta opinia; în cazul ideal ar fi suficiente informații de piață pentru toate abordările, am ajunge la rezultate apropiate prin toate cele trei abordări în evaluare.

Cotația a terenurilor libere asimilate proprietății subiect, sunt informații care au în vedere componentele fizice ale proprietății.

Analiza trebuie să fie clară și să stabilească intrările de date în sistem, calibrările unitare, dar și ajustările recunoscute de piață. Plajele largi sau criteriile nesustinite pot conduce la incertitudini în raport.

Pasul 6-Previziunea absorbției proprietății subiect în piață.

Indicatorii ai ciclului imobiliar pe termen scurt pot fi considerați gradul de ocupare și rata de absorbție a proprietăților

Prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, putem determina absorbția proprietății subiect, în condițiile de piață, cerere și oferte competitive cunoscute. Prin urmare apreciem că terenul pentru construcție care face obiectul prezentului raport se va vinde între 30 și 150 de zile de la expunere.

PARTEA A CINCEA. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Cea mai bună (CMBU) este definită în Standardele de evaluare a bunurilor 2018-Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificat adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibil din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabil financiar și din care să rezulte cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.

În analiza CMBU, trebuie să considerăm mai întâi utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietății subiect. Pentru a ajunge la o opinie privind CMBU a proprietății subiect, trebuie să aplicăm patru teste;

1. permisibilitatea legală;
2. posibilitatea fizică;
3. fezabilitatea financiară;
4. productivitatea maximă (utilizarea proprietății subiect care are cea mai mare valoare)

Obiectivele identificării celei mai bune utilizări a proprietății sunt:

1. identificarea acelei utilizări a proprietății care va asigura cea mai mare rentabilitate a capitalului investit.
2. identificarea proprietăților comparabile recente pentru analiză comparativă.
3. estimarea valorii separate a terenului (la CMBU a terenului considerat liber).

Testul permisibilității legale;

În toate cazurile evaluatorul trebuie să determine care utilizări sunt permisibile de legislație la data evaluării. El trebuie să analizeze orice restricție prevăzută în reglementările urbanistice, normativele din domeniul construcțiilor, legislația privind monumentele istorice sau zonele cu patrimoniu arheologic, reglementări de mediu. Dacă nu sunt restricții, atunci utilizările admise de certificatul de urbanism pot determina alternativele ce vor fi avute în vedere pentru analiză CMBU.

Testul posibilității fizice

Dimensiunea, forma, suprafața, capacitatea portantă, accesul afectează utilizările unei

proprietati imobiliare. Deci terenul are o topografie plana, iar proprietatea subiect fiind in cadrul PUG a Municipiului Arad intr-o zona cu destinatie de curti constructii o defineste ca o zona rezidentiala.

Testul fezabilitatii financiare

Utilizarile care au indeplinit deja cele doua criterii, le analizam pentru a determina daca ar putea genera un venit (inclusiv prin vanzare) care sa acopere toate costurile de construire. Toate utilizarile din care rezulta fluxuri financiare pozitive sunt considerate a fi fezabil financiar. Fezabilitatea financiara poate fi determinate pe baza analizei de piata in doua moduri:

1. Poate fi indicată de activitatea pietei. Vanzarile recente de proprietati comparabile catre utilizatorii finali indica fezabilitatea financiara a utilizarii proprietatii subiect.

Testul profitabilitatii maxime

Dintre toate utilizarile demonstrate a fi fezabile financiar, CMBU este acea utilizare care conduce la cea mai mare valoare actualizata a proprietatii, ca dezvoltarea pentru constructii de spatii rezidentiale care maximizeaza profitabilitatea.

Rezulta ca;

-utilizarea pentru constructii rezidentiale poate fi realizata imediat si se poate mentine pe termen lung.

Cumparatorul cel mai probabil este utilizatorul final (persone fizice sau juridice care doresc sa dezvolte o activitate in domeniul industrial).

PARTEA A SASEA. EVALUAREA PROPRIETATII

Abordarea prin piata – este cunoscuta in domeniul evaluarii proprietatii imobiliare si sub denumirea de **COMPARATIA DIRECTA** sau Comparatia Vanzarilor este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect, prin analiza comparative a proprietatii similar care au fost vandute recent sau care sunt oferite pentru vanzare. Astfel, premisei principale a tehnicilor inscrite in abordarea prin piata este aceea ca valoarea de piata a proprietatii imobiliare subiect este legata de preturile competitive ale proprietatilor imobiliare comparabile.

Analiza comparativa din cadrul abordarii prin piata, se concentreaza pe similitudinile si diferentele constatate intre proprietatile comparabile si proprietatea subiect, diferente care au impact asupra valorii acestora din urma. Aceste se numesc elemente de comparatie si pot include: diferentele intre drepturile de proprietate transmise, motivatia cumparatorilor si vanzatorilor, conditiile de finantare, conditiile pietii la momentul vanzarii, dimensiuni, amplasarea proprietatilor, caracteristicile fizice, si in cazul cand proprietatile produc venituri, caracteristicile economice.

Atunci cand exista informatii disponibile, abordarea prin piata este cea mai directa si adecvata abordare ce poate fi aplicata pentru estimarea valorii de piata.

La analiza rezultatelor obtinute prin aplicarea abordarii prin piata, ca si la analiza finala a rezultatelor evaluarii, obtinute prin aplicarea tuturor abordarilor utilizate, trebuie sa se exprime clar opinia privind relevanta datelor culese, a analizelor efectuate si a concluziei asupra valorii proprietatii subiect.

Elementele de comparatie recomandate a fi utilizate include: drepturile de proprietate transmise; conditiile de finantare; conditiile de vanzare; cheltuieli necesare imediat dupa cumparare; conditiile de piata; caracteristicile fizice; caracteristicile economice; utilizarea; component non-imobiliare.

In prezentul raport, datorita faptului ca nu sunt tranzactionate si oferite terenuri intravilane pentru cu categoria de drum, pe piata, nu putem sa identificam proprietati comparabile ,prin

urmare nu vom utiliza abordarea prin piata.

Abordarea prin venit reprezinta una din cele trei abordari traditionale pe care evaluatorul le poate utiliza in procesul de evaluare. Abordarea prin venit are ca scop analiza capacitatii proprietatii imobiliare de a genera fluxuri de numerar viitoare si transformarea acestora intr-o indicatie asupra valorii printr-un proces de capitalizare sau de actualizare.

Abordarea prin venit se bazeaza pe principiul ca, pentru a achizitiona o proprietate imobiliara, un investitor mediu nu va plati pentru ea mai mult decat valoarea actualizata a beneficiilor pe care le va incasa pe perioada de detinere ca investitie a proprietatii respective plus valoarea de revanzare a proprietatii la finele perioadei de detinere, adica valoarea terminal sau de reversiune.

Abordarea prin venit este aplicabila oricarei proprietati imobiliare care genereaza venit la data evaluarii . Proprietatea subiect fiind teren intravilan nu are posibilitatea de genera fluxuri de numerar viitoare, prin urmare Abordarea prin venit nu se poate aplica.

Abordarea prin cost; Abordarea prin cost este acea abordare a valorii fundamentată pe principiul economic conform căruia un cumpărător va plăti pentru un activ cel mult costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire. Metoda costului de înlocuire net (CIN) este o metodă înscrisă în abordarea prin cost care indică valoarea prin calcularea costului de înlocuire curent al unui activ din care se scad deprecierea fizică și orice forme relevante de depreciere. Abordarea prin cost este recomandabilă în situații specifice de evaluare, cum sunt:

- când există un număr limitat de tranzacții din cauza naturii specializate, modelului sau localizării activului, sau când activul în sine nu generează un flux de numerar sau când fluxul de numerar asociat cu acesta nu poate fi separat de întreprinderea care utilizează activul. De aceea, abordarea prin cost se utilizează în mod tipic ca abordarea primară în evaluare atunci când abordarea prin piață sau prin venit nu se pot aplica;
- când activul subiect a fost construit și pus în funcțiune recent;
- când activul subiect se află în fază de proiect sau se află în stadiul de în curs de execuție/neterminat. Prin urmare abordarea prin cost in acest caz o folosim, deoarece in cazul proprietati subiect nu avem o piata.

**FISA DE CALCUL PENTRU TEREN INTRAVILAN, CATEGORIA -DRUM-, SITUAT IN
PTA SPITALULUI, LOCALITATE ARAD**

FISA nr.	8	Poziția pe planul de situație:		Data evaluării:	20.04.2019
Unitatea	PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD				
Obiectiv	P-TA SPITALULUI				
Adresa	Loc. ARAD., Jud. ARAD				
Cod ci				An PIF	
Descriere structură:					
Regim de înălțime		M mediu (m) =		Au totale (mp)=	
Ad total (mp) =	50.300	M scolu (m) =		Ac (mp)=	
SISTEM CONSTRUCTIV					
					
Infrastructură			MEDIU DE FOLOSINTĂ		
STARE TEHNICĂ					
Foarte bună	0	Normal		x	
Bună	x	Agresiv		0	
Satisfăcătoare	0	Puternic agresiv		0	
1. EVALUARE: ABORDAREA PRIN COST					
IROVAL BUCUREȘTI 2014, pag. 199					
EXPLICATII	SIMBOL	Lei/mp	Indice act.	Suprafață - mp	Cost total - lei
Drum asfaltat pe macadam cilindrat cu acostament	DRMASP	151,30	0.9942	1.188	187.306
TOTAL COST /mp. cu TVA					187.306
TOTAL COST cu TVA					187.306
Coefficient de distanță	1.000	distanță de transport			
Corecție manoperă	1.000	nivel II de salarizare			
TOTAL COST DE ÎNLOCUIRE BRUT (CIB) cu TVA - lei					187.306

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU ANALIZA DEPRECIERII FIZICE A STRAZILOR

Denumire substructura	Cost de înlocuire brut (CIB) - lei	Coefficient de distanță	Coefficient de manoperă	Cost de înlocuire brut total (CIB) - lei	Depreciere fizică estimată - %	Valoare depreciere - lei
Drum	187.306	1.00	1.00	187.306	25%	46.826
Înveliș	0	1.006	1.018	0	10%	0
Finisaje interioare	0	1.006	1.018	0	15%	0
Finisaje exterioare	0	1.006	1.018	0	10%	0
Instalații electrice	0	1.006	1.018	0	20%	0
Instalații de încălzire	0	1.006	1.018	0	20%	0
Instalații sanitare	0	1.006	1.018	0	25%	0
TOTAL cost de înlocuire brut (CIB) - TOTAL depreciere - cu TVA - lei				187.306		46.826
TOTAL CIB + profitul antreprenorului cu TVA - lei				206.036		
TOTAL CIB + fara TVA (lei)				173.140		
TOTAL CIB + fara TVA (lei/mp)				3		
Pentru determinarea costului de înlocuire net (CIN) se deduce în continuare deprecierea funcțională și deprecierea externă						
Depreciere fizică totală (Dfiz.)					25%	
Depreciere funcțională (Dfunc.)					0%	
Depreciere externă (Dext.)					0%	
Cost de înlocuire brut (CIB) fara TVA - lei					173.140 lei	
Cost de înlocuire net (CIN) - lei					129.855 lei	
Formula de calcul: CIN = CIB x (1 - Dfiz.) x (1 - Dfunc.) x (1 - Dext.)						
Valoarea de plată/justă estimată - fara TVA - lei					129.855 lei	
Valoarea de plată/justă estimată - rotunjită - EURO					27.888 EURO	

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU TITULAR
Ec. BOGLUȚ DOREL

23.86

PARTEA A SAPTEA. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Analiza rezultatelor

In analiza rezultatelor s-a procedat la revederea intregii lucrari pentru a putea certifica exactitatea datelor, tehnicile aplicate , rationamentele care au dus la judecati corecte.

Datele utilizate sunt pertinente si suficiente, fiind obtinute din surse considerate de incredere. In acest proces evaluatorul parcurge mai multe etape;

- identifica si culege date generale si specifice.
- determina cea mai buna utilizare a proprietatii.
- aplica metodele de evaluare , in concordanta cu scopul evaluarii.

In rationamentul efectuat am avut in vedere ca;

1.Valoarea este subiectiva-evaluarea este o comparare a rezultatelor care duc la estimarea finala a valorii, trebuie sa ia in considerare o multime de comparatii efectuate in decursul procesului de evaluare si nu o selectie arbitrara. Compararea este fundamentala pentru intregul proces si prin urmare este necesara o mare grija la selectia si utilizarea tranzactiilor comparabile.

Orientarea pe piata-evaluatorul trebuie sa cunoasca si- a reflecte piata

Desi este o concluzie impartiala, experta si rezonabila a unui profesionist calificat, bazata pe o analiza a tuturor informatiilor relevante, ramane totusi o opinie. Raportul de evaluare trebuie sa evidentieze clar rationamentul evaluatorului, cum a ajuns la aceasta concluzie.

Evaluatorul trebuie sa fie sigur ca valoarea estimate este in concordanta cu scopul evaluarii, deasemenea trebuie sa se tina seama de drepturile de proprietate transferate in cadrul tranzactiilor proprietatii comparabile.

In urma aplicarii abordari prin piata s-au obtinut;

Tipul abordarii	Valoarea obtinuta - euro
Abordarea prin COST	
Teren	28.000
Total	28.000 euro

Concluzia asupra valorii

Avand in vedere pe de o parte rezultatele obtinute prin aplicarea abordarilor in evaluare, relevante acestora si informatiile de piata care au stat la baza aplicarii lor si pe de alta parte scopul evaluarii si caracteristicile proprietatii imobiliare, in opinia evaluatorului valoarea estimate pentru proprietatea in discutie va trebui sa tina seama de valoarea rezultata in urma aplicarii abordari prin piata. Datele si informatiile utilizate in cadrul abordari sunt preluate direct de pe piata, fiind suficiente sub aspectul cantitatii, calitatii si a preciziei in vederea estimarii valorii de piata a proprietatii.

Astfel, valoarea de piata a proprietatii imobiliare prezentate este, in opinia evaluatorului, la data de 22.04.2019 in suma de;

28.000 euro

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerente privind valoare;

- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipoteze, ipotezele speciale si aprecierile exprimate in prezentul raport;
- valoarea estimata in euro este valabila atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea nu se modifica semnificativ;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;

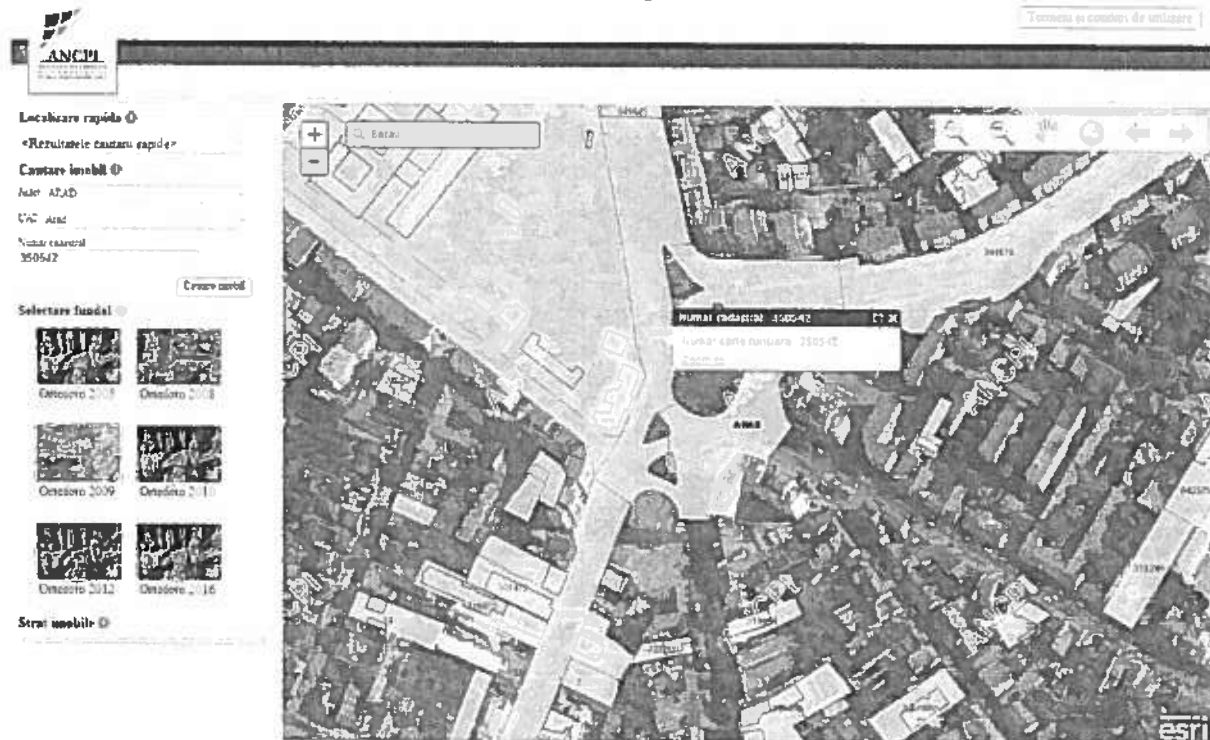
-valoarea nu tine seama de responsabilitatea de mediu;
Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru recomandata de catre ANEVAR.

Evaluator
Ec. Boglut Dorel
Legitimatia nr. 18671/2019



ANEXE

LOCALIZARE – Piata Spitalului C.F. 350542



COMPARABILE – Piata Spitalului C.F. 350542

COMPARABILA 1

Teren intravilan în centrul oraşului

120 000 EUR

Tel. 0757662907 – Andrei Caracioni - www.romimo.ro

Arad, Arad Intim Vezi pe harta

Valabil din 12.02.2019 04:05:16



Specificatii

Front stradal4

Latime drum acces3

Descriere

Vă oferim spre achiziție un teren cu suprafața de 2000 mp în centrul oraşului.

Utilitățile sunt în zona putând fi racordate.

Terenul este generos putându-se dezvolta o zona rezidențială într-o zona liniștită și totodată centrală, având acces printr-un drum de servitute către acesta.

Pentru mai multe detalii și/sau pentru programarea unei vizionari, vă rugăm să ne contactați la numărul de telefon afișat.

Andrei Caracioni – Consultant Imobiliar PropertyLab.ro

Telefon 0374 484 489
Cod Proprietate: CP523230

COMPARABILA 2

Ocazie !! vand 9300 mp teren ultracentral in arad
110 EUR

Tel. 0742346256 – David - www.romimo.ro

Arad. Arad Central Vezi pe harta



Descriere

Vand 9300 mp teren "curti constructii" in zona ultracentrala a Aradului , aproape de Catedrala , Are toate utilitatile , apa, canalizare, gaz, curent trifazic. asfalt, comunicatii, etc.. Fostul Bodimar.

Am Certificat de Urbanism pentru constructii civile: Blocuri , supermarket

COMPARABILA 3

2000 mp loc de casa, in micalaca

65 EUR

Tel. 0747039593 – Teodora - www.romimo.ro

Arad, Arad Micalaca Vezi pe harta

Valabil din 12.02.2019 12:48:41



1 / 1

Specificatii

Suprafata terenului 2000,0 m²

Front stradal 27.00

Descriere

Vand 2000 mp teren intavilan cu casa modesta, de demolat, pe o strada larga, frumoasa si linistita in Micalaca.

Frontul stradal este mare, de 27 mp, ceea ce permite, eventual , constructia a doua case sau a unor case insiruite.

Pretul : 65 euro/mp, suprafata totala: 2000, Front stradal: 27

POAE PROPRIETATE –SENS GIRATORIU-







Definiție stil: Text în Balon

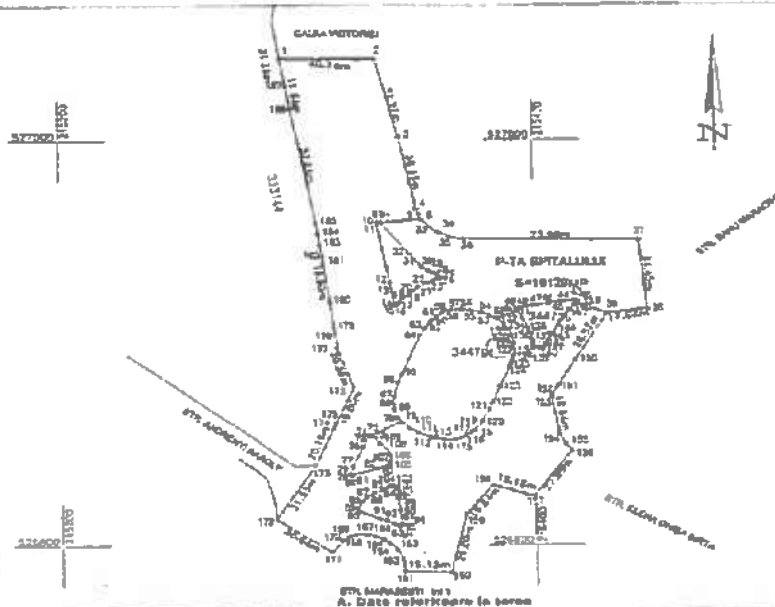


Anexa 1.3b la regulament

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:2000

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
35842	16129	Imparatul Carol I, str. Pinaru, loc. ARAD, P. TA SEPTALUUR
Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativa Teritoriala (UAT)	
	ARAD	



Sa. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Meniune
1	DR	16129	Teren in intravilan normat constructiv
Cod	Destinatie	Suprafata constructiilor (mp)	Meniune

Suprafata totala masurata a imobilului = 16129mp
Suprafata din act = 16129mp

SC PROCAD SRL
Proiectanta autorizata [nr. VERES-MADALINA-GEORGIANA]

Confermarea autoritatii [nr. VERES-MADALINA-GEORGIANA]
Confermarea autoritatii [nr. VERES-MADALINA-GEORGIANA]

Confermarea autoritatii [nr. VERES-MADALINA-GEORGIANA]

Confermarea autoritatii [nr. VERES-MADALINA-GEORGIANA]
Confermarea autoritatii [nr. VERES-MADALINA-GEORGIANA]
Confermarea autoritatii [nr. VERES-MADALINA-GEORGIANA]

Data: 16.07.2008



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte funciară Nr. 350542 Arad

Nr. cerere: 74801
Zna: 26
Luna: 07
Anul: 2018

Cod verificare



108056262106

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Cartier Centru, Piata Spitalului, Jud. Arad

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	350542	16 129	Teren nemorimut

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referinta
74801 / 16/07/2018	
Act Normativ nr. 976, din 19/09/2002 emis de GUVERNUL ROMANIEI; Act Administrativ nr. 49802, din 03/07/2018 emis de MUNICIPIUL ARAD.	
61	Incapulară; drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală
1/1	A1
1) MUNICIPIUL ARAD, domeniu public	

C. Partea III. SARCINI

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

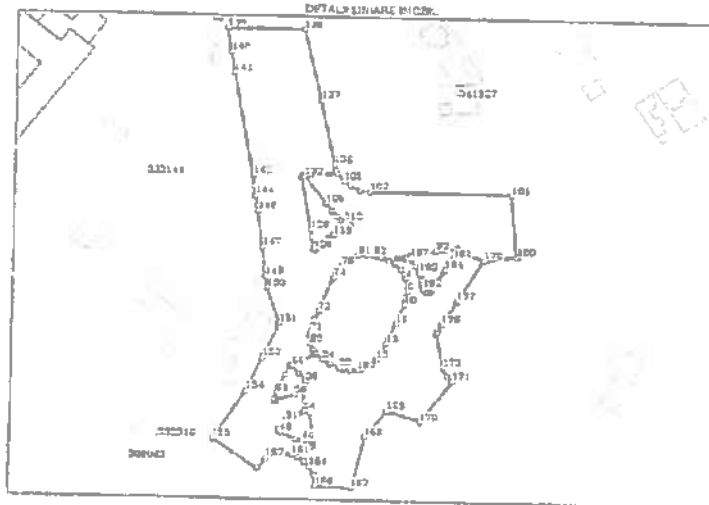
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafata (mp)	Observatii / Referinta
150547	16 129	

* suprafata este determinata in dublu de proiectie Stereografica

DETALII SI MARE NISOR



Date referitoare la teren

Nr. in	Categoria de folosinta	Suprafata in mp	Tara	Parcela	Nr. topografic	Observatii / Referinta
1	agricola	16 129	Romania	1		Pista Spiralelor

Lungime Segmente

2) Valorile lungimilor segmentelor sunt date din proiectie in plan.

Punct Inceput	Punct Farsit	Lungime segment	Punct Inceput	Punct Farsit	Lungime segment	Punct Inceput	Punct Farsit	Lungime segment
1	2	4.414	2	3	3.073	3	4	2.754
2	3	4.791	3	4	3.325	4	5	3.004
3	4	2.887	4	5	3.104	5	6	3.105
4	5	11.288	5	6	8.651	6	7	3.356
5	6	6.832	6	7	3.772	7	8	3.308
6	7	3.084	7	8	2.929	8	9	3.744
7	8	4.171	8	9	3.848	9	10	3.712
8	9	5.519	9	10	4.535	10	11	4.934

Cent Furieră nr. 350542 Comuna Grosi, Municipiul Arad

Punct Incep	Punct Fârșit	Longime segment	Punct Incep	Punct Fârșit	Longime segment	Punct Incep	Punct Fârșit	Longime segment
21	25	14.576	26	30	5.32	27	28	5.901
26	30	4.011	29	30	0.577	30	31	1.134
31	37	0.927	32	33	10.525	31	34	1.426
34	35	0.811	35	36	0.664	35	37	0.531
37	38	0.571	38	39	10.577	39	40	6.853
40	41	0.803	41	42	0.604	42	43	0.572
43	44	0.642	44	45	1.953	45	46	3.79
46	47	2.472	47	48	8.993	48	49	1.927
49	50	2.853	50	51	9.488	51	52	3.642
52	53	3.84	53	54	3.353	54	55	10.557
55	56	4.961	56	57	10.130	57	58	0.937
58	59	0.553	59	60	0.51	60	61	3.925
62	62	10.754	62	63	5.542	63	64	0.574
64	65	0.671	65	66	0.619	66	67	14.177
67	68	2.322	68	69	1.866	69	70	4.026
70	71	2.580	70	72	7.277	72	73	4.73
73	74	20.272	74	75	3.427	75	76	4.282
78	77	3.276	77	78	3.222	78	79	1.256
79	80	1.223	80	81	1.877	81	82	3.92
82	83	4.387	83	84	4.022	84	85	3.846
85	86	3.506	86	87	0.32	87	88	0.824
88	89	0.759	89	90	0.65	90	91	5.752
91	92	6.032	92	93	4.037	93	94	5.857
94	95	1.134	95	96	0.532	96	97	0.634
97	98	0.722	98	99	13.38	99	100	27.622
100	101	24.445	101	102	73.6	102	103	5.63
103	104	5.735	104	105	3.982	105	106	3.809
106	107	27.176	107	108	10.754	108	109	5.054
109	110	4.051	110	111	2.812	111	112	2.322
112	113	2.004	111	114	1.360	114	115	0.522
115	116	0.859	116	117	2.115	117	118	3.878
118	119	3.885	119	120	3.797	120	121	1.674
121	122	4.070	122	123	1.922	123	124	0.967
124	125	0.739	125	126	0.627	126	127	0.828
127	128	4.206	128	129	28.999	129	130	1.025
130	131	0.672	131	132	0.717	132	133	0.572
133	134	17.126	134	135	2.442	135	136	2.942
136	137	36.226	137	138	40.048	138	139	40.061
139	140	12.476	140	141	31.643	141	142	57.802
142	143	3.424	143	144	5.762	144	145	5.561
145	146	3.205	146	147	19.901	147	148	12.469
148	149	3.625	149	150	0.324	150	151	20.862
151	152	18.948	152	153	2.242	153	154	20.165
154	155	31.827	155	156	28.659	156	157	7.347
157	158	2.328	158	159	3.075	159	160	4.713
160	161	3.742	161	162	7.75	162	163	3.962
163	164	3.927	164	165	3.258	165	166	6.098
166	167	19.133	167	168	29.003	168	169	18.636
169	170	18.177	170	171	27.98	171	172	3.977
172	173	5.531	173	174	18.938	174	175	0.726
175	176	5.193	176	177	11.089	177	178	26.564
178	179	13.383	179	180	2.325	180	181	2.537
181	182	3.562	182	183	2.409	183	184	2.023
184	185	5.965	185	186	5.679	186	187	1.309
187	188	1.113	188	189	1.072	189	190	1.049
190	191	1.537	191	192	0.615	192	193	2.835

Carte func. nr. 36562 Comuna Urziceni, Argeș

Punct inceput	Punct sfârșit	lungime segment	Punct inceput	Punct sfârșit	lungime segment	Punct inceput	Punct sfârșit	lungime segment
193	194	2.598	194	195	3.408	195	196	4.647
195	197	4.774	197	1	9.31			

*** Lungimile segmentelor sunt determinate pe planșă de proiectie aeriană cu o precizie corespunzătoare la 3 milimetri.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente compuse ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Cartușul prezentei cărți conține toate datele în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notari publici în actele juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru declararea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare în condițiile legii.

Se percepe taxa de 0,007, pentru serviciul de publicare în cartea funciară cu codul nr. 211.

Data soluționării:

08-08-2020

Data eliberării:

11-08-2020

Asistent funciar:

DIANA CĂLĂ

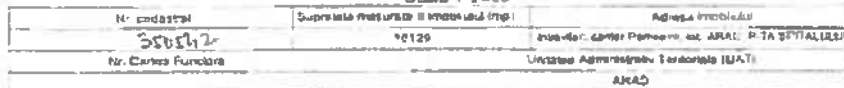
Localitatea:

Marșant:

Localitatea:



5 out of 17000





Raport de evaluare

**Proprietate imobiliară de tip; Teren intravilan, partial
imprejmuit, situate in loc. Arad, str. Pandurilor nr. 8A, cf
312426-964 mp, judetul Arad.**



Propietar: **Primaria Municipiului Arad-Directia Patrimoniu**
Client: **Primaria Municipiului Arad-Directia Patrimoniu**
Destinatar: **Primaria Municipiului Arad-Directia Patrimoniu**

Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris al Evaluatorului Boglut Dorel, legitimatia nr. 18671/2019 si al destinatarului.

Elaborat de:
Boglut Dorel, Evaluator autorizat, ANEVAR,
Legitimatia nr. 18671/2019, Specializarea EPI.



SCRISOARE DE TRANSMITERE

Catre

Primaria Municipiului Arad-Directia Patrimoniu

Stimati domni,

In calitate de Evaluator autorizat cu legitimatia nr 18671 EPI ANEVAR, va transmit raportul de evaluare intocmit in scop informativ pe care il anexasz prezentei scrisori.

Obiectul raportului de evaluare este estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare de tip; **Proprietate imobiliară de tip; Teren intravilan, partial imprejmuit, situate in loc.**

Arad, str. Pandurilor nr. 8A, judetul Arad.

identificata prin;

-Nr.extras de Carte Funciara -nr. 312426.

-Nr.Cadastru/Topografic.- nr.350905.

Plan de amplasament si delimitare imobil lot 1, intocmit de P.F.Damascus Gheorghe, autorizat ANCPI, seria RO-B-F NR 0859SC.

Scopul raportului de evaluare este de a determina valoarea de piata in vederea informarii clientului asupra acesteia.

Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate.

Tipul valorii- **valoarea de piata.**

Data evaluarii: 29.01.2019.

In urma aplicarii metodei de evaluare prezentate in cadrul lucrarii, evaluatorul estimeaza:
-valoarea de piata, la data de 29.01.2019, a proprietatii imobiliare evaluate, la nivelul de:

29.000 euro

Valoarea este valabila in conditiile si in conformitate cu termenii raportului de evaluare, situatia pietei imobiliare la data evaluarii si elementele care influenteaza valoarea, prezentate in cuprinsul raportului.

Pretul de care se informeaza clientul proprietatii evaluate se va putea situa sub sau peste valoarea de piata opinata de evaluator, in functie de situatia pietei la data tranzactiei si de elementele subiective provenind de la partile implicate in tranzactie; valoarea prezentata reprezinta opinia evaluatorului cu privire la proprietatea in cauza, bazata pe datele puse la dispozitie de partile implicate, informatiile culese si analiza de piata efectuata, precum si rationamentul profesional al evaluatorului.

In completarea misiuni de evaluare am utilizat informatiile si documentele furnizate de catre client, cat si date furnizate din piata- tranzactii si oferte.

Timisoara la

29.01.2019.



CUPRINS	
COPERTA	1
SCRISOARADETRANSMITERE...	2
Cuprinsul raportului	3
PARTEA INTAI.INTRODUCERE	
Sinteza raportului	4
PARTEA A DOUA. TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII	
Identificarea evaluatorului si competenta acestuia	5
Identificarea clientului. Identificarea utilizatorilor desemnati	5
Scopul evaluarii	5
Identificarea proprietati imobiliare subiect.Dreptul de proprietate evaluate	5
Tipul valorii	6
Data evaluarii	6
Documente necesare pentru efectuarea evaluarii	6
Natura si sursa informatiilor pe care s-a bazat evaluarea	7
Ipoteze si ipoteze speciale	7
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	8
Declarare conformitate	8
Moneda valorii definite; Modalitati de plata	8
PARTEA A TREIA. PREZENTAREA DATELOR	
Date despre aria de piata, oras/vecinatatii si localizare	8
Identificarea proprietatii imobiliare subiecti	9
Descrierea situatiei juridice	9
Descrierea terenului	9
Descrierea constructiei	12
Identificarea oricaror bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietati imobiliare	12
Istoricul proprietatii subiect(incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cererile curente)	12
Date privind impozitele si valorile de impozitare	12
PARTEA A PATRA - ANALIZA PIETEI	
Analiza cererii	12
Analiza ofertei	16
Analiza echilibrului pietei	17
PARTEA A CINCEA. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI	
Cea mai buna utilizare a proprietatii	18
PARTEA A SASEA. EVALUAREA PROPRIETATII	
Abordarea prin piata	19
PARTEA A SAPTEA. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	
Analiza rezultatelor	20
Concluzia asupra valorii	21
ANEXE	22-28

PARTEA INTAI. SINTEZA RAPORTULUI

Sinteza raportului

Proprietatea evaluată:	Teren intravilan, partial imprejmuit, situate in loc. Arad, str. Pandurilor nr. 8A ,judetul Arad.
Tipul proprietății:	Teren intravilan, partial imprejmuit, situate in loc. Arad, str. Pandurilor nr. 8A ,judetul Arad.
Localizare (adresa):	Localitatea Arad, nr topografic/cadastru. 350905, Cf. 312426— jud.Arad.
Scopul evaluării:	Estimarea valori de piata, proprietati; Teren intravilan, partial imprejmuit, situate in loc. Arad, str. Pandurilor nr. 8A ,judetul Arad.
Dreptul evaluat;	Dreptul de proprietate absolut.
Beneficiar:	Primaria Municipiului Arad-Directia Patrimoniu , B-dul Revolutiei nr 75.
Utilizator desemnat:	Primaria Municipiului Arad-Directia Patrimoniu B-dul Revolutiei nr 75.
Evaluator;	BOGLUT DOREL, evaluator EPI, legitimatia nr. 18671/2019
Data evaluării:	29.01.2019
Data inspecției:	29.01.2019
Data raportului:	11.02.2019
Ipoteze speciale:	Nu sunt.

Cursul valutar de referinta, valabil la data evaluarii: 1 EUR=4,7601 lei(29.01.2019).

Situatia proprietatii la data evaluarii:

Evaluatorul a procedat la inspectarea directa a proprietatii care face obiectul prezentului raport. Datele si informatiile respective au fost sintetizate in cadrul cap. 3 si 4 si utilizate pentru efectuarea unei evaluari corecte. Ipotezele avute in vedere la evaluare sunt prezentate in cadrul cap.2.

Deasemenea, la elaborarea raportului, s-au avut in vedere Standardele, normele si recomandari ANEVAR.

Tipul valorii estimate: Valoare de piață

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

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, in conformitate cu SEV 103 si cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor si judecatilor relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicatia concluziei asupra valorii, nefiind necesara nici o excludere sau abatere de la respectivul Standard.

Etapele parcurse pentru estimarea valorii sunt:

- Sinteza raportului;
- Stabilirea termenilor de referinta ai evaluarii;
- Colectarea datelor. Identificarea si descrierea proprietatii imobiliare.
- Analiza datelor;
- Evaluarea terenului;
- Aplicarea abordarii in evaluare;
- Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii;
- Raportarea evaluarii;
- Anexele raportului de evaluare;

PARTEA A DOUA. TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII

Identificarea evaluatorului si competenta acestuia

Prezentul raport de evaluare este realizat in baza unui contract nr. 94460/21.12.201 de prestari servicii de catre persoana fizica –Boglut Dorel- membru titular ANEVAR, identificat cu legitimatia nr. 18671/2019 EPI ANEVAR, domiciliat in loc. Timisoara, str. Varadia nr 24, judetul Timis.

- nu am nici un interes prezent sau viitor referitor la proprietatea care constituie obiectul acestui raport si nici un interes personal legat de partile implicate.
- onorariul perceput pentru acest raport nu este conditionat de raportarea unor rezultate premeditate, sau de marimea valorii estimate sau de o concluzie in favoarea clientului.
- detin cunostinte pentru efectuarea in mod competent a acestei lucrari obiectiv si impartial.
- analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele, recomandarile si metodologia de evaluare recomandata de catre Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2018.
- in realizarea prezentului raport actionez in calitate de evaluator extern, independent.

Identificarea clientului. Identificarea utilizatorilor desemnati

Prezentul raport de evaluare se adreseaza exclusiv **Primaria Municipiului Arad-Directia Patrimoniu B-dul Revolutiei nr 75.**

- evaluarea s-a realizat in scopul determinarii **valorii de piata.**
- evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea in fata nici unui tert(persoana fizica sau juridical), niciodata si in nici o alta circumstanta in care raportul de evaluare ar putea fi utilizat in diferite scopuri;
- nu desemnam alti utilizatori care sa aiba acces la prezentul raport de evaluare;

Scopul evaluarii

Estimarea celui mai probabil pret al proprietatii imobiliare de tip **Teren intravilan, partial imprejmuit, situat in loc. Arad, str. Pandurilor nr. 8A ,judetul Arad.**

in cazul tranzactionarii pe o piata libera la nivelul preturilor practicate pe piata specifica in luna ianuarie 2019.

Scopul unei evaluari se bazeaza pe nevoile de informatii ale clientului in legatura cu valoarea unui drept asupra proprietatii imobiliare. Necesitatea evaluarii diferitelor tipuri de proprietati imobiliare deriva dintr-o multitudine de scopuri.Oricine foloseste o proprietate imobiliara plateste pentru aceasta, de obicei la cumparare sau inchiriere, acest lucru implica tranzactii sau situatii in care trebuie sa se ia o decizie, sa se stabileasca o strategie si pentru toate acestea e nevoie de o estimare a valorii. In cazul de fata scopul evaluarii este estimarea valorii de piata a proprietati imobiliare in vederea vanzarii- necesitatea vanzatorului de a cunoaste stabilirea unor preturi de vanzare corecte si acceptabile de piata.

-acest raport nu va putea fi utilizat in afara contextului sau pentru alte scopuri decat cel prezentat.

Identificarea proprietatii imobiliare subiect.Dreptul de proprietate evaluat.

Dreptul de proprietate supus evaluarii.

In conformitate cu contractual de prestari servicii, prezenta evaluare se refera la dreptul integral de proprietate asupra proprietati imobiliara de tip **Teren intravilan, partial imprejmuit, situate in loc. Arad, str. Pandurilor nr. 8A ,judetul Arad.**

-nu consemnam restrictii ale dreptului de proprietate asupra constructiei supuse evaluarii;

Localizare

Proprietatea subiect este situată în localitatea Arad, conform Plan de amplasament și delimitare imobil lot 1, întocmit de P.F.Damascus Gheorghe, autorizat ANCPI, seria RO-B-F NR 0859SC.

Caracteristici fizice, economice, juridice

Proprietatea de evaluat se referă la o proprietate imobiliară de tip, Teren intravilan, parțial împrejmuit, situată în loc. Arad, str. Pandurilor nr. 8A, județul Arad.

Suprafața 964 mp, teren parțial împrejmuit.

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale;

Nespecificat

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanții și sarcini;

-Nu sunt

Date referitoare la teren;

Intravilan-da.

Suprafața(mp)-964 mp.

Extras Carte Funciara,-nr. 312426..

Nr. cadastral /Nr topografic.- nr. 350905.

Componente non-imobiliare, dotări tehnico-functionale, elemente non-imobiliare

-nu am identificat componente non-imobiliare la proprietatea evaluată.

Tipul valorii

În prezentul raport s-a urmărit o estimare a valorii de piață a proprietății așa cum este definită în SEV 100-Cadru general, paragrafele 29-34. Valoarea de piață este suma pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată la data evaluării, între un comparator hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.

Conceptul de valoare de piață presupune un pret negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanți acționează în mod liber. Valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia.

Data evaluării

Data evaluării este 29.01.2019, data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată, atunci când opiniile și concluziile evaluatorului a fost disponibile pentru fundamentarea valorii.

Documente necesare pentru efectuarea evaluării

-am analizat PUG-ul municipiului Arad.

am identificat proprietatea pe baza ;

1. Plan de amplasament și delimitare imobil lot 1, întocmit de P.F.Damascus Gheorghe, autorizat ANCPI, seria RO-B-F NR 0859SC.

2.-inspecția proprietății făcută în prezența reprezentantului desemnat de client, s-a făcut o inspecție parțială;

-am solicitat informații în detaliu de la client privind starea solului, de asemenea am încercat să identific riscuri de mediu înconjurător, reale sau potențiale;

-daca exista riscuri legale referitoare la utilizarea proprietății imobiliare;

În urma acestei documentări am obținut date suficiente pentru efectuarea evaluării și pentru a emite o opinie total justificabilă asupra valorii.

Natura și sursa informațiilor pe care s-a bazat evaluarea

Natura și sursa informațiile utilizate au fost:

-Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018;

- informatii existente pe sit-urile, www.imobiliare.ro, www.publi24.ro, etc
- Informatii privind piata imobiliara specifica;
- Informatii privind istoricul utilizarii proprietatii imobiliare;
- Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate;
- informatii cu caracteristicile fizice ale proprietatii imobiliare, amplasare acces, vecinatati preluate din documentatia primita;
- Piata imobiliara referitoare la oferte si cereri de proprietati imobiliare, similare cu proprietatea subiect.

Ipoteze si ipoteze speciale

Pe langa precizarea tipului valorii, este nevoie sa se formuleze una sau mai multe ipoteze sau o ipoteza speciala, pentru a clarifica starea proprietatii in cazul tranzactionarii/informarii. Astfel de ipoteze pot avea un impact semnificativ asupra valorii.

-Valoarea de piata estimata este valabila la data evaluarii. Intrucat piata si conditiile de piata se pot schimba, valoarea estimata poate fi incorecta sau necorespunzatoare la un moment dat;

-Datorita faptului ca intre data raportului si a inspectiei, este o perioada scurta de timp, interval in care nu s-au modificat esential conditiile pietii prin umare putem considera data raportului si data evaluarii.

-Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile si documentele pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea existentei si a altor informatii sau documente de care evaluatorul nu avea conostiinta;

-Evaluatorul a obtinut informatii, opinii, estimari din surse considerate a fi corecte si de incredere dar nu isi asuma nici o responsabilitate in cazul in care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;

-Exista o finantare normala;

-Nu exista nici un indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice care afecteaza valoarea proprietatii evaluate sau valoarea proprietatilor vecine;

-S-a presupus ca legislatia in vigoare se va mentine si nu a fost luate in calcul eventuale modificari care pot sa apara in perioada urmatoare;

-Proprietatea nu a fost expertizata detaliat. Orice schita din raportul de evaluare prezinta dimensiunile aproximative ale proprietatii si este realizat pentru a ajuta cititorul raportului sa vizualizeze proprietatea. In cazul in care exista documente relevante(masuratori de cadastru, expertize) aceste vor avea prioritate

-Presupunem ca amplasamentul este in deplina concordanta cu toate reglementarile legale privind mediul inconjurator in afara cazurilor cand neconcordantele sunt expuse, descrise si luate in considerare in raport;

Ipoteze speciale

-Proprietatea nu a mai fost supusa altor tranzactionari pana in momentul de fata.

Ipotezele si ipotezele speciale trebuie sa fie rezonabile si s-a fie relevante in functie de scopul pentru care este ceruta evaluarea si cu situatiile particulare ale unei evaluarii.

Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare.

-Raportul de evaluare, in totalitate sau pe parti, sau oricare alta referire la acesta, nu poate fi publicat, nici inclus intr-un document destinat publicitatii fara acordul scris in prealabil al evaluatorului cu specificarea formei si contextului in care urmeaza sa apara.

-Acest raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului si destinatarului mentionati la punctele anterioare.

-Publicarea, partial sau integral, precum si utilizarea lui de catre alte persoane decat cele la care s-au facut referiri anterior, atrage dupa sine incetarea obligatiilor contractuale. De asemenea, intrarea in posesia unui tert a unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia.

-Evaluatorul nu isi asuma responsabilitate pentru orice modificare neautorizata adusa raportului, iar pentru validitatea acestuia este necesara semnatura in original.

-Raportul nu trebuie utilizat partial, ci numai in integralitatea sa. Posesia raportului de evaluare nu confera si dreptul de al publica.

Declaratia de conformitatea evaluarii cu standardele de evaluare aplicabile in Romania sau explicarea cauzei neconformitatii

-Scopul evaluarii fiind determinarea valorii de piata, evaluarea s-a facut cu respectarea principiilor de evaluare, cuprinse in SEV 100-Cadru General.

-Obiectul raportului de evaluare este proprietatea imobiliara, procesul de evaluare respecta prevederile SEV 230-Drepturi asupra proprietatii imobiliare, si GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile.

-Deasemenea s-a respectat prevederile SEV 102-Implementarea si s-a intocmit cu respectarea cerintelor SEV 103 –Raportarea.

Moneda valorii definite.

Moneda in care se exprima valoarea prezentului raport este euro;

PARTEA A TREIA. PREZENTAREA DATELOR

Date despre aria de piata, oras/vecinatatii si localizare

Date generale

Municipiul Arad este amplasat in partea vestica a Romaniei, respectiv in nordul regiunii Banat, in sesul Tisei, parte a Campiei de Vest. Este unul din cele mai importante orase, aflate la intrarea dinspre Europa Centrala, cu deschidere directa catre orase europene ca: Belgrad (la distanta de doar 209km), Budapesta (275km), Viena (506km), Cracovia (657km), Praga (797km)

fiind amplasat la intersectia unor importante retele de comunicatii rutiere (Coridorul European IV intersectia drumurilor europene E68 si E60, E671), dar si important nod feroviar, aerian, si de frontiera.

Municipiul se margineste de raul Mures, in apropierea iesirii acestuia din culoarul Deva

Populatia Municipiului Arad, era la recensamantul din 2011, de 159074 locuitori, reprezentand un procent de 36.9% din populatia judetului.

In ce priveste populatia stabila a Municipiului, se inregistreaza o scadere a numarului populat

iei, cu 1.65% mai mare decat media de 16.3% aferenta intregului judet.

Scaderea este datorata indicelui national de scadere a natalitatii, nefiind specific doar judetului si Municipiului, dar, la care se adauga o scadere datorata migratiei, cauzata de pozitia

Date specifice

Identificarea proprietatii imobiliare subiect

Descrierea constructiei de baza.

Proprietatea de evaluat se refera la o proprietate imobiliara de tip, Teren intravilan, partial imprejmuit, situate in loc. Arad, str. Pandurilor nr. 8A, judetul Arad.

Suprafata 964 mp, teren partial imprejmuit.

Proprietatea imobiliara este situata intr-o zona de dezvoltare imobiliara de tip; curti constructii.

Terenul se afla amplasat intr-o zona preponderant rezidentiala, avand in vecinatate construite blocuri si case unifamiliale

Descrierea situatiei juridice

-extras de CF,nr. 312426.

-Nr. cadastral/topografic –nr. 350905.

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale;

-Nu sunt.

Descrierea terenului

-Detalii liniare imobil;

-Categorica de folosinta –intravilan, curti constructii

-Suprafata de 964 mp.

Marimea si forma;

-forma eregulata.

Influenta coltului;

-nu este cazul.

Potentialul de crestere a valorii prin comasare;

-nu este cazul, fiindca nu se poate combina cu nici o proprietate invecinata.

Topografia

-plana, cu sistem natural de drenaj.

Utilitatii

-ca urmare inspectiei facute, am identificat urmatoarele utilitati;

-alimentarea cu apa potabila.

-bransament stradal de gaze natural.

-retea de joasa tensiune electrica.

Amenajarea terenului

Nu am identificat lucrari de pregatire a terenului pentru constructie, cum ar fi nivelari, garduri,borduri, trotuare santuri.

Proprietatea nu este imprejmuita

Accesibilitatea

-se realizeaza pietonal, direct din strada amenajata(drum de pamant,pietruit, si asfalt in unele locuri)

Mediu inconjurator

-sub aspectul conditiilor de mediu proprietatea subiect corespunde factorilor de mediu favorabili.

-Regimul juridic;

- Teren intravilan; Proprietarii conform CF.

-Regimul economic

Conform PUG- **TEREN INTRAVILAN**, (zona- curti constructii), partial imprejmuit situat in localitatea Arad, judetului Arad.

Istoricul proprietatii subiect(incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cererile curente)

-nu a existat un istoric.

Date privind impozitele si valorile de impozitare

Impozitele si taxele aferente acestui drept de proprietate, sunt la nivel mediu urban, stabilite prin HCL a autoritatilor locale.

PARTEA A PATRA. ANALIZA PIETEI

Date privind cererea si oferta de pe piata

Din analiza statistica a evolutiilor din piata rezidentiala rezulta ca asistam la un moment în care piata este captiva între un nivel ridicat al cererii si o oferta relativ redusa. Datele arata ca cererea pentru apartamente si case de vânzare este în continuare puternica, înregistrând un avans, cumulat la nivelul celor 6 mari orase analizate, de 17%, în ultimul an: de la +6% printre bucuresteni, culminând cu +49% printre ieseni. Daca urmarim evolutia cererii din ultimii 3 ani, cu punct de plecare T1-2015, reiese faptul ca aceasta înregistreaza o crestere însemnata, de 76% - maximul fiind înregistrat în Iasi, de +217%. În ultimul an, am tot vorbit despre insuficienta ofertei pe piata atât ca numar de proprietati cât si ca intervale de pret accesibile populatiei. Datele pe ultimele 12 luni, în cele sase mari orase, indica o evolutie negativa a stocului de apartamente si case de 5,9%. Singurul oras cu o evolutie pozitiva este Cluj-Napoca, cu 8,6%, celelalte orase înregistrând scaderi între 0,2%, în Iasi, si 12,3%, în Bucuresti. De asemenea, cererea pentru locuintele ieftine are o volatilitate mare dictata de programul Prima Casa, volumul ofertei pe acest segment fiind în continua scadere, iar noile constructii nu reusesc sa acopere diferentele din piata. În ultimii patru ani, se remarca o tendinta de crestere a perioadei de vânzare a proprietatilor rezidentiale. În cazul apartamentelor cresterea este mai temperata, de la 2 luni, în 2014, la 3 luni, în 2018, iar la case perioada de vânzare ajunge sa de dubleze, de la 4 luni, în 2014, la 8 luni, în 2018. Atât vânzatorii cât si cumparatorii au o atitudine prudenta si sunt mai informati. Analiza evolutiei preturilor medii pe metru patrat al apartamentelor, în ultimii 10 ani, evidentiaza faptul ca localitatile din jumatatea de Vest a tarii au recuperat cel mai mult din scaderile de pret determinate de criza economica. Comparativ cu primul trimestru din 2008, Cluj Napoca este singurul oras din România care nu numai ca a recuperat scaderea de pret, ba chiar a ajuns la un pret mediu pe metru patrat cu 15,2% mai mare decât în urma cu 10 ani. Capitala Transilvaniei este urmata de Oradea, cu o scadere curenta de 0,7%, Timisoara si Arad, cu -6,5%, Alba Iulia, cu -9,3%, si Satu Mare, cu -10,5%. Capitala se numara printre orasele cu cea mai mare scadere, mai având de recuperat 41,8% din nivelul pretului mediu din 2008. Desi ritmul de crestere a preturilor s-a mai temperat în primul trimestru al acestui an, ne confruntam cu un comportament de apreciere continua a apartamentelor bazata pe cresterea cererii si lipsa ofertei. O crestere sustenabila a valorii proprietatilor imobiliare ar trebui sustinuta de investitii în infrastructura, utilitati si servicii sociale de calitate accesibile comunitatilor din noile ansambluri rezidentiale.

Analiza pietei imobiliare reprezinta procesul de identificare si studiere a pietei unei anumite proprietati imobiliare. Folosim analiza pietei pentru a determina daca exista o piata, definind care este aceasta in cazul proprietatii subiect.

O analiza a pietei trebuie sa fie adaptata tipului si caracteristicilor de baza a proprietatii imobiliare, locatia si pozitia acesteia pe piata.

Piata imobiliara se poate define ca fiind o interactiune dintre persoane –fizice sau juridice- care schimba dreptul de proprietate contra altor bunuri cum ar fi banii. Aceasta piata se defineste pe baza tipului de proprietate, potentialului de a produce venituri, localizarea, caracteristicile investitorilor si chiriilor tipici etc. Analizam proprietatea sub aspectul beneficiilor viitoare pe care le genereaza pentru viitori cumparatori. Oferta de pe piata similara cu a proprietatii subiect sunt de nivel peste mediu. Pentru acest tip de proprietate , cum este cazul proprietatii subiect, se identifica preferintele pietii unui segment de potentiali

cumparatori mai restrains.

Altfel spus, participant de pe piata isi formeaza propriile opinii cu privire la proprietatea subiect, altele asimilabile, evaluatorul sa concluzioneze care ar fi pretul cel mai probabil pe acea piata specifica, gasind comparabile pe care sa le analizeze in paralel cu proprietatea subiect, aplicand un rationament corect provenit din perceptia pietei, nu di propria sa parere subiectiva.

Procesul anliziei pietei in sase pasi;

Pasul 1-Analiza productivitatii proprietatii.

Am identificat la proprietatea subiect, acele caracteristici care ii determina capacitatea sa productiva, si anume;

- Detalii liniare imobil;

- Categoria de folosinta –arabil intravilan, suprafata de 964 mp.

- ca urmare inspectiei facute, am identificat urmatoarele utilitati;

 - alimentarea cu apa potabila.

 - bransament stradal de gaze natural.

 - retea de joasa tensiune electrica.

Aceste caracteristici ale proprietatii subiect vor sta la baza selectarii proprietatilor comparabile, precum si la modelarea cererii marginale previzionate.

Pasul 2-Delimitarea pietei specific(aria pietei si aria competitiva).

Valoarea unei proprietatii este in mare masura dependent de pozitia sa competitive pe piata specifica.In analiza pietii se poate discuta despre tranzactionarea unui drept de proprietate, dar si despre inchirieri, caz in care se foloseste abordarea prin venit. Cunoastem caracteristicile proprietatii subiect si trebuie sa identificam proprietatile cu caracteristici asemanatoare, pentru a putea intelege avantajele pe care proprietatea le ofera potentialilor cumparatori.

1.Aria pietei-am identificat intr-un perimetru apropiat 3 (trei)comparabile ;

Toate comparabilile sunt de tip oferta de vanzare publicate in presa imobiliara, in prealabil ele au fost verificate atat telefonic cat si pe teren, ocazie cu care am cules date necesare pentru analiza pietii.

2.Aria competitiva-In aria competitiva

Am identificat anumite elemente comune si particulare care evidentiaza proprietatea subiect fata de proprietatile comparabile identificate, si anume;

- localizare

- categoria/subcategoria de teren

- suprafata in mp.

- =Pret de oferta in euro

- utilitatile

- front stradal

- tip drum de acces

Dupa cum se observa, proprietatea subiect se identifica cu proprietatile comparabile prin caracteristici comune si particulare.

Pasul 3-Analiza cererii.

Cererea reflecta nevoile, dorintele, puterea de cumparare si preferintele consumatorilor produsului imobiliar. Analiza cererii se axeaza pe identificarea utilizatorilor potentiali pentru un anumit tip de proprietate. Dorinta si puterea efectiva de cumparare sunt factori de influenta ai cererii probabile si solvabile.

Cererea este greu de cuantificat pentru a preciza la un moment dat cate cereri sunt prezente pe piata pentru un anumit tip de proprietate.

Pentru analiza cererea de piata a terenurilor pentru constructii industriale am identificat urmatorii factorii:

- politicile fiscale si conditiile de creditare—accesibilitatea mai mare la credit si facilitati mai rapide si mai ieftine, in fructificarea creditelor pentru constructii.

- Topografia zonei este de campie, plana-

Pasul 4-Analiza ofertei(investigarea si previziunea concurentei).

Factori economici interdependenti care creeaza valoare pentru orice produs sunt;

1.Utilitatea-capacitatea unui produs de a satisface o nevoie, o dorinta sau a suplini o lipsa. Toate proprietatile imobiliare trebuie sa aiba utilitate pentru investitori. Valoarea unei proprietati imobiliare rezulta din dreptul de proprietate. Restrictionarea acestui drept poate micsoara valoarea proprietatii.

2.Raritatea-exprima raportul dintre cererea si oferta actuala sau anticipate pentru o anumita categorie de bunuri. In general, daca cererea este constanta , raritatea unui bun il face mai valoros. Terenul, de exemplu, este in general suficient, dar terenul utilizabil cerut pe piata este relativ rar, si prin urmare, are o valoare mai mare.

Cererea pentru un bun sau serviciu este creata de utilitate si este afectata de raritate.

Selectarea datelor comparabile si stabilirea gradului de comparabilitate

Am selectat de pe piata proprietati imobiliare comparabile , proprietati imobiliare similare, din aria de piata in care este amplasata proprietatea subiect. Fiind o piata activa am gasit oferte atat ca reprezentativitate cat si ca numar , pentru a putea selecta un numar suficient de proprietati imobiliare comparabile.

Prin urmare am identificat din oferta de proprietati imobiliare scoase la vanzare 3 proprietati comparabile cu proprietatea subiect, acestea prezentand caractristici similar atat ca;

- localizare topografica;

- suprafata;

Organizarea datelor de piata

Intr-o grila cu date de piata se inscriu pe randuri separate caracteristicile de baza ale proprietatii imobiliare subiect si ale celor comparabile. Acest tip de grila sintetizeaza datele prezentate si permite evaluatorului sa identifice acele elemente care ar putea explica diferentele de valoare

Am identificat in aria de piata mai multe proprietati cu caracteristici similare cu a proprietatii subiect (oferta competitiva), care sunt expuse in tabelul de mai jos;

**FIȘA DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIAȚĂ RELEVANTE -
TEREN INTRAVILAN-LOC ARAD ,STR. PANDURILOR NR. 8 A, CF
312426, JUD ARAD**

ELEMENTE DE COMPARATIE	SUBIECT	COMP. 1	COMP. 2	COMP. 3
	Loc. Arad, str. Pandurilor nr 8A	Loc. Arad, zona Aradul Nou, str. Ticu Dumitrescu, nr 32/c	Loc. Arad, zona Aradul Nou	Loc Arad, zona Aradul Nou
Pret de ofertă(euro)	?	37.170	49.990	65.000
Suprafața(mp)	964	1.239	1.440	2.110
Pret (ofertă) (Eur/mp)		30,00	34,72	30,81
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII				
TIPUL COMPARABILEI (ofertă)	ofertă	ofertă	ofertă	ofertă
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
CHELTUIELI DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIBIL	Da	Nu	Nu	Nu
CONDIȚII DE FINANȚARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
CONDIȚII DE VÂNZARE	Nepart	Nepart	Nepart	Nepart
CONDIȚII DE PIAȚĂ	Curente	Curente	Curente	Curente
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
LOCALIZARE	Loc. Arad, str. Pandurilor nr 8A	Loc. Arad, zona Aradul Nou, str. Ticu Dumitrescu, nr 32/c	Loc. Arad, zona Aradul Nou	Loc Arad, zona Aradul Nou
SUPRAFAȚA	964	1.239	1.440	2.110
DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	intravilan -	intravilan	intravilan	intravilan, casa pentru demolat
AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare)	da	da	da	da
TOPOGRAFIE/RELIEF	piana	piana	piana	piana
UTILITĂȚI DISPONIBILE	curenți/apa/canal/gaz	curenți/apa/canal	curenți/apa/canal/gaz	Curent
FORMA ÎN PLAN & DESCHIDERE	neregulată	1 front strada 30 ml	2 front strada	dim.(17*120ml), 1 front strada

SURSE DE INFORMARE		www.romimo.ro	www.romimo.ro	www.romimo.ro
TELEFON DE CONTACT		720627264	722266228	724249298

Nota: Comparabile selectate sunt c1,c2 si c3

Din analiza ofertei competitive rezulta ca:

- pe aria de piata specifica sunt proprietatii cu utilitati similare cu a proprietatii subiect.
- nu am identificat proprietatii construite propuse spre demolare, care sa ne diminueze oferta competitiva.
- nu am identificat proprietatii care au fost competitive, dar care sa-si schimbe utilizare in constructii cu alta destinatie.
- din discutiile avute cu dezvoltatori imobiliari si cu reprezentanti firmei de imobiliare, am colectat date suficient pentru a justifica caracterul specific constructiilor industriale al zonei.
- totodata din informatiile culese am constatat un raport echilibrat intre volumul si calitatea terenurilor pentru constructie din arealul proprietatii subiect.
- nivelul ofertei pentru parcele similar se situeaza intre 30-35 euro/mp., fiind reprezentata de suprafete de teren cu o suprafata cuprinsa intre 1200-2500 mp. Creditele pentru achizitii proprietatii similar se mentin la costuri care se cifreaza la 8,5-10 % dobanda pe an, acordate de numeroase institutii de credit. Termenele de acordare sunt cuprinse intre 10-25 de ani, dar observam din uzantele de creditare ca un numar redus de institutii de credit finanteaza investitia in terenuri de constructii. Pe termen mediu se asteapta o reducere a costurilor – dobanzii- pretense pana la nivelul de 5-6% pe an, paralel cu relansarea politicii monetare a BNR. Trebuie insa precizat, ca in cazul finantarii unei investitii imobiliare similar, finantatorul-banca-lu in considerare ca garantie soliditatea financiara a solicitantului si credibilitatea planului de afaceri prezentat, iar in acest caz creditul nu este unul de tip ipotecar, costul acrestuia fiind diferit in cazul fiecarei institutii, si poate ajunge la 10-12%(lei).
- nu am identificat o alta conversie in alte utilizari a proprietatii subiect.
- perioada medie de expunere pe piata, la vanzare a proprietatilor rezidentiale tip apartamentele stau mai putin decat terenurile, este cuprins intre 30-90 de zile.
- existenta acelorasi oferte pe o perioada indelungata de timp denota ori ca preturile solicitate nu au fost atractive, ori se analizeaza daca nu cumva oferta depaseste cererea si de aceea exista pe piata aceleasi oferte de mai mult timp.

Pasul 5-Analiza interactiunii dintre cerere si oferta).

Valoarea de piata a unei proprietatii imobiliare est, in cea mai mare masura, depndenta de pozitia sa competitive pe piata specifica. Am cunoscut si identificat caracteristicile proprietatii imobiliare subiect, am cunoscut , identificat si selectat proprietatile imobiliare competitive (oferta), si am identificat avantajele/dezavantajele proprietatii subiect. Pentru a pune in evidenta conformarile pietei pentru o anumita utilizare a proprietatii subiect am identificat relatia dintre cererea si oferta concurentiala de pe piata curenta si viitoare. Aceasta relatie arata gradul de echilibru care caracterizeaza piata curenta si conditiile ce ar caracteriza piata dupa o perioada de prognoza. Pe termen scurt, oferta imobiliara este relativ fixa si pretul raspunde la cerere. Daca cererea este neobisnuit de mare, preturile vor incepe sa creasca. Activitatea pietei imobiliare este ciclica, ciclul imobiliar este caracterizat prin perioade succesive de expansiune, declin, recesiune si recuperare. Ciclul

pe termen lung depinde de schimbările în caracteristicile gradului de ocupare a forței de muncă existente, populație, venituri și modificări în preferințele de consum. Ciclul pe termen scurt depinde de disponibilitatea creditului și de situația generală a economiei. Piața imobiliară a fost și este afectată de reglementările legale și de posibilitatea obținerii de finanțare pentru achiziții de proprietăți. Apariția, începând cu anul 2005, a facilităților de finanțare de tipul credit ipotecar a dus (în special pentru terenuri și proprietăți rezidențiale) la o adevărată explozie a prețurilor. Aceasta a avut un efect indirect și pe piața imobiliară industrială prin creșterea generală a nivelului pieței, dar cu o amplitudine mult mai redusă. Criza financiară manifestată pe plan internațional a avut ca efect o reducere puternică a nivelului pieței imobiliare și a prețurilor practicate, datorită crizei de lichidități precum și a reticienței investitorilor în a efectua investiții. Este o reacție normală, motivată de reducerea generală a consumului, utilizat ca și o tactică de negociere în cadrul discuțiilor purtate în vederea achiziției de terenuri pentru construcții..

O piață activă este caracterizată prin cerere în creștere, o rămânere în urmă a ofertei și prețuri în creștere; o piață activă este numită piața vânzătorilor, pentru că vânzătorii pot obține prețuri mai mari pentru proprietățile imobile disponibile.

O piață în declin este o piață în care diminuarea cererii este însoțită de o supraofertă relativă și o scădere a prețurilor, aceasta se numește piața cumpărătorilor pentru că au un avantaj cumpărătorii. Cu cât avem mai multe informații de piață, cu atât ne putem argumenta și fundamenta opinia; în cazul ideal ar fi suficiente informații de piață pentru toate abordările, am ajunge la rezultate apropiate prin toate cele trei abordări în evaluare.

Cotația a terenurilor libere asimilate proprietății subiect, sunt informații care au în vedere componentele fizice ale proprietății.

Analiza trebuie să fie clară și să se stabilească intrările de date în sistem, calibrările unitare, dar și ajustările recunoscute de piață. Plajele largi sau criteriile nesustinite pot conduce la incertitudini în raport.

Pasul 6-Previțiunea absorbției proprietății subiect în piață.

Indicatorii ai ciclului imobiliar pe termen scurt pot fi considerați gradul de ocupare și rata de absorbție a proprietăților

Prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, putem determina absorbția proprietății subiect, în condițiile de piață, cerere și oferte competitive cunoscute. Prin urmare apreciem că terenul pentru construcție care face obiectul prezentului raport se va vinde între 30 și 150 de zile de la expunere.

PARTEA A CINCEA. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Cea mai bună (CMBU) este definită în Standardele de evaluare a bunurilor 2018-Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificat adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibil din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabil financiar și din care să rezulte cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.

În analiza CMBU, trebuie să considerăm mai întâi utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietății subiect. Pentru a ajunge la o opinie privind CMBU a proprietății subiect, trebuie să aplicăm patru teste;

1. permisibilitatea legală;
2. posibilitatea fizică;
3. fezabilitatea financiară;
4. productivitatea maximă (utilizarea proprietății subiect care are cea mai mare valoare)

Obiectivele identificării celei mai bune utilizări a proprietății sunt:

1.identificarea acelei utilizari a proprietatii care va asigura cea mai mare rentabilitate a capitalului investit.

2.identificarea proprietatilor comparabile recente pentru analiza comparativa.

3.estimarea valorii separate a terenului(la CMBU a terenului considerat liber).

Testul permisibilitatii legale;

In toate cazurile evaluatorul trebuie sa determine care utilizari sunt permisibile de legislatie la data evaluarii. El trebuie sa analizeze orice restrictie prevazuta in reglementarile urbanistice, normativele din domeniul constructiilor, legislatia privind monumentele istorice sau zonele cu patrimoniu arheologic, reglementarii de mediu. Daca nu sunt restrictii, atunci utilizările admise de certificatul de urbanism pot determina alternativele ce vor fi avute in vedere pentru analiza CMBU.

Testul posibilitatii fizice

Dimensiunea, forma, suprafata, capacitatea portanta, accesul afecteaza utilizările unei proprietati imobiliare.Deci terenul are o topografie plana, iar proprietatea subiect fiind in cadrul PUG a Municipiului Arad intr-o zona cu destinatie de curti constructii o defineste ca o zona rezidentiala.

Testul fezabilitatii financiare

Utilizarile care au indeplinit deja cele doua criterii, le analizam pentru a determina daca ar putea genera un venit(inclusiv prin vanzare) care sa acopere toate costurile de construire. Toate utilizarile din care rezulta fluxuri financiare pozitive sunt considerate a fi fezabil financiar.Fezabilitatea financiara poate fi determinate pe baza analizei de piata in doua moduri:

1.Poate fi indicată de activitatea pietei. Vanzarile recente de proprietatii comparabile catre utilizatorii finali indica fezabilitatea financiara a utilizarii proprietatii subiect.

Testul profitabilitatii maxime

Dintre toate utilizarile demonstrate a fi fezabile financiar, CMBU este acea utilizare care conduce la cea mai mare valoare actualizata a proprietatii, ca dezvoltarea pentru constructii de spatii rezidentiale care maximizeaza profitabilitatea.

Rezulta ca;

-utilizarea pentru constructii rezidentiale poate fi realizata imediat si se poate mentine pe termen lung.

Cumparatorul cel mai probabil este utilizatorul final(persone fizice sau juridice care doresc sa dezvolte o activitate in domeniul industrial).

PARTEA A SASEA. EVALUAREA PROPRIETATII

Abordarea prin piata –este cunoscuta in domeniul evaluarii proprietatii imobiliare si sub denumirea de **COMPARATIA DIRECTA** sau Comparatia Vanzarilor este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect, prin analiza comparative a proprietati similar care au fost vandute recent sau care sunt oferite pentru vanzare. Astfel, premise principal a tehnicilor inscrise in abordarea prin piata este aceea ca valoarea de piata a proprietatii imobiliare subiect este legata de preturile competitive ale proprietatilor imobiliare comparabile.

Analiza comparativa din cadrul abordarii prin piata, se concentreaza pe similitudinile si diferentele constatate intre proprietatile comparabile si proprietatea subiect, diferente care au impact asupra valorii acesteia din urma. Aceste se numesc elemente de comparatie si pot include: diferentele intre drepturile de proprietate transmise, motivatia cumparatorilor si vanzatorilor, conditiile de finantare, conditiile pietii la momentul vanzarii, dimensiuni, amplasarea proprietatilor, caracteristicile fizice, si in cazul cand proprietatile produc

venituri, caracteristicile economice.

Atunci cand exista informatii disponibile, abordarea prin piata este cea mai directa si adecvata abordare ce poate fi aplicata pentru estimarea valorii de piata.

La analiza rezultatelor obtinute prin aplicarea abordari prin piata, ca si la analiza finala a rezultatelor evaluarii, obtinute prin aplicarea tuturor abordarilor utilizate, trebuie sa se exprime clar opinia privind relevanta datelor culese, a analizelor efectuate si a concluziei asupra valorii proprietatii subiect.

Elementele de comparatie recomandate a fi utilizate include: drepturile de proprietate transmise; conditiile de finantare; conditii de vanzare; cheltuieli necesare imediat dupa cumparare; conditiile de piata; caracteristicile fizice; caracteristicile economice.; utilizarea; component non-imobiliare.

In prezentul raport, datorita faptului ca sunt tranzactionate si oferate terenuri intravilane pentru constructii industriale, pe piata, putem sa identificam proprietati comparabile ,vom utiliza abordarea prin piata, folosind comparatia directa, dupa cum urmeaza;

**FISA DE CALCUL - COMPARATII DIRECTE - TEREN INTRAVILAN LOC. ARAD,
STR PANDURILOR NR. 8 A CF 312426**

Elemente de comparatie	Prop. Subiect	Terenuri comparabile		
		Comp. 1	Comp. 2	Comp. 3
Pret de -oferta - EURO	?	37.170	49.990	65.000
Suprafata teren(mp)	964	1.239	1.440	2.110
Pret unitar - oferta - EURO/mp	?	30.00	34.72	30.81
Marja de negociere %		-5%	-5%	-6%
Quantum ajustare (EURO/mp)		-1.50	-1.74	-1.54
Pret corect estimat.tranzactie (EURO/mp)		28.50	32.98	29.27
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARI				
DREPT proprietate TRANSMIS	liber	liber	liber	liber
Quantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Quantum ajustare (EURO/mp)		0	0.00	0.00
Pret ajustat (EURO/mp)		28.50	32.98	29.27
CONDITII DE FINANTARE	la plata	la plata	la plata	la plata
Quantum ajustare(%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (e/mp)		0	0.00	0.00
Pret ajustat (e/mp)		28,50	32.98	29,27
CONDITII DE VANZARE		obiective	obiective	obiective
Quantum ajustare(%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (e/mp)		0	0	0

Pret ajustat (e/np)		28,50	32,98	29,27
CH. IMEDIAT DUPA CUMPARARE	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (e/np)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (e/np)		28,50	32,98	29,27
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII				
LOCALIZARE	Curente	Curente	Curente	Curente
Zona	buna	mai slaba	similara	similara
Quantum ajustare (%)		3%	0%	0%
Quantum ajustare (EURO/np)		0,66	0,00	0,00
Pret ajustat (e/np)		29,36	32,98	29,27
CARACTERISTICE FIZICE				
Suprafata (np).	964	1.239	1.440	2.110
		Suprafata mai mare	Suprafata mai mare	Suprafata mai mare
Quantum ajustare (%)		2%	2%	3%
Quantum ajustare (EURO/np)		0,57	0,66	0,88
UTILITATI DISPONIBILE	curent/apa/c anal/gaz	curent/apa/c anal	curent/apa/c anal/gaz	Curent
Quantum ajustare (%)		0%	3%	4%
Quantum ajustare (EURO/np)		0,00	0,99	1,17
Forma terenului, deschiderea la strada, raportul laturilor	Forma regulata,	Forma regulata,	Forma regulata,	Forma regulata,
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (EURO/np)		0,00	0,00	0,00
UTILIZARE	Intravilan/c constructii	Intravilan/c constructii	Intravilan/c constructii	Intravilan/c constructii
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (EURO/np)		0,00	0,00	0,00
COMPONENTE NON IMOBILIARE	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (EURO/np)		0,00	0,00	0,00
ACCES LA proprietate	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (EURO/np)		0,00	0,00	0,00
RESTRICTII	teren liber	teren liber	teren liber	teren liber
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (EURO/np)		0,00	0,00	0,00
CONDITII DE MEDIU	bune	bune	bune	bune
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (EURO/np)		0,00	0,00	0,00
DEZVOLTAREA INFRASTRUCTURII EDILITARE	in zona	in zona	in zona	in zona
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%

Quantum ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Total ajustari caracteristice fizice%		2,00%	5,00%	7,00%
Total ajustari caracteristice fizice (euro/mp)		0,57	1,65	2,06
Pret ajustat (EURO/mp)		28,93	34,83	31,31
Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren constructibil	nu	nu	nu	da
Quantum ajustare (%)		0,00%	0,00%	-5,00%
Quantum ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	-1,57
Pret ajustat (EURO/mp)		28,93	34,83	29,75
Ajustare totala neta procentuala (%)		5,00%	5,00%	2,00%
Ajustare totala neta (EURO)		1,43	1,65	0,48
Ajustarea totala bruta (%)		10,00%	10,00%	17,00%
Ajustarea totala bruta (EURO)		1,48	1,65	3,61
Nr. ajustari		3	3	4

Valoarea de plata: 30,00 euro/mp - rotunjit curs valutar 1 euro = 4,7601
142,8 0 lei/mp curs 1 euro 4,7601 valoare euro 28.920
Conform GEV 630/art. 50, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea comp.1
imobiliara (x x)

care este cea mai apropiata dpdv fizic , juridic si economic de proprietatea imobiliara subiect si asupra pretului
care s-au efectuat cele mai mici ajustari

EXPLICATII AJUSTARI;

1. Ajustarea pentru marja de negociere este de (- 5%), in urma discutiei cu firmele de imobiliare,
2. Ajustarea pentru suprafata: terenurile mai mici de obicei sunt mai scumpe, respectiv am ajustat pozitiv proprietatile comparabile.
3. Ajustarea pentru localizare, fiind situate in zone mai buna de dezvoltare imobiliara proprietatile comparabile au fost ajustate pozitiv.
4. Comparabila 3 e necesar ch de demoiare , am ajustat pozitiv.

Abordarea prin venit reprezinta una din cele trei abordari traditionale pe care evaluatorul le poate utiliza in procesul de evaluare. Abordarea prin venit are ca scop analiza capacitatii proprietatii imobiliare de a genera fluxuri de numerar viitoare si transformarea acestora intr-o indicatie asupra valorii printr-un proces de capitalizare sau de actualizare.

Abordarea prin venit se bazeaza pe principiul ca, pentru a achizitiona o proprietate imobiliara, un investitor mediu nu va plati pentru ea mai mult decat valoarea actualizata a beneficiilor pe care le va incasa pe perioada de detinere ca investitie a proprietatii respective plus valoarea de revanzare a proprietatii la finele perioadei de detinere, adica valoarea terminal sau de reversiune.

Abordarea prin venit este aplicabila oricarei proprietati imobiliare care genereaza venit la data evaluarii . Proprietatea subiect fiind teren intravilan nu are posibilitatea de genera fluxuri de numerar viitoare, prin urmare Abordarea prin venit nu se poate aplica.

Abordarea prin cost; Abordarea prin cost este aceea abordare a valorii fundamentată pe principiul economic conform căruia un cumpărător va plăti pentru un activ cel mult costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire.

Metoda costului de înlocuire net (CIN) este o metodă înscrisă în abordarea prin cost care indică valoarea prin calcularea costului de înlocuire curent al unui activ din care se scad deprecierea fizică și orice forme relevante de depreciere. Abordarea prin cost este recomandabilă în situații specifice de evaluare, cum sunt:

- când există un număr limitat de tranzacții din cauza naturii specializate, modelului sau localizării activului, sau când activul în sine nu generează un flux de numerar sau când fluxul de numerar asociat cu acesta nu poate fi separat de întreprinderea care utilizează activul. De aceea, abordarea prin cost se utilizează în mod tipic ca abordarea primară în evaluare atunci când abordarea prin piață sau prin venit nu se pot aplica;
- când activul subiect a fost construit și pus în funcțiune recent;
- când activul subiect se află în fază de proiect sau se află în stadiul de în curs de execuție/neterminat. Prin urmare abordarea prin cost în acest caz nu o folosim, deoarece în cazul proprietății subiect avem o piață.

PARTEA A SAPTEA. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Analiza rezultatelor

În analiza rezultatelor s-a procedat la revederea întregii lucrări pentru a putea certifica exactitatea datelor, tehnicile aplicate, raționamentele care au dus la judecări corecte.

Datele utilizate sunt pertinente și suficiente, fiind obținute din surse considerate de încredere. În acest proces evaluatorul parcurge mai multe etape;

- identifica și culege date generale și specifice.
- determina cea mai bună utilizare a proprietății.
- aplica metodele de evaluare, în concordanță cu scopul evaluării.

În raționamentul efectuat am avut în vedere ca;

1. Valoarea este subiectivă-evaluarea este o comparație a rezultatelor care duc la estimarea finală a valorii, trebuie să ia în considerare o multitudine de comparații efectuate în decursul procesului de evaluare și nu o selecție arbitrară. Compararea este fundamentală pentru întregul proces și prin urmare este necesară o mare grijă la selecția și utilizarea tranzacțiilor comparabile.

Orientarea pe piață-evaluatorul trebuie să cunoască și să reflecte piața

Deși este o concluzie imparțială, expertă și rezonabilă a unui profesionist calificat, bazată pe o analiză a tuturor informațiilor relevante, rămâne totuși o opinie. Raportul de evaluare trebuie să evidențieze clar raționamentul evaluatorului, cum a ajuns la această concluzie.

Evaluatorul trebuie să fie sigur că valoarea estimată este în concordanță cu scopul evaluării, de asemenea trebuie să se țină seama de drepturile de proprietate transferate în cadrul tranzacțiilor proprietății comparabile.

În urma aplicării abordării prin piață s-au obținut;

Tipul abordării	Valoarea obținută - euro
Abordarea prin piață	
Teren	29.000
Total	29.000 euro

Concluzia asupra valorii

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea abordărilor în evaluare, relevante acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare, în opinia evaluatorului valoarea

estimate pentru proprietatea in discutie va trebui sa tina seama de valoarea rezultata in urma aplicarii abordari prin piata. Datele si informatiile utilizate in cadrul abordari sunt preluate direct de pe piata, fiind suficiente sub aspectul cantitatii, calitatii si a preciziei in vederea estimarii valorii de piata a proprietatii.

Astfel, valoarea de piata a proprietatii imobiliare prezentate este, in opinia evaluatorului, la data de 29.01.2019 in suma de;

29.000 euro

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerente privind valoare;

- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipoteze, ipotezele speciale si aprecierile exprimate in prezentul raport;

- valoarea estimată in euro este valabila atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea nu se modifica semnificativ;

- evaluarea este o opinie asupra unei valori;

- valoarea nu tine seama de responsabilitatea de mediu;

Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru recomandata de catre ANEVAR.

Evaluator

Ec. Boglut Dorel

Legitimatia nr. 18671/2019



ANEXE



Strada Constantin Ticu Dumitrescu

Arad



Indicații de
orientare



Salvați



În apropiere



Distribuiți

Trimiteți pe
telefonul
dvs.



Adăugați o locație lipsă



Adăugați o etichetă

Fotografii



Arad, Arad Aradul Nou ♀ Inchide harta

Valahdin 04 02.2019 15 26 28

mesaj

Fa d'Orta

Visualizar 253

Δ Raportul

Marie

Vezi toate anunțurile

• Umwelt

Distribuire anuntat pe

+

Don't just avoid, deny, suppress, improve this now



Teren intravilan cu utilitati, aradul nou!

Arad, Arad Aradul Nou 9 Inchide harta

Eternitatea

65 000 EUR

Valeabil din 18.02.2019 10:54:12

0724249298

Masa

Vizualizare 3D

Raportareaza

Fa oferta

Casadomi Arad

Vezi toate anunturile

Urmareste

Distribuie anuntul pe



Strada Linu Rebreanu

Strada Doctor Ioan Baljii

Strada Abatorului

Spitalul Clinic de Urgenta Arad

Calea Victoriei

Strada Cocorilor

Strada Szeftorii

Strada Ioan Fluteraș

4alin

Strada Libertatii

Strada Constantin Brancusi

Strada Obiedeneru

Strada Școalei

7E

7E

Atrium Center

Gara Arad

7E

Strada

Strada A.

7E

Strada Corneliu Coposu

Bulevardul Revoluției

7E

7E

Strada Udrca

Strada

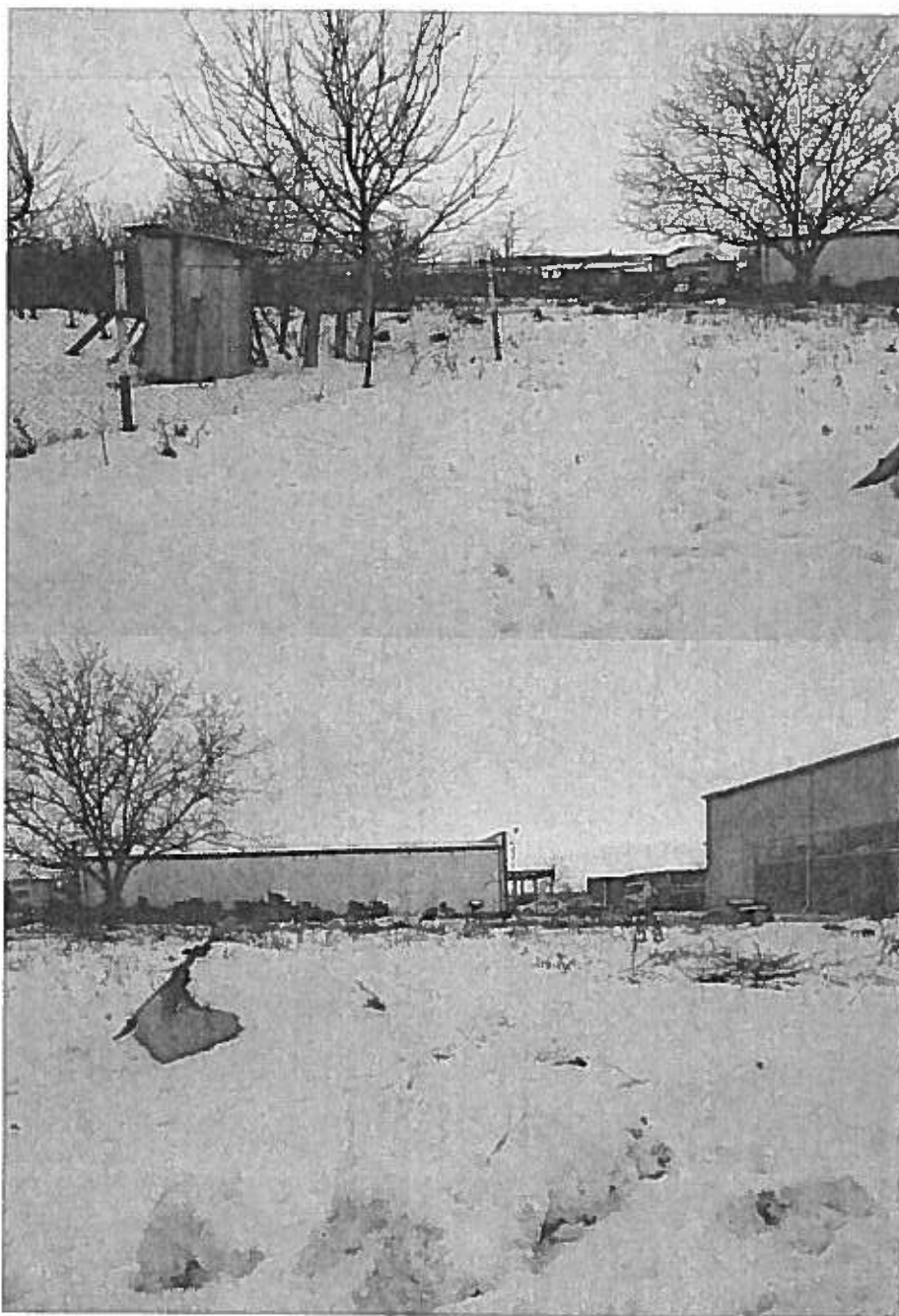
Strada Turturelei

Strada Șimului

Mapbox OpenStreetMap Improve this map



POZE PROPRIETATE



POZE PROPRIETATE



This is a black and white aerial photograph of a residential area. The image shows a dense cluster of houses and a large open field. Labels are visible on the image: 'GIMORE' is located near the top center, 'Beaumont' is in the middle left, and 'St. John's' is in the middle right. The photograph is oriented vertically, with the top of the image corresponding to the top of the page.

LOCALIZARE DETALIU



LOCALIZARE TEREN - C.F. 347665 – LOT1 + LOT2 =1.055 mp



COMPARABILE TEREN - C.F. 347665 – LOT1 + LOT2 =1.055 mp

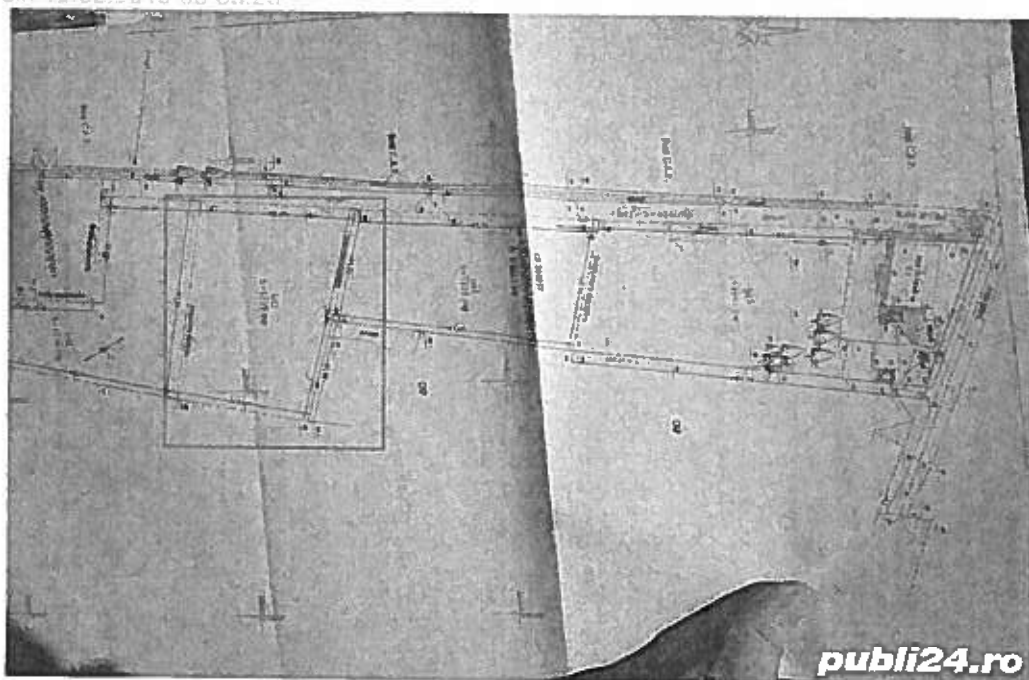
COMPARABILA 1

Vand teren 1239 mp loc de casa in aradul nou
30 EUR

Tel. 0720627264 – Alldeco - www.romimo.ro

Arad, Arad Aradul Nou Vezi pe harta

Verificat din 12.02.2019 08:33:33



Specificatii

Suprafata terenului1239,0 m²

Front stradal30

Numar fronturi1

Latime drum acces6

Descriere Imobiliare

Vand teren, loc de casa, in Aradul Nou, str. Constantin Ticu Dumitrescu, nr. 32/c. Utilitati pe teren: curent, apa, canal. Urmeaza si gazul care este in apropiere. Terenul are forma dreptunghiulara cu front de 30 m la drumul privat de acces. Pretul este negociabil. Accept si discutii pe schimburi. Proprietar. Fara intermediari.

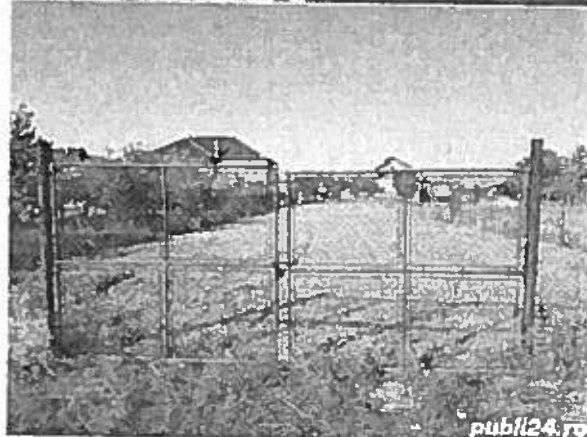
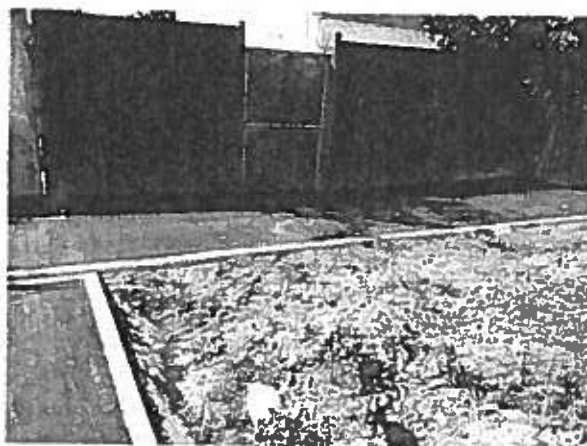
Vezi detalii pe www.romimo.ro

COMPARABILA 2

Loc de casa si gradina, teren intravilan aradul nou
49 990 EUR

Tel. mesaj Maria -www.romimo.ro

Arad, Arad Aradul Nou Vezi pe harta



Specificatii

Suprafata terenului 1440,0 m²

Front stradal 15.00

Descriere Imobiliare

Teren intravilan fara constructie, cu acces de pe doua strazi, aproape de autostrada Arad Timisoara.
Dotari: in curte curent electric trifazic, apa retea, fantana, la poarta gaz metan, canal menajer. Strada recent asfaltata.

, suprafata totala: 1440, Front stradal: 15

Acces:

Amenajare strazi: Asfaltate

Utilitati:

Utilitati Generale: Apa, Curent trifazic, Gaz, Canalizare

Vezi detalii pe www.romimo.ro

COMPARABILA 3

Teren intravilan cu utilitati, aradul nou!

65 000 EUR

Tel. 0724249298 Casadomi Arad - www.romimo.ro

Arad, Arad Aradul Nou Vezi pe harta



Suprafata terenului 2110,0 m²

Front stradal 120

Numar fronturi 1

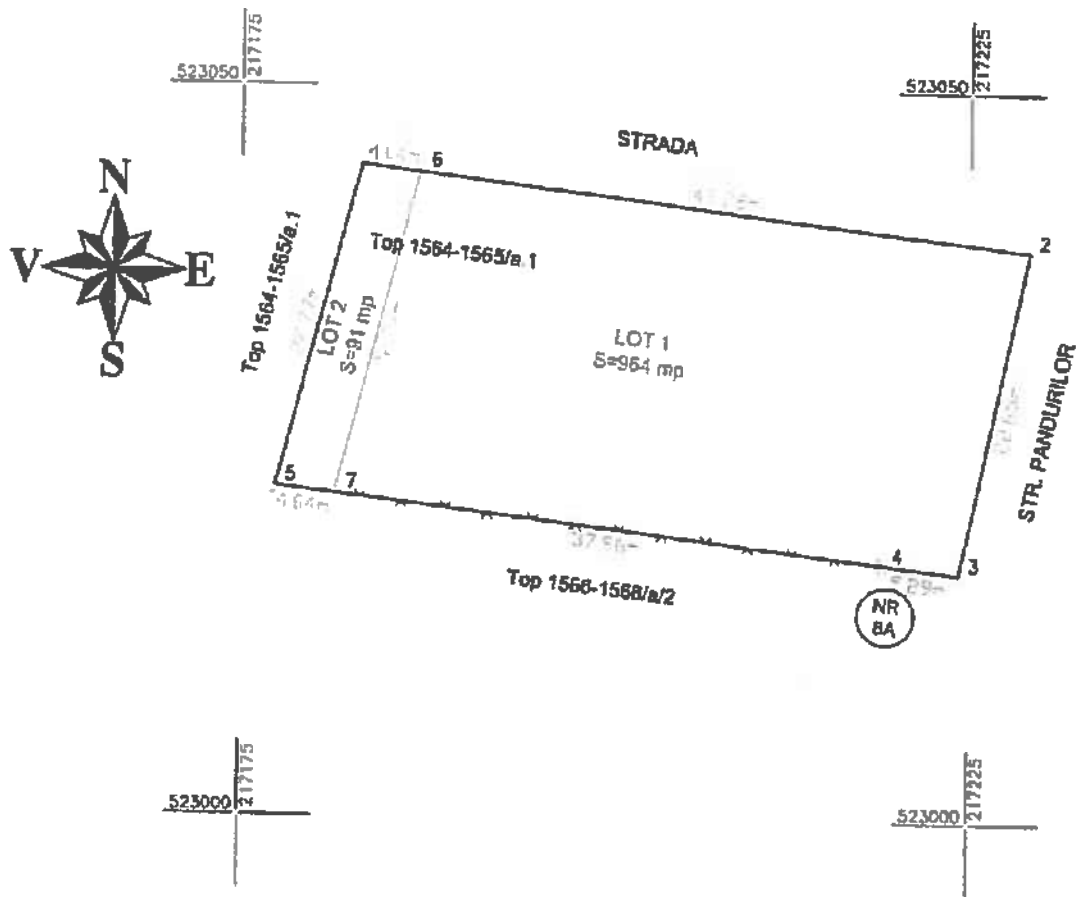
Descriere Imobiliare

Vand teren intravilan, zona Aradul Nou, 2.110 mp, front stradal 120 m, toate utilitatile, cu constructie demolabila, acces facil la autostrada, pretabil constructii rezidentiale sau servicii.

Vezi detalii pe www.romimo.ro

Plan de amplasament si delimitare a imobilului cu propunere de dezlipire
Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	1.055 mp.	LOC. ARAD, JUD. ARAD
Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
347665	ARAD	



Situatia actuala (Inainte de dezlipire)				Situatia viitoare (dupa dezlipire)			
Nr. cad.	Suprafata (mp)	Categ. de folosinta	Descrierea imobilului	Nr. cad.	Supraf. (mp)	Categ. de folosinta	Descrierea imobilului
Top 1564-1565/a.1	1.055	Cc	Teren intravilan partial imprejmuit cu gard plasa sarma	LOT 1 370905	964	Cc	Teren intravilan partial imprejmuit cu gard plasa sarma
				LOT 2 370899	91	Cc	Teren intravilan partial imprejmuit cu gard plasa sarma
TOTAL	1.055	X	X	TOTAL	1.055	X	X
Suprafata totala masurata a imobilului = 1.055 mp Suprafata din act = 1.055 mp.							
Executant: P.F. DAMACUS GHEORGHE. Certificat de autorizare ANCPI: Serie RO-B-F nr. 0859 Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren Semnatura si stampila Date: SEPT. 2018				Inspector: Confirm Introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Semnatura si parafa 114505 Stampila BCPI			

Raport de evaluare

**Proprietate imobiliară de tip; Teren intravilan, partial
imprejmuit, situate in loc. Arad, str. Pandurilor nr. 8A, cf
312426-91 mp, judetul Arad.**



Propietar: **Primaria Municipiului Arad-Directia Patrimoniu**
Client: **Primaria Municipiului Arad-Directia Patrimoniu**
Destinatar: **Primaria Municipiului Arad-Directia Patrimoniu**

Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris al Evaluatorului Boglut Dorel, legitimatia nr. 18671/2019 si al destinatarului.

Elaborat de:
**Boglut Dorel, Evaluator autorizat, ANEVAR,
Legitimatia nr. 18671/2019, Specializarea EPI.**



SCRISOARE DE TRANSMITERE

Catre

Primaria Municipiului Arad-Directia Patrimoniu

Stimati domni,

In calitate de Evaluator autorizat cu legitimatia nr 18671 EPI ANEVAR, va transmit raportul de evaluare intocmit in scop informativ pe care il anexas prezentei scrisori.

Obiectul raportului de evaluare este estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare de tip; **Proprietate imobiliară de tip; Teren Intravilan, partial imprejmuit, situate in loc. Arad, str. Pandurilor nr. 8A, judetul Arad.**

identificata prin;

-Nr.extras de Carte Funciara -nr. 312426.

-Nr.Cadastru/Topografic.- nr.350904.

Plan de amplasament si delimitare imobil lot 1, intocmit de P.F.Damascus Gheorghe, autorizat ANCPI, seria RO-B-F NR 0859SC.

Scopul raportului de evaluare este de a determina valoarea de piata in vederea informarii clientului asupra acesteia.

Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate.

Tipul valorii- **valoarea de piata.**

Data evaluarii: 29.01.2019.

In urma aplicarii metodei de evaluare prezentate in cadrul lucrarii, evaluatorul estimeaza:
-valoarea de piata, la data de 29.01.2019, a proprietatii imobiliare evaluate, la nivelul de:

1.500 euro

Valoarea este valabila in conditiile si in conformitate cu termenii raportului de evaluare, situatia pietei imobiliare la data evaluarii si elementele care influenteaza valoarea, prezentate in cuprinsul raportului.

Pretul de care se informeaza clientul proprietatii evaluate se va putea situa sub sau peste valoarea de piata opinata de evaluator, in functie de situatia pietei la data tranzactiei si de elementele subiective provenind de la partile implicate in tranzactie; valoarea prezentata reprezinta opinia evaluatorului cu privire la proprietatea in cauza, bazata pe datele puse la dispozitie de partile implicate, informatiile culese si analiza de piata efectuata, precum si rationamentul profesional al evaluatorului.

In completarea misiuni de evaluare am utilizat informatiile si documentele furnizate de catre client, cat si date furnizate din piata- tranzactii si oferte.

Timisoara la
29.01.2019.



CUPRINS	
COPERTA	
SCRISOARE DE TRANSMITERE...	1
Cuprinsul raportului	2
PARTEA I. INTRODUCERE	3
Sinteza raportului	4
PARTEA A DOUA. TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII	
Identificarea evaluatorului si competenta acestuia	5
Identificarea clientului. Identificarea utilizatorilor desemnati	5
Scopul evaluarii	5
Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Dreptul de proprietate evaluate	5
Tipul valorii	6
Data evaluarii	6
Documente necesare pentru efectuarea evaluarii	6
Natura si sursa informatiilor pe care s-a bazat evaluarea	7
Ipoteze si ipoteze speciale	7
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	8
Declarare conformitate	8
Moneda valorii definite; Modalitati de plata	8
PARTEA A TREIA. PREZENTAREA DATELOR	
Date despre aria de piata, oras/vecinatati si localizare	8
Identificarea proprietatii imobiliare subiecti	9
Descrierea situatiei juridice	9
Descrierea terenului	9
Descrierea constructiei	12
Identificarea oricaror bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietati imobiliare	12
Istoricul proprietatii subiect (incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cererile curente)	12
Date privind impozitele si valorile de impozitare	12
PARTEA A PATRA - ANALIZA PIETEI	
Analiza cererii	12
Analiza ofertei	16
Analiza echilibrului pietei	17
PARTEA A CINCEA. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI	
Cea mai buna utilizare a proprietatii	18
PARTEA A SASEA. EVALUAREA PROPRIETATII	
Abordarea prin piata	19
PARTEA A SAPTEA. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	
Analiza rezultatelor	20
Concluzia asupra valorii	21
ANEXE	22-28

PARTEA INTAI. SINTEZA RAPORTULUI

Sinteza raportului

Proprietatea evaluată:	Teren intravilan, partial imprejmuit, situate in loc. Arad, str. Pandurilor nr. 8A ,judetul Arad.
Tipul proprietății:	Teren intravilan, partial imprejmuit, situate in loc. Arad, str. Pandurilor nr. 8A ,judetul Arad.
Localizare (adresa):	Localitatea Arad, nr topografic/cadastru. 350904, Cf. 312426—jud.Arad.
Scopul evaluării;	Estimarea valori de piata,a proprietati; Teren intravilan, partial imprejmuit, situate in loc. Arad, str. Pandurilor nr. 8A ,judetul Arad.
Dreptul evaluat;	Dreptul de proprietate absolut.
Beneficiar:	Primaria Municipiului Arad-Directia Patrimoniu , B-dul Revolutiei nr 75.
Utilizator desemnat:	Primaria Municipiului Arad-Directia Patrimoniu B-dul Revolutiei nr 75.
Evaluator;	BOGLUT DOREL, evaluator EPI, legitimatia nr. 18671/2019
Data evaluării:	29.01.2019
Data inspecției:	29.01.2019
Data raportului:	11.02.2019
Ipoteze speciale:	Nu sunt.

Cursul valutar de referinta, valabil la data evaluarii: 1 EUR=4,7601 lei(29.01.2019).

Situatia proprietatii la data evaluarii:

Evaluatorul a procedat la inspectarea directa a proprietatii care face obiectul prezentului raport. Datele si informatiile respective au fost sintetizate in cadrul cap. 3 si 4 si utilizate pentru efectuarea unei evaluari corecte. Ipotezele avute in vedere la evaluare sunt prezentate in cadrul cap.2.

Deasemenea, la elaborarea raportului, s-au avut in vedere Standardele, normele si recomandarile ANEVAR.

Tipul valorii estimate: Valoare de piață

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

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, in conformitate cu SEV 103 si cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor si judecatilor relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicatia concluziei asupra valorii, nefiind necesara nici o excludere sau abatere de la respectivul Standard.

Etapele parcurse pentru estimarea valorii sunt:

- Sinteza raportului;
- Stabilirea termenilor de referinta ai evaluarii;
- Colectarea datelor. Identificarea si descrierea proprietatii imobiliare.
- Analiza datelor;
- Evaluarea terenului;
- Aplicarea abordarii in evaluare;
- Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii;
- Raportarea evaluarii;
- Anexele raportului de evaluare;

PARTEA A DOUA. TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII

Identificarea evaluatorului si competenta acestuia

Prezentul raport de evaluare este realizat in baza unui contract nr. 94460/21.12.201 de prestari servicii de catre persoana fizica –Boglut Dorel- membru titular ANEVAR, identificat cu legitimatia nr. 18671/2019 EPI ANEVAR, domiciliat in loc. Timisoara, str. Varadia nr 24, judetul Timis.

- nu am nici un interes prezent sau viitor referitor la proprietatea care constituie obiectul acestui raport si nici un interes personal legat de partile implicate.
- onorariul perceput pentru acest raport nu este conditionat de raportarea unor rezultate premeditate, sau de marimea valorii estimate sau de o concluzie in favoarea clientului.
- detin cunostinte pentru efectuarea in mod competent a acestei lucrari obiectiv si impartial.
- analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost relizate in conformitate cu cerintele, recomandarile si metodologia de evaluare recomandata de catre Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2018.
- in realizarea prezentului raport actionez in calitate de evaluator extern, independent.

Identificarea clientului. Identificarea utilizatorilor desemnati

Prezentul raport de evaluare se adreseaza exclusiv **Primaria Municipiului Arad-Directia Patrimoniu B-dul Revolutiei nr 75.**

- evaluarea s-a realizat in scopul determinarii valorii de piata.
- evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea in fata nici unui tert(persoana fizica sau juridical), niciodata si in nici o alta circumstanta in care raportul de evaluare ar putea fi utilizat in diferite scopuri;
- nu desemnam alti utilizatori care sa aiba acces la prezentul raport de evaluare;

Scopul evaluarii

Estimarea celui mai probabil pret al proprietatii imobiliare de tip **Teren intravilan, partial imprejmuit, situat in loc. Arad, str. Pandurilor nr. 8A ,judetul Arad.**

in cazul tranzactionarii pe o piata libera la nivelul preturilor practicate pe piata specifica in luna ianuarie 2019.

Scopul unei evaluari se bazeaza pe nevoile de informatii ale clientului in legatura cu valoarea unui drept asupra proprietatii imobiliare. Necesitatea evaluarii diferitelor tipuri de proprietati imobiliare deriva dintr-o multitudine de scopuri.Oricine foloseste o proprietate imobiliara plateste pentru aceasta, de obicei la cumparare sau inchiriere, acest lucru implica tranzactii sau situatii in care trebuie sa se ia o decizie, sa se stabileasca o strategie si pentru toate acestea e nevoie de o estimare a valorii. In cazul de fata scopul evaluarii este estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare in vederea vanzarii- necesitatea vanzatorului de a cunoaste stabilirea unor preturi de vanzare corecte si acceptabile de piata.

-acest raport nu va putea fi utilizat in afara contextului sau pentru alte scopuri decat cel prezentat.

Identificarea proprietatii imobiliare subiect.Dreptul de proprietate evaluat.

Dreptul de proprietate supus evaluarii.

In conformitate cu contractual de prestari servicii, prezenta evaluare se refera la dreptul integral de proprietate asupra proprietati imobiliare de tip **Teren intravilan, partial imprejmuit, situate in loc. Arad, str. Pandurilor nr. 8A ,judetul Arad.**

-nu consemnam restrictii ale dreptului de proprietate asupra constructiei supuse evaluarii;

Localizare

Proprietatea subiect este situată în localitatea Arad, conform Plan de amplasament și delimitare imobil lot 2, întocmit de P.F.Damascus Gheorghe, autorizat ANCPI, seria RO-B-F NR 0859SC.

Caracteristici fizice, economice, juridice

Proprietatea de evaluat se referă la o proprietate imobiliară de tip, Teren intravilan, parțial împrejmuit, situată în loc. Arad, str. Pandurilor nr. 8A, județul Arad.

Suprafața 91 mp, teren parțial împrejmuit.

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale;

Nespecificat

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanții și sarcini;

-Nu sunt

Date referitoare la teren;

Categori curți construcții.

Intravilan-da.

Suprafața(mp)-91 mp. ✓

Extras Carte Funciara,-nr. 312426..

Nr. cadastral /Nr topografic.- nr. 350904.

Componente non-imobiliare, dotări tehnico-functionale, elemente non-imobiliare

-nu am identificat componente non-imobiliare la proprietatea evaluată.

Tipul valorii

În prezentul raport s-a urmărit o estimare a valorii de piață a proprietății așa cum este definită în SEV 100-Cadru general, paragrafele 29-34. Valoarea de piață este suma pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată la data evaluării, între un comparator hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.

Conceptul de valoare de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber. Valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia.

Data evaluării

Data evaluării este 29.01.2019, data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată, atunci când opiniile și concluziile evaluatorului a fost disponibile pentru fundamentarea valorii.

Documente necesare pentru efectuarea evaluării

-am analizat PUG-ul municipiului Arad.

am identificat proprietatea pe baza ;

1. Plan de amplasament și delimitare imobil lot 1, întocmit de P.F.Damascus Gheorghe, autorizat ANCPI, seria RO-B-F NR 0859SC.

2.--inspecția proprietății făcută în prezenta reprezentantului desemnat de client, s-a făcut o inspecție parțială;

-am solicitat informații în detaliu de la client privind starea solului, de asemenea am încercat să identific riscuri de mediu înconjurător, reale sau potențiale;

-daca exista riscuri legale referitoare la utilizarea proprietății imobiliare;

În urma acestei documentări am obținut date suficiente pentru efectuarea evaluării și pentru a emite o opinie total justificabilă asupra valorii.

Natura și sursa informațiilor pe care s-a bazat evaluarea

Natura și sursa informațiile utilizate au fost:

- Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018;
- informatii existente pe sit-urile, www.imobiliare.ro, www.publi24.ro, etc
- Informatii privind piata imobiliara specifica;
- Informatii privind istoricul utilizarii proprietatii imobiliare;
- Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate;
- informatii cu caracteristicile fizice ale proprietatii imobiliare, amplasare acces, vecinatati preluate din documentatia primita;
- Piata imobiliara referitoare la oferte si cereri de proprietati imobiliare, similare cu proprietatea subiect.

Ipoteze si ipoteze speciale

Pe langa precizarea tipului valorii, este nevoie sa se formuleze una sau mai multe ipoteze sau o ipoteza speciala, pentru a clarifica starea proprietatii in cazul tranzactionarii/informarii. Astfel de ipoteze pot avea un impact semnificativ asupra valorii.

-Valoarea de piata estimata este valabila la data evaluarii. Intrucat piata si conditiile de piata se pot schimba, valoarea estimata poate fi incorecta sau necorespunzatoare la un moment dat;

-Datorita faptului ca intre data raportului si a inspectiei, este o perioada scurta de timp, interval in care nu s-au modificat esential conditiile pietii prin urmare putem considera data raportului si data evaluarii.

-Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile si documentele pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea existentei si a altor informatii sau documente de care evaluatorul nu avea conostiinta;

-Evaluatorul a obtinut informatii, opinii, estimari din surse considerate a fi corecte si de incredere dar nu isi asuma nici o responsabilitate in cazul in care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;

-Exista o finantare normala;

-Nu exista nici un indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice care afecteaza valoarea proprietatii evaluate sau valoarea proprietatilor vecine;

-S-a presupus ca legislatia in vigoare se va mentine si nu a fost luate in calcul eventuale modificari care pot sa apara in perioada urmatoare;

-Proprietatea nu a fost expertizata detaliat. Orice schita din raportul de evaluare prezinta dimensiunile aproximative ale proprietatii si este realizat pentru a ajuta cititorul raportului sa vizualizeze proprietatea. In cazul in care exista documente relevante(masuratori de cadastru, expertize) aceste vor avea prioritate

-Presupunem ca amplasamentul este in deplina concordanta cu toate reglementarile legale privind mediul inconjurator in afara cazurilor cand neconcordantele sunt expuse, descrise si luate in considerare in raport;

Ipoteze speciale

-Proprietatea nu a mai fost supusa altor tranzactionari pana in momentul de fata.

Ipotezele si ipotezele speciale trebuie sa fie rezonabile si s-a fie relevante in functie de scopul pentru care este ceruta evaluarea si cu situatiile particulare ale unei evaluarii.

Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare.

-Raportul de evaluare, in totalitate sau pe parti, sau oricare alta referire la acesta, nu poate fi publicat, nici inclus intr-un document destinat publicitatii fara acordul scris in prealabil al evaluatorului cu specificarea formei si contextului in care urmeaza sa apara.

-Acest raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului si destinatarului mentionati la punctele anterioare.

-Publicarea, partial sau integral, precum si utilizarea lui de catre alte persoane decat cele la care s-au facut referiri anterior, atrage dupa sine incetarea obligatiilor contractuale. De asemenea, intrarea in posesia unui tert a unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia.

-Evaluatorul nu isi asuma responsabilitate pentru orice modificare neautorizata adusa raportului, iar pentru validitatea acestuia este necesara semnatura in original.

-Raportul nu trebuie utilizat partial, ci numai in integralitatea sa. Posesia raportului de evaluare nu confera si dreptul de al publica.

Declaratia de conformitatea evaluarii cu standardele de evaluare aplicabile in Romania sau explicarea cauzei neconformitatii

-Scopul evaluarii fiind determinarea valorii de piata, evaluarea s-a facut cu respectarea principiilor de evaluare, cuprinse in SEV 100-Cadru General.

-Obiectul raportului de evaluare este proprietatea imobiliara, procesul de evaluare respecta prevederile SEV 230-Drepturi asupra proprietatii imobiliare, si GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile.

-Deasemenea s-a respectat prevederile SEV 102-Implementarea si s-a intocmit cu respectarea cerintelor SEV 103 -Raportarea.

Moneda valorii definite.

Moneda in care se exprima valoarea prezentului raport este euro;

PARTEA A TREIA. PREZENTAREA DATELOR

Date despre aria de piata, oras/vecinatatii si localizare

Date generale

Municipiul Arad este amplasat in partea vestica a Romaniei, respectiv in nordul regiunii Banat, in sesul Tisei, parte a Campiei de Vest. Este unul din cele mai importante orase, aflate la intrarea dinspre Europa Centrala, cu deschidere directa catre orase europene ca: Belgrad (la distanta de doar 209km), Budapesta (275km), Viena (506km), Cracovia (657km), Praga (797km)

fiind amplasat la intersectia unor importante retele de comunicatii rutiere (Coridorul European IV intersectia drumurilor europene E68 si E60, E671), dar si important nod feroviar, aerian, si de frontiera.

Municipiul se margineste de raul Mures, in apropierea iesirii acestuia din culoarul Deva

Populatia Municipiului Arad, era la recensamantul din 2011, de 159074 locuitori, reprezentand un procent de 36.9% din populatia judetului.

In ce priveste populatia stabila a Municipiului, se inregistreaza o scadere a numarului populat

iei, cu 1.65% mai mare decat media de 16.3% aferenta intregului judet.

Scaderea este datorata indicelui national de scadere a natalitatii, nefiind specific doar judetului si Municipiului, dar, la care se adauga o scadere datorata migratiei, cauzata de pozitia

Date specifice

Identificarea proprietatii imobiliare subiect

Descrierea constructiei de baza.

Proprietatea de evaluat se refera la o proprietate imobiliara de tip, Teren intravilan, partial imprejmuit, situate in loc. Arad, str. Pandurilor nr. 8A, judetul Arad.

Suprafata 91 mp, teren partial imprejmuit.

Proprietatea imobiliara este situata intr-o zona de dezvoltare imobiliara de tip; curti constructii.

Terenul se afla amplasat intr-o zona preponderant rezidentiala, avand in vecinatate construite blocuri si case unifamiliale

Descrierea situatiei juridice

-extras de CF,nr. 312426.

-Nr. cadastral/topografic –nr. 350904.

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale;

-Nu sunt.

Descrierea terenului

-Detalii liniare imobil;

-Categorica de folosinta –intravilan, curti constructii

-Suprafata de 91 mp.

Marimea si forma;

-forma eregulata.

Influenta coltului;

-nu este cazul.

Potentialul de crestere a valorii prin comasare;

-nu este cazul, fiindca nu se poate combina cu nici o proprietate invecinata.

Topografia

-plana, cu sistem natural de drenaj.

Utilitatii

-ca urmare inspectiei facute, am identificat urmatoarele utilitati;

-alimentarea cu apa potabila.

-bransament stradal de gaze natural.

-retea de joasa tensiune electrica.

Amenajarea terenului

Nu am identificat lucrari de pregatire a terenului pentru constructie, cum ar fi nivelari, garduri,borduri, trotuare santuri.

Proprietatea nu este imprejmuita

Accesibilitatea

-se realizeaza pietonal, direct din strada amenajata(drum de pamant,pietruit, si asfalt in unele locuri)

Mediul inconjurator

-sub aspectul conditiilor de mediu proprietatea subiect corespunde factorilor de mediu favorabili.

-Regimul juridic;

- Teren intravilan; Proprietarii conform CF.

-Regimul economic

Conform PUG- **TEREN INTRAVILAN**, (zona- curti constructii), partial imprejmuit situat in localitatea Arad, judetul Arad.

Istoricul proprietatii subiect(incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cererile curente)

-nu a existat un istoric.

Date privind Impozitele si valorile de impozitare

Impozitele si taxele aferente acestui drept de proprietate, sunt la nivel mediu urban, stabilite prin HCL a autoritatilor locale.

PARTEA A PATRA. ANALIZA PIETEI

Date privind cererea si oferta de pe piata

Din analiza statistica a evolutiilor din piata rezidentiala rezulta ca asistam la un moment în care piata este captiva între un nivel ridicat al cererii si o oferta relativ redusa. Datele arata ca cererea pentru apartamente si case de vânzare este în continuare puternica, înregistrând un avans, cumulat la nivelul celor 6 mari orase analizate, de 17%, în ultimul an; de la +6% printre bucuresteni, culminând cu +49% printre ieseni. Daca urmarim evolutia cererii din ultimii 3 ani, cu punct de plecare T1-2015, reiese faptul ca aceasta înregistreaza o crestere însemnata, de 76% - maximul fiind înregistrat în Iasi, de +217%. În ultimul an, am tot vorbit despre insuficienta ofertei pe piata atât ca numar de proprietati cât si ca intervale de pret accesibile populatiei. Datele pe ultimele 12 luni, în cele sase mari orase, indica o evolutie negativa a stocului de apartamente si case de 5,9%. Singurul oras cu o evolutie pozitiva este Cluj-Napoca, cu 8,6%, celelalte orase înregistrând scaderi între 0,2%, în Iasi, si 12,3%, în Bucuresti. De asemenea, cererea pentru locuintele ieftine are o volatilitate mare dictata de programul Prima Casa, volumul ofertei pe acest segment fiind în continua scadere, iar noile constructii nu reusesc sa acopere diferentele din piata. În ultimii patru ani, se remarca o tendinta de crestere a perioadei de vânzare a proprietatilor rezidentiale. În cazul apartamentelor cresterea este mai temperata, de la 2 luni, în 2014, la 3 luni, în 2018, iar la case perioada de vânzare ajunge sa de dubleze, de la 4 luni, în 2014, la 8 luni, în 2018. Atât vânzatorii cât si cumparatorii au o atitudine prudenta si sunt mai informati. Analiza evolutiei preturilor medii pe metru patrat al apartamentelor, în ultimii 10 ani, evidentiaza faptul ca localitatile din jumatatea de Vest a tarii au recuperat cel mai mult din scaderile de pret determinate de criza economica. Comparativ cu primul trimestru din 2008, Cluj Napoca este singurul oras din România care nu numai ca a recuperat scaderea de pret, ba chiar a ajuns la un pret mediu pe metru patrat cu 15,2% mai mare decât în urma cu 10 ani. Capitala Transilvaniei este urmata de Oradea, cu o scadere curenta de 0,7%, Timisoara si Arad, cu -6,5%, Alba Iulia, cu -9,3%, si Satu Mare, cu -10,5%. Capitala se numara printre orasele cu cea mai mare scadere, mai având de recuperat 41,8% din nivelul pretului mediu din 2008. Desi ritmul de crestere a preturilor s-a mai temperat în primul trimestru al acestui an, ne confruntam cu un comportament de apreciere continua a apartamentelor bazata pe cresterea cererii si lipsa ofertei. O crestere sustenabila a valorii proprietatilor imobiliare ar trebui sustinuta de investitii în infrastructura, utilitati si servicii sociale de calitate accesibile comunitatilor din noile ansambluri rezidentiale.

Analiza pietei imobiliare reprezinta procesul de identificare si studiere a pietei unei anumite proprietati imobiliare. Folosim analiza pietei pentru a determina daca exista o piata, definind care este aceasta in cazul proprietatii subiect.

O analiza a pietei trebuie sa fie adaptata tipului si caracteristicilor de baza a proprietatii imobiliare, locatia si pozitia acesteia pe piata.

Piata imobiliara se poate define ca fiind o interactiune dintre personae –fizice sau juridice-care schimba dreptul de proprietate contra altor bunuri cum ar fi banii. Aceasta piata se defineste pe baza tipului de proprietate, potentialului de a produce venituri, localizarea, caracteristicile investitorilor si chiriilor tipici etc. Analizam proprietatea sub aspectul beneficiilor viitoare pe care le genereaza pentru viitori cumparatori. Oferta de pe piata similara cu a proprietatii subiect sunt de nivel peste mediu. Pentru acest tip de proprietate , cum este cazul proprietatii subiect, se identifica preferintele pietii unui segment de potentiali

cumparatori mai restrains.

Altfel spus, participant de pe piata isi formeaza propriile opinii cu privire la proprietatea subiect, altele asimilabile, evaluatorul sa concluzioneze care ar fi pretul cel mai probabil pe acea piata specifica, gasind comparabile pe care sa le analizeze in paralel cu proprietatea subiect, aplicand un rationament corect provenit din perceptia pietei, nu di propria sa parere subiectiva.

Procesul anizei pietei in sase pasi;

Pasul 1-Analiza productivitatii proprietatii.

Am identificat la proprietatea subiect, acele caracteristici care ii determina capacitatea sa productiva, si anume;

- Detalii liniare imobil;
- Categorica de folosinta –arabil intravilan, suprafata de 91 mp.
- ca urmare inspectiei facute, am identificat urmatoarele utilitati;
 - alimentarea cu apa potabila.
 - bransament stradal de gaze natural.
 - retea de joasa tensiune electrica.

Aceste caracteristici ale proprietatii subiect vor sta la baza selectarii proprietatilor comparabile, precum si la modelarea cererii marginale previzionate.

Pasul 2-Delimitarea pietei specific(aria pietei si aria competitiva).

Valoarea unei proprietatii este in mare masura dependent de pozitia sa competitive pe piata specifica.In analiza pietii se poate discuta despre tranzactionarea unui drept de proprietate, dar si despre inchirieri, caz in care se foloseste abordarea prin venit. Cunoastem caracteristicile proprietatii subiect si trebuie sa identificam proprietatile cu caracteristici asemanatoare, pentru a putea intelege avantajele pe care proprietatea le ofera potentialilor cumparatori.

1.Aria pietei-am identificat intr-un perimetru apropiat 3 (trei)comparabile ;

Toate comparabilele sunt de tip oferta de vanzare publicate in presa imobiliara, in prealabil ele au fost verificate atat telefonic cat si pe teren, ocazie cu care am cules date necesare pentru analiza pietii.

2.Aria competitiva-In aria competitiva

Am identificat anumite elemente comune si particulare care evidentiaza proprietatea subiect fata de proprietatile comparabile identificate, si anume;

- localizare
- categoria/subcategoria de teren
- suprafata in mp.
- =Pret de oferta in euro
- utilitatile
- front stradal
- tip drum de acces

Dupa cum se observa, proprietatea subiect se identifica cu proprietatile comparabile prin caracteristici comune si particulare.

Pasul 3-Analiza cererii.

Cererea reflecta nevoile, dorintele, puterea de cumparare si preferintele consumatorilor produsului imobiliar. Analiza cererii se axeaza pe identificarea utilizatorilor potentiali pentru un anumit tip de proprietate. Dorinta si puterea efectiva de cumparare sunt factori de influenta ai cererii probabile si solvabile.

Cererea este greu de cuantificat pentru a preciza la un moment dat cate cereri sunt prezente pe piata pentru un anumit tip de proprietate.

Pentru analiza cererea de piata a terenurilor pentru constructii industriale am identificat urmatorii factorii:

- politicile fiscale si conditiile de creditare—accesibilitatea mai mare la credit si facilitate mai rapide si mai ieftine, in fructificarea creditelor pentru constructii.

- Topografia zonei este de campie, plana-.

Pasul 4-Analiza ofertei(investigarea si previziunea concurentei).

Factori economici interdependenti care creeaza valoare pentru orice produs sunt;

1.Utilitatea-capacitatea unui produs de a satisface o nevoie, o dorinta sau a suplini o lipsa. Toate proprietatile imobiliare trebuie sa aiba utilitate pentru investitori. Valoarea unei proprietati imobiliare rezulta din dreptul de proprietate. Restrictionarea acestui drept poate micsora valoarea proprietatii.

2.Raritatea-exprima raportul dintre cererea si oferta actuala sau anticipate pentru o anumita categorie de bunuri. In general, daca cererea este constanta , raritatea unui bun il face mai valoros. Terenul, de exemplu, este in general suficient, dar terenul utilizabil cerut pe piata este relativ rar, si prin urmare, are o valoare mai mare.

Cererea pentru un bun sau serviciu este creata de utilitate si este afectata de raritate.

Selectarea datelor comparabile si stabilirea gradului de comparabilitate

Am selectat de pe piata proprietatii imobiliare comparabile , proprietati imobiliare similare, din aria de piata in care este amplasata proprietatea subiect. Fiind o piata activa am gasit oferte atat ca reprezentativitate cat si ca numar , pentru a putea selecta un numar suficient de proprietati imobiliare comparabile.

Prin urmare am identificat din oferta de proprietati imobiliare scoase la vanzare 3 proprietati comparabile cu proprietatea subiect, acestea prezentand caractristici similar atat ca;

- localizare topografica;

- suprafata;

Organizarea datelor de piata

Intr-o grila cu date de piata se inscriu pe randuri separate caracteristicile de baza ale proprietatii imobiliare subiect si ale celor comparabile. Acest tip de grila sintetizeaza datele prezentate si permite evaluatorului sa identifice acele elemente care ar putea explica diferentele de valoare

Am identificat in aria de piata mai multe proprietati cu caracteristici similare cu a proprietatii subiect (oferta competitiva), care sunt expuse in tabelul de mai jos;

**FIȘA DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIAȚĂ RELEVANTE -
TEREN INTRAVILAN-LOC ARAD ,STR. PANDURILOR NR. 8 A, CF
312426, JUD ARAD**

ELEMENTE DE COMPARATIE	SUBIECT	COMP. 1	COMP. 2	COMP. 3
	Loc. Arad, str. Pandurilor nr 8A	Loc. Arad, zona Aradul Nou, str. Ticu Dumitrescu, nr 32/c	Loc. Arad, zona Aradul Nou	Loc Arad, zona Aradul Nou
Pret de ofertă(euro)	?	37.170	49.990	65.000
Suprafața(mp)	964	1.239	1.440	2.110
Pret (ofertă) (Eur/mp)		30,00	34,72	30,81
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII				
TIPUL COMPARABILEI (ofertă)	ofertă	ofertă	ofertă	ofertă
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
CHELTUIELI DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIBIL	Da	Nu	Nu	Nu
CONDIȚII DE FINANȚARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
CONDIȚII DE VÂNZARE	Nepart.	Nepart.	Nepart.	Nepart.
CONDIȚII DE PIAȚĂ	Curente	Curente	Curente	Curente
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
LOCALIZARE	Loc. Arad, str. Pandurilor nr 8A	Loc. Arad, zona Aradul Nou, str. Ticu Dumitrescu, nr 32/c	Loc. Arad, zona Aradul Nou	Loc Arad, zona Aradul Nou
SUPRAFAȚA	964	1.239	1.440	2.110
DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	intravilan -	intravilan	intravilan	intravilan, casa pentru demolat
AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare)	da	da	da	da
TOPOGRAFIE/RELIEF	plana	plana	plana	plana
UTILITĂȚI DISPONIBILE	curent/apa/canal/gaz	curent/apa/canal	curent/apa/canal/gaz	Curent
FORMA ÎN PLAN & DESCHIDERE	neregulata	1 front stradal 30 m	2 front stradal	dim.(17*120m), 1 front stradal

SURSE DE INFORMARE		www.romimo.ro	www.romimo.ro	www.romimo.ro
TELEFON DE CONTACT		720627264	722266228	724249298

Nota: Comparabile selectate sunt c1,c2 si c3

Din analiza ofertei competitive rezulta ca:

- pe aria de piata specifica sunt proprietatii cu utilitatii similare cu a proprietatii subiect.
- nu am identificat proprietatii construite propuse spre demolare, care sa ne diminueze oferta competitiva.
- nu am identificat proprietatii care au fost competitive, dar care sa-si schimbe utilizare in constructii cu alta destinatie.
- din discutiile avute cu dezvoltatori imobiliari si cu reprezentanti firmei de imobiliare, am colectat date suficient pentru a justifica caracterul specific constructiilor industriale al zonei.
- totodata din informatiile culese am constatat un raport echilibrat intre volumul si calitatea terenurilor pentru constructie din arealul proprietatii subiect.
- nivelul ofertei pentru parcele similar se situeaza intre 30-35 euro/mp., fiind reprezentata de suprafete de teren cu o suprafata cuprinsa intre 1200-2500 mp. Creditele pentru achizitii proprietatii similar se mentin la costuri care se cifreaza la 8,5-10 % dobanda pe an, acordate de numeroase institutii de credit. Termenele de acordare sunt cuprinse intre 10-25 de ani, dar observam din uzantele de creditare ca un numar redus de institutii de credit finanteaza investitia in terenuri de constructii. Pe termen mediu se asteapta o reducere a costurilor – dobanzii- pretense pana la nivelul de 5-6% pe an, paralel cu relansarea politicii monetare a BNR. Trebuie insa precizat, ca in cazul finantari unei investitii imobiliare similar, finantatorul-banca-lu in considerare ca garantie soliditatea financiara a solicitantului si credibilitatea planului de afaceri prezentat, iar in acest caz creditul nu este unul de tip ipotecar, costul acrestuia fiind diferit in cazul fiecarei institutii, si poate ajunge la 10-12%(lei).
- nu am identificat o alta conversie in alte utilizari a proprietatii subiect.
- perioada medie de expunere pe piata, la vanzare a proprietatilor rezidentiale tip apartamentele stau mai putin decat terenurile, este cuprins intre 30-90 de zile.
- existenta acelorasi oferte pe o perioada indelungata de timp denota ori ca preturile solicitate nu au fost atractive, ori se analizeaza daca nu cumva oferta depaseste cererea si de aceea exista pe piata aceleasi oferte de mai mult timp.

Pasul 5-Analiza interactiunii dintre cerere si oferta).

Valoarea de piata a unei proprietatii imobiliare est, in cea mai mare masura, depndenta de pozitia sa competitive pe piata specifica. Am cunoscut si identificat caracteristicile proprietatii imobiliare subiect, am cunoscut , identificat si selectat proprietatile imobiliare competitive (oferta), si am identificat avantajele/dezavantajele proprietatii subiect. Pentru a pune in evidenta conformarile pietei pentru o anumita utilizare a proprietatii subiect am identificat relatia dintre cererea si oferta concurentiala de pe piata curenta si viitoare. Aceasta relatie arata gradul de echilibru care caracterizeaza piata curenta si conditiile ce ar caracteriza piata dupa o perioada de prognoza. Pe termen scurt, oferta imobiliara este relativ fixa si pretul raspunde la cerere. Daca cererea este neobisnuit de mare, preturile vor incepe sa creasca. Activitatea pietei imobiliare este ciclica, ciclul imobiliar este caracterizat prin perioade succesive de expansiune, declin, recesiune si recuperare. Ciclul

pe termen lung depinde de schimbările în caracteristicile gradului de ocupare a forței de muncă existente, populație, venituri și modificări în preferințele de consum. Ciclul pe termen scurt depinde de disponibilitatea creditului și de situația generală a economiei. Piața imobiliară a fost și este afectată de reglementările legale și de posibilitatea obținerii de finanțare pentru achiziții de proprietăți. Apariția, începând cu anul 2005, a facilităților de finanțare de tipul credit ipotecar a dus (în special pentru terenuri și proprietăți rezidențiale) la o adevărată explozie a prețurilor. Aceasta a avut un efect indirect și pe piața imobiliară industrială prin creșterea generală a nivelului pieței, dar cu o amploare mult mai redusă. Criza financiară manifestată pe plan internațional a avut ca efect o reducere puternică a nivelului pieței imobiliare și a prețurilor practicate, datorită crizei de lichidități precum și a reticienței investitorilor în a efectua investiții. Este o reacție normală, motivată de reducerea generală a consumului, utilizat ca și o tactică de negociere în cadrul discuțiilor purtate în vederea achiziției de terenuri pentru construcții..

O piață activă este caracterizată prin cerere în creștere, o rămânere în urmă a ofertei și prețuri în creștere; o piață activă este numită piață vânzătorilor, pentru că vânzătorii pot obține prețuri mai mari pentru proprietățile imobile disponibile.

O piață în declin este o piață în care diminuarea cererii este însoțită de o supraofertă relativă și o scădere a prețurilor, aceasta se numește piață cumpărătorilor pentru că au un avantaj cumpărătorii. Cu cât avem mai multe informații de piață, cu atât ne putem argumenta și fundamenta opinia; în cazul ideal ar fi suficiente informații de piață pentru toate abordările, am ajunge la rezultate apropiate prin toate cele trei abordări în evaluare. Cotația a terenurilor libere asimilate proprietății subiect, sunt informații care au în vedere componentele fizice ale proprietății.

Analiza trebuie să fie clară și să stabilească intrările de date în sistem, calibrările unitare, dar și ajustările recunoscute de piață. Plajele largi sau criteriile nesustinite pot conduce la incertitudini în raport.

Pasul 6-Previziunea absorbției proprietății subiect în piață.

Indicatorii ai ciclului imobiliar pe termen scurt pot fi considerați gradul de ocupare și rata de absorbție a proprietăților

Prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, putem determina absorbția proprietății subiect, în condițiile de piață, cerere și oferte competitive cunoscute. Prin urmare apreciem că terenul pentru construcție care face obiectul prezentului raport se va vinde între 30 și 150 de zile de la expunere.

PARTEA A CINCEA. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Cea mai bună (CMBU) este definită în Standardele de evaluare a bunurilor 2018-Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificat adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibil din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabil financiar și din care să rezulte cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.

În analiza CMBU, trebuie să considerăm mai întâi utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietății subiect. Pentru a ajunge la o opinie privind CMBU a proprietății subiect, trebuie să aplicăm patru teste;

1. permisibilitatea legală;
2. posibilitatea fizică;
3. fezabilitatea financiară;
4. productivitatea maximă (utilizarea proprietății subiect care are cea mai mare valoare)

Obiectivele identificării celei mai bune utilizări a proprietății sunt:

1.identificarea acelei utilizari a proprietatii care va asigura cea mai mare rentabilitate a capitalului investit.

2.identificarea proprietatilor comparabile recente pentru analiza comparativa.

3.estimarea valorii separate a terenului(la CMBU a terenului considerat liber).

Testul permisibilitatii legale;

In toate cazurile evaluatorul trebuie sa determine care utilizari sunt permisibile de legislatie la data evaluarii. El trebuie sa analizeze orice restrictie prevazuta in reglementarile urbanistice, normativele din domeniul constructiilor, legislatia privind monumentele istorice sau zonele cu patrimoniu arheologic, reglementarii de mediu. Daca nu sunt restrictii, atunci utilizările admise de certificatul de urbanism pot determina alternativele ce vor fi avute in vedere pentru analiza CMBU.

Testul posibilitatii fizice

Dimensiunea, forma, suprafata, capacitatea portanta, accesul afecteaza utilizările unei proprietati imobiliare.Deci terenul are o topografie plana, iar proprietatea subiect fiind in cadrul PUG a Municipiului Arad intr-o zona cu destinatie de curti constructii o defineste ca o zona rezidentiala.

Testul fezabilitatii financiare

Utilizarile care au indeplinit deja cele doua criterii, le analizam pentru a determina daca ar putea genera un venit(inclusiv prin vanzare) care sa acopere toate costurile de construire. Toate utilizarile din care rezulta fluxuri financiare pozitive sunt considerate a fi fezabil financiar.Fezabilitatea financiara poate fi determinate pe baza analizei de piata in doua moduri:

1.**Poate fi indicată de activitatea pietei.** Vanzarile recente de proprietatii comparabile catre utilizatorii finali indica fezabilitatea financiara a utilizarii proprietatii subiect.

Testul profitabilitatii maxime

Dintre toate utilizarile demonstrate a fi fezabile financiar, CMBU este acea utilizare care conduce la cea mai mare valoare actualizata a proprietatii, ca dezvoltarea pentru constructii de spatii rezidentiale care maximizeaza profitabilitatea.

Rezulta ca;

-utilizarea pentru constructii rezidentiale poate fi realizata imediat si se poate mentine pe termen lung.

Cumparatorul cel mai probabil este utilizatorul final(persone fizice sau juridice care doresc sa dezvolte o activitate in domeniul industrial).

PARTEA A SASEA. EVALUAREA PROPRIETATII

Abordarea prin piata —este cunoscuta in domeniul evaluarii proprietatii imobiliare si sub denumirea de **COMPARATIA DIRECTA** sau Comparatia Vanzarilor este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect, prin analiza comparative a proprietati similar care au fost vandute recent sau care sunt oferite pentru vanzare. Astfel, premise principal a tehnicilor inscise in abordarea prin piata este aceea ca valoarea de piata a proprietatii imobiliare subiect este legata de preturile competitive ale proprietatilor imobiliare comparabile.

Analiza comparativa din cadrul abordarii prin piata, se concentreaza pe similitudinile si diferentele constatate intre proprietatile comparabile si proprietatea subiect, diferente care au impact asupra valorii acestora din urma. Aceste se numesc elemente de comparatie si pot include: diferentele intre drepturile de proprietate transmise, motivatia cumparatorilor si vanzatorilor, conditiile de finantare, conditiile pietii la momentul vanzarii, dimensiuni, amplasarea proprietatilor, caracteristicile fizice, si in cazul cand proprietatile produc

venituri, caracteristicile economice.

Atunci cand exista informatii disponibile, abordarea prin piata este cea mai directa si adecvata abordare ce poate fi aplicata pentru estimarea valorii de piata.

La analiza rezultatelor obtinute prin aplicarea abordari prin piata, ca si la analiza finala a rezultatelor evaluarii, obtinute prin aplicarea tuturor abordarilor utilizate, trebuie sa se exprime clar opinia privind relevanta datelor culese, a analizelor efectuate si a concluziei asupra valorii proprietatii subiect.

Elementele de comparatie recomandate a fi utilizate include: drepturile de proprietate transmise; conditiile de finantare; conditii de vanzare; cheltuieli necesare imediat dupa cumparare; conditiile de piata; caracteristicile fizice; caracteristicile economice;; utilizarea; component non-imobiliare.

In prezentul raport, datorita faptului ca sunt tranzactionate si oferate terenuri intravilane pentru constructii industriale, pe piata, putem sa identificam proprietati comparabile ,vom utiliza abordarea prin piata, folosind comparatia directa, dupa cum urmeaza;

**FISA DE CALCUL - COMPARATII DIRECTE - TEREN INTRAVILAN LOC. ARAD,
STR PANDURILOR NR. 8 A CF 312426-91 MP**

Elemente de comparatie	Prop. Subiect	Terenuri comparabile		
		Comp. 1	Comp. 2	Comp. 3
Pret de -oferta - EURO	?	37.170	49.990	65.000
Suprafata teren(mp)	91	1.239	1.440	2.110
Pret unitar -oferta - EURO/mp	?	30.00	34,72	30,81
Marja de negociere %		-5%	-5%	-5%
Cuquantum ajustare (EURO/mp)		-1,50	-1,74	-1,54
Pret corect estimat tranzactie (EURO/mp)		28,50	32,98	29,27
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARI				
DREPT proprietate TRANSMIS	liber	liber	liber	liber
Cuquantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuquantum ajustare (EURO/mp)		0	0.00	0.00
Pret ajustat (EURO/mp)		28,50	32,98	29,27
CONDITII DE FINANTARE	la piata	la piata	la piata	la piata
Cuquantum ajustare(%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (e/mp)		0	0.00	0.00
Pret ajustat (e/mp)		28,50	32,98	29,27
CONDITII DE VANZARE		obiective	obiective	obiective

Quantum ajustare(%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (e/mp)		0	0	0
Pret ajustat (e/mp)		28,50	32,98	29,27
CH. IMEDIAT DUPA CUMPARARE	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt
Quantum ajustare(%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (e/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (e/mp)		28,50	32,98	29,27
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATI				
LOCALIZARE	Curente	Curente	Curente	Curente
Zona	buna	mai slaba	similara	similara
Quantum ajustare(%)		3%	0%	0%
Quantum ajustare (EURO/mp)		0,86	0,00	0,00
Pret ajustat (e/mp)		29,38	32,98	29,27
CARACTERISTICE FIZICE				
Suprafata (mp).	91	1.239	1.440	2.110
		Suprafata mai mare	Suprafata mai mare	Suprafata mai mare
Quantum ajustare(%)		-15%	-15%	-15%
Quantum ajustare (EURO/mp)		-4,28	-4,95	-4,39
UTILITĂȚI DISPONIBILE	curen/apa/c anal/gaz	curen/apa/c anal	curen/apa/c anal/gaz	Curent
Quantum ajustare(%)		0%	3%	4%
Quantum ajustare (EURO/mp)		0,00	0,99	1,17
Forma terenului, deschiderea la strada, raportul laturilor	Forma regulata,	Forma regulata,	Forma regulata,	Forma regulata,
Quantum ajustare(%)		-10%	-10%	-10%
Quantum ajustare (EURO/mp)		-2,85	-3,30	-2,93
UTILIZARE	intravilan/c onstructii	intravilan/c onstructii	intravilan/c onstructii	intravilan/c onstructii
Quantum ajustare(%)		-2%	-2%	-2%
Quantum ajustare (EURO/mp)		-0,57	-0,66	-0,59
COMPONENTE NON IMOBILIARE	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Quantum ajustare(%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
ACCES LA proprietate	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Quantum ajustare(%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
RESTRICTII	teren liber	teren liber	teren liber	teren liber
Quantum ajustare(%)		-20%	-20%	-20%
Quantum ajustare (EURO/mp)		-5,70	-6,60	-5,85
CONDITII DE MEDIU	buna	bune	bune	bune
Quantum ajustare(%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00

DEZVOLTAREA INFRASTRUCTURII EDILITARE				in zona	in zona	in zona	in zona
Cuantum ajustare(%)					0%	0%	0%
Cuantum ajustare (EURO/mp)					0,00	0,00	0,00
Total ajustari caracteristice fizice%					-47,00%	-44,00%	-43,00%
Total ajustari caracteristice fizice(euro/mp)					-13,40	-14,51	-12,58
Pret ajustat(EURO/mp)					15,96	18,47	16,88
Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren constructibil				nu	nu	nu	da
Cuantum ajustare(%)					0,00%	0,00%	-5,00%
Cuantum ajustare (EURO/mp)					0,00	0,00	-0,83
Pret ajustat(EURO/mp)					15,96	18,47	15,85
Ajustare totala neta procentuala (%)					-43,00%	-44,00%	-43,00%
Ajustare totala neta (EURO)					-12,54	-14,51	-13,42
Ajustarea totala bruta (%)					55,00%	55,00%	61,00%
Ajustarea totala bruta (EURO)					14,25	16,49	15,76
No. ajustari					4	4	4
Valoarea de piata:				16,00 euro/mp - rotunjit	curs valutar 1 euro = 4,7601		
				76,16 lei/mp	curs 1 euro	4,7601	valoare euro 1,456
Conform GEV 630/art. 50, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara (x x)							comp.1

care este cea mai apropiata dpdv fizic, juridic si economic de proprietatea imobiliara subiect si asupra pretului care s-au efectuat cele mai mici ajustari

EXPLICATII AJUSTARI;

1. Ajustarea pentru marja de negociere este de(- 5%), in urma discutiei cu firmele de imobiliare,
2. Ajustarea pentru suprafata: am ajustat negativ comparabilele, fiindca proprietatea subiect are o suprafata foarte mica, care nu are plata pentru dezvoltari imobiliare, rezidentiale,
3. Ajustarea -forma terenului-am ajustat negativ comparabilele, intrucat datorita dimensiunii mici, pretul de piata va fi mult mai mic in tranzactionari,
4. Ajustarea pentru -utilizare- am ajustat negativ pretul comparabilelor, deoarece ca o utilizare rezidentiala proprietatile construite sunt foarte mici, care genereaza o proprietate neatractiva,
5. Ajustarea pentru -restrictii-conform reglementarilor urbanistice in vigoare, care stabileste Sc. In functie de marimea suprafetei temului(POT, CUT), rezulta o constructie mica pentru care in piata nu reprezinta interes,

Abordarea prin venit reprezinta una din cele trei abordari traditionale pe care evaluatorul le poate utiliza in procesul de evaluare. Abordarea prin venit are ca scop analiza capacitatii proprietatii imobiliare de a genera fluxuri de numerar viitoare si transformarea acestora intr-o indicatie asupra valorii printr-un proces de capitalizare sau de actualizare.

Abordarea prin venit se bazeaza pe principiul ca, pentru a achizitiona o proprietate imobiliara, un investitor mediu nu va plati pentru ea mai mult decat valoarea actualizata a beneficiilor pe care le va incasa pe perioada de detinere ca investitie a proprietatii respective plus valoarea de revanzare a proprietatii la finele perioadei de detinere, adica valoarea terminal sau de reversiune.

Abordarea prin venit este aplicabila oricarei proprietati imobiliare care genereaza venit la data evaluarii. Proprietatea subiect fiind teren intravilan nu are posibilitatea de genera fluxuri de numerar viitoare, prin urmare Abordarea prin venit nu se poate aplica.

Abordarea prin cost; Abordarea prin cost este acea abordare a valorii fundamentată pe principiul economic conform căruia un cumpărător va plăti pentru un activ cel mult costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire. Metoda costului de înlocuire net (CIN) este o metodă înscrisă în abordarea prin cost care indică valoarea prin calcularea costului de înlocuire curent al unui activ din care se scad deprecierea fizică și orice forme relevante de depreciere. Abordarea prin cost este recomandabilă în situații specifice de evaluare, cum sunt:

- când există un număr limitat de tranzacții din cauza naturii specializate, modelului sau localizării activului, sau când activul în sine nu generează un flux de numerar sau când fluxul de numerar asociat cu acesta nu poate fi separat de întreprinderea care utilizează activul. De aceea, abordarea prin cost se utilizează în mod tipic ca abordarea primară în evaluare atunci când abordarea prin piață sau prin venit nu se pot aplica;
- când activul subiect a fost construit și pus în funcțiune recent;
- când activul subiect se află în fază de proiect sau se află în stadiul de în curs de execuție/neterminat. Prin urmare abordarea prin cost în acest caz nu o folosim, deoarece în cazul proprietății subiect avem o piață.

PARTEA A SAPTEA. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Analiza rezultatelor

În analiza rezultatelor s-a procedat la revederea întregii lucrări pentru a putea certifica exactitatea datelor, tehnicile aplicate, raționamentele care au dus la judecări corecte.

Datele utilizate sunt pertinente și suficiente, fiind obținute din surse considerate de încredere. În acest proces evaluatorul parcurge mai multe etape;

- identifica și culege date generale și specifice.
- determina cea mai bună utilizare a proprietății.
- aplica metodele de evaluare, în concordanță cu scopul evaluării.

În raționamentul efectuat am avut în vedere ca;

1. Valoarea este subiectivă-evaluarea este o comparație a rezultatelor care duc la estimarea finală a valorii, trebuie să ia în considerare o multitudine de comparații efectuate în decursul procesului de evaluare și nu o selecție arbitrară. Compararea este fundamentală pentru întregul proces și prin urmare este necesară o mare grijă la selecția și utilizarea tranzacțiilor comparabile.

Orientarea pe piață-evaluatorul trebuie să cunoască și să reflecte piața

Deși este o concluzie imparțială, expertă și rezonabilă a unui profesionist calificat, bazată pe o analiză a tuturor informațiilor relevante, rămâne totuși o opinie. Raportul de evaluare trebuie să evidențieze clar raționamentul evaluatorului, cum a ajuns la această concluzie.

Evaluatorul trebuie să fie sigur că valoarea estimată este în concordanță cu scopul evaluării, de asemenea trebuie să se țină seama de drepturile de proprietate transferate în cadrul tranzacțiilor proprietății comparabile.

În urma aplicării abordării prin piață s-au obținut;

Tipul abordării	Valoarea obținută - euro
Abordarea prin piață	
Teren	1.500
Total	1.500 euro

Concluzia asupra valorii

Avand in vedere pe de o parte rezultatele obtinute prin aplicarea abordarilor in evaluare, relevante acestora si informatiile de piata care au stat la baza aplicarii lor si pe de alta parte scopul evaluarii si caracteristicile proprietatii imobiliare, in opinia evaluatorului valoarea estimata pentru proprietatea in discutie va trebui sa tina seama de valoarea rezultata in urma aplicarii abordarii prin piata. Datele si informatiile utilizate in cadrul abordarii sunt preluate direct de pe piata, fiind suficiente sub aspectul cantitatii, calitatii si a preciziei in vederea estimarii valorii de piata a proprietatii.

Astfel, valoarea de piata a proprietatii imobiliare prezentate este, in opinia evaluatorului, la data de 29.01.2019 in suma de;

1.500 euro

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerente privind valoare;

- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipoteze, ipotezele speciale si aprecierile exprimate in prezentul raport;

- valoarea estimata in euro este valabila atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea nu se modifica semnificativ;

- evaluarea este o opinie asupra unei valori;

- valoarea nu tine seama de responsabilitatea de mediu;

Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru recomandate de catre ANEVAR.

Evaluator

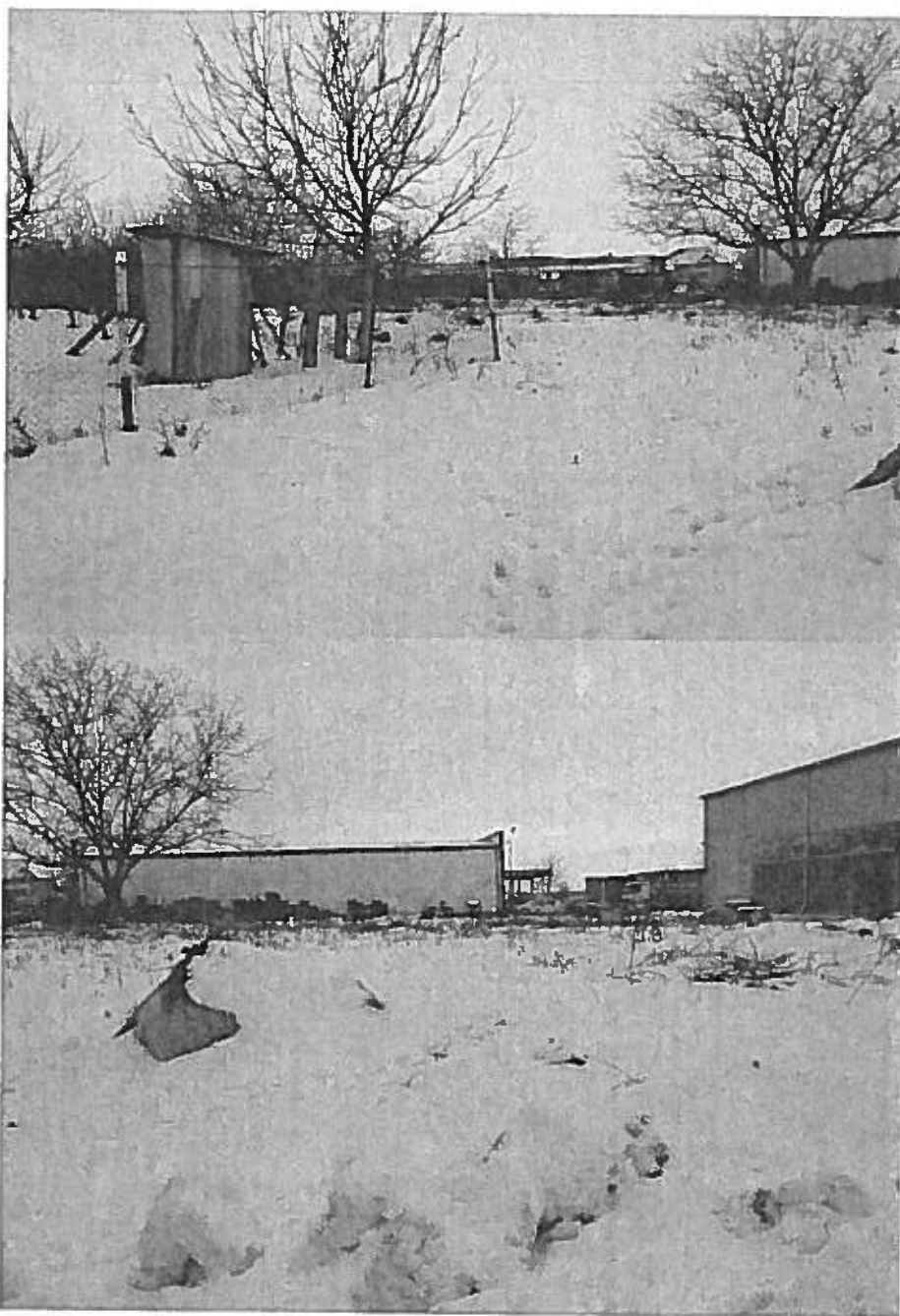
Ec. Boglut Dorel

Legitimatia nr. 18671/2019



ANEXE

POZE PROPRIETATE



POZE PROPRIETATE



LOCALIZARE GENERALA



LOCALIZARE CF



LOCALIZARE DETALI U





COMPARABILE TEREN - C.F. 347665 – LOT1 + LOT2 =1.055 mp

COMPARABILA 1

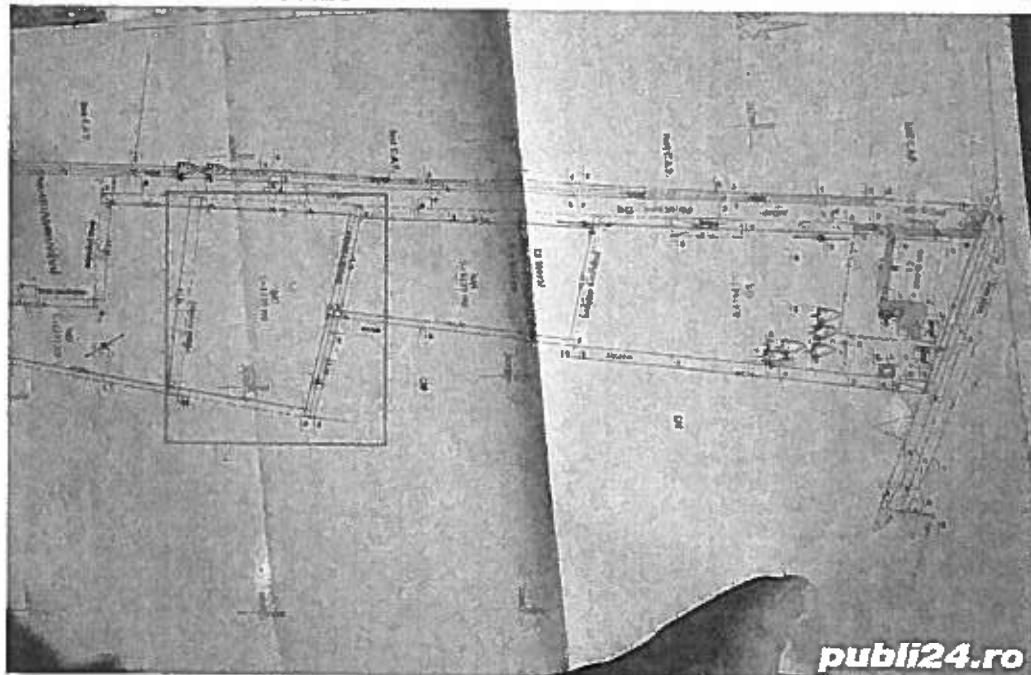
Vand teren 1239 mp loc de casa in aradul nou

30 EUR

Tel. 0720627264 – Alldeco - www.romimo.ro

Arad, Arad Aradul Nou Vezi pe harta

Valabil din 12.02.2019 08:33:23



Specificatii

Suprafata terenului 1239,0 m²

Front stradal 30

Numar fronturi 1

Latime drum acces 6

Descriere Imobiliare

Vand teren. loc de casa, in Aradul Nou, str. Constantin Ticu Dumitrescu, nr. 32/c. Utilitati pe teren: curent, apa, canal. Urmeaza si gazul care este in apropiere. Terenul are forma dreptunghiulara cu front de 30 ml la drumul privat de acces. Pretul este negociabil. Accept si discutii pe schimburi. Proprietar. Fara intermediari.

Vezi detalii pe www.romimo.ro

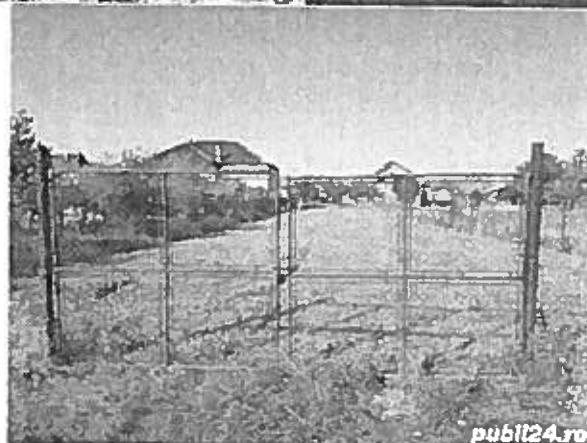
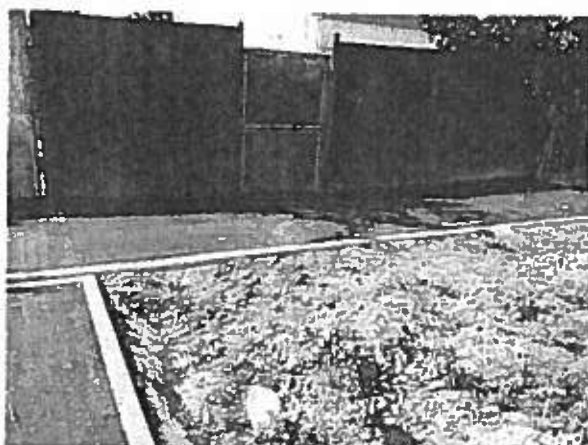
COMPARABILA 2

Loc de casa si gradina, teren intravilan aradul nou

49 990 EUR

Tel. mesaj Maria -www.romimo.ro

Arad, Arad Aradul Nou Vezi pe harta



Specificatii

Suprafata terenului 1440,0 m²

Front stradal 15.00

Descriere Imobiliare

Teren intravilan fara constructie, cu acces de pe doua strazi, aproape de autostrada Arad Timisoara. Dotari: in curte curent electric trifazic, apa retea, fantana, la poarta gaz metan, canal menajer. Strada recent asfaltata.

, suprafata totala: 1440, Front stradal: 15

Acces:

Amenajare strazi: Asfaltate

Utilitati:

Utilitati Generale: Apa, Curent trifazic, Gaz, Canalizare

Vezi detalii pe www.romimo.ro

COMPARABILA 3

Teren intravilan cu utilitati, aradul nou!

65 000 EUR

Tel. 0724249298 Casadomi Arad - www.romimo.ro

Arad, Arad Aradul Nou Vezi pe harta



Suprafata terenului 2110,0 m²

Front stradal 120

Numar fronturi 1

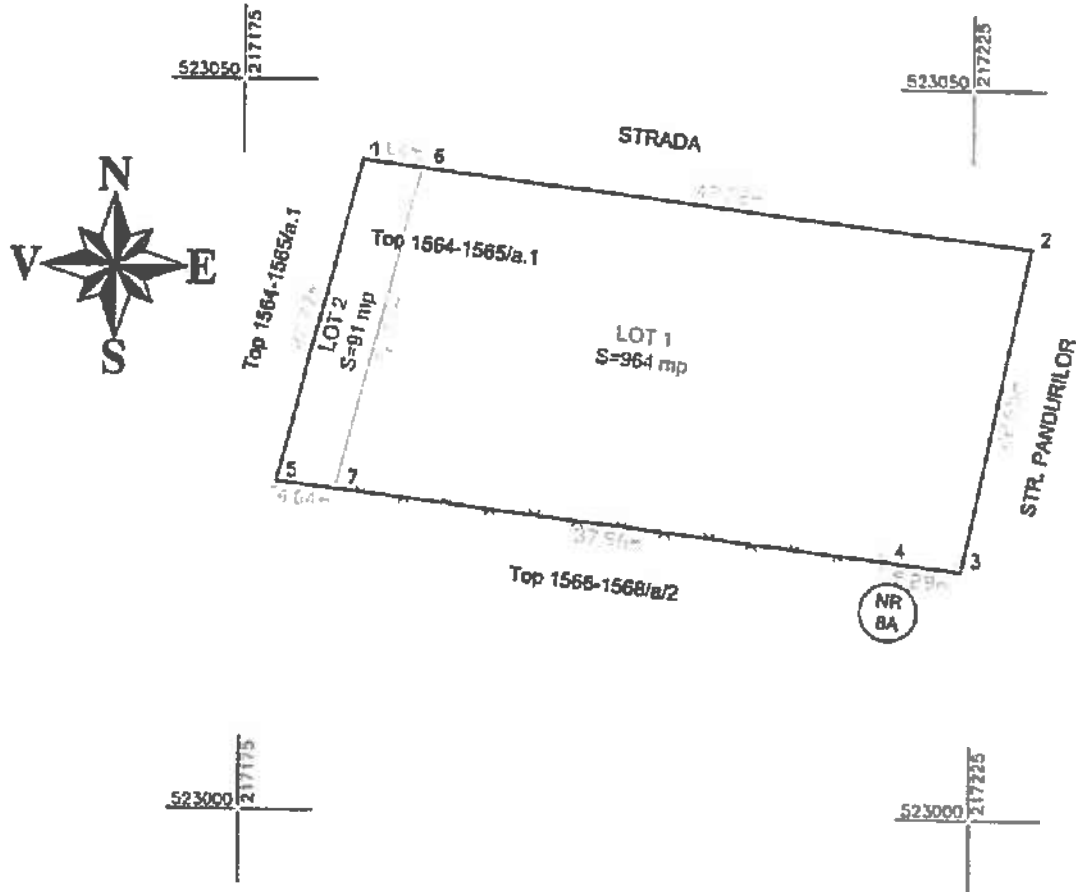
Descriere Imobiliare

Vand teren intravilan, zona Aradul Nou, 2.110 mp, front stradal 120 m, toate utilitatile, cu constructie demolabila, acces facil la autostrada. pretabil constructii rezidentiale sau servicii.

Vezi detalii pe www.romimo.ro

Plan de amplasament si delimitare a imobilului cu propunere de dezlipire
Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	1.055 mp.	LOC. ARAD, JUD. ARAD
Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
347665	ARAD	



Situatia actuala (inainte de dezlipire)				Situatia viitoare (dupa dezlipire)			
Nr. cad.	Suprafata (mp)	Categ. de folosinta	Descrierea imobilului	Nr. cad.	Supraf. (mp)	Categ. de folosinta	Descrierea imobilului
Top 1564-1565/a.1	1.055	Cc	Teren intravilan partial imprejmuit cu gard plasa sarma	LOT 1 370905	964	Cc	Teren intravilan partial imprejmuit cu gard plasa sarma
				LOT 2 370909	91	Cc	Teren intravilan partial imprejmuit cu gard plasa sarma
TOTAL	1.055	X	X	TOTAL	1.055	X	X
Suprafata totala masurata a imobilului = 1.055 mp Suprafata din act = 1.055 mp.							
Executant: P.F. DAMACUS GHEORGHE Certificat de autorizare ANCPI: Seria RD-B-F nr. 0859 Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren Semnatura si stampila Data: SEPT. 2018				Inspector: Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Semnatura si parafa Data: 17.09.2018 In prenume CRETU ADRIAN FILOM consilier Stampila BCP: 114509			

Raport de evaluare

**Proprietate imobiliară de tip; Teren intravilan,
neimprejmuit situat în Localitatea Arad, calea Timisoarii,
judetul Arad.
(statia incarcare lenta pentru autobuze)**



Propietar: **Primaria Municipiului Arad-Directia Patrimoniu**
Client: **Primaria Municipiului Arad-Directia Patrimoniu**
Destinatar: **Primaria Municipiului Arad-Directia Patrimoniu**

Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris al Evaluatorului Boglut Dorel, legitimatia nr. 18671/2019 si al destinatarului.

Elaborat de:
Boglut Dorel, Evaluator autorizat, ANEVAR,
Legitimatia nr. 18671/2019, Specializarea EPI.



SCRISOARE DE TRANSMITERE

Catre

Primaria Municipiului Arad-Directia Patrimoniu

Stimati domni,

In calitate de Evaluator autorizat cu legitimatia nr 18671 EPI ANEVAR, va transmit raportul de evaluare intocmit in scop informativ pe care il anexas prezentei scrisori.

Obiectul raportului de evaluare este estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare de tip; **Proprietate imobiliară de tip; Teren intravilan, neimprejmuit, situat în Localitatea Arad, calea Timisorii fn, judetul Arad.**

identificata prin;

-Nr.extras de Carte Funciara -nu exista.

-Nr.Cadastru/Topografic.- nu exista.

Plan de amplasament si delimitare imobil, intocmit de SC DATCAD SRL, in luna octombrie 2018.

Scopul raportului de evaluare este de a determina valoarea de piata in vederea informarii clientului asupra acesteia.

Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate.

Tipul valorii- **valoarea de piata.**

Data evaluarii: 29.01.2019.

In urma aplicarii metodei de evaluare prezentate in cadrul lucrarii, evaluatorul estimeaza:

-valoarea de piata, la data de 29.01.2019, a proprietatii imobiliare evaluate, la nivelul de:

42.000 euro

Valoarea este valabila in conditiile si in conformitate cu termenii raportului de evaluare, situatia pietei imobiliare la data evaluarii si elementele care influenteaza valoarea, prezentate in cuprinsul raportului.

Pretul de care se informeaza clientul proprietatii evaluate se va putea situa sub sau peste valoarea de piata opinata de evaluator, in functie de situatia pietei la data tranzactiei si de elementele subiective provenind de la partile implicate in tranzactie; valoarea prezentata reprezinta opinia evaluatorului cu privire la proprietatea in cauza, bazata pe datele puse la dispozitie de partile implicate, informatiile culese si analiza de piata efectuata, precum si rationamentul profesional al evaluatorului.

In completarea misiunii de evaluare am utilizat informatiile si documentele furnizate de catre client, cat si date furnizate din piata- tranzactii si oferte.

Timisoara la
29.01.2019.



CUPRINS	
COPERTA	
SCRISOARADETRANSMITERE...	1
Cuprinsul raportului	2
PARTEA INTAI.INTRODUCERE	3
Sinteza raportului	4
PARTEA A DOUA. TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII	
Identificarea evaluatorului si competenta acestuia	5
Identificarea clientului. Identificarea utilizatorilor desemnati	5
Scopul evaluarii	5
Identificarea proprietati imobiliare subiect.Dreptul de proprietate evaluate	5
Tipul valorii	6
Data evaluarii	6
Documente necesare pentru efectuarea evaluarii	6
Natura si sursa informatiilor pe care s-a bazat evaluarea	7
Ipoteze si ipoteze speciale	7
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	8
Declarare conformitate	8
Moneda valorii definite; Modalitati de plata	8
PARTEA A TREIA. PREZENTAREA DATELOR	
Date despre aria de piata, oras/vecinatatii si localizare	8
Identificarea proprietatii imobiliare subiecti	9
Descrierea situatiei juridice	9
Descrierea terenului	9
Descrierea constructiei	12
Identificarea oricaror bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietati imobiliare	12
Istoricul proprietatii subiect(incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cererile curente)	12
Date privind impozitele si valorile de impozitare	12
PARTEA A PATRA - ANALIZA PIETEI	
Analiza cererii	12
Analiza ofertei	16
Analiza echilibrului pietei	17
PARTEA A CINCEA. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI	
Cea mai buna utilizare a proprietatii	18
PARTEA A SASEA. EVALUAREA PROPRIETATII	
Abordarea prin piata	19
PARTEA A SAPTEA. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	
Analiza rezultatelor	20
Concluzia asupra valorii	21
ANEXE	22-28

PARTEA INTAI. SINTEZA RAPORTULUI

Sinteza raportului

Proprietatea evaluată:	Teren intravilan, neimprejmuit, situat în Localitatea Arad, calea Timisorii, judetul Arad.
Tipul proprietății:	Teren intravilan, neimprejmuit, situat în Localitatea Arad, calea Timisoarii, judetul Arad.
Localizare (adresa):	Localitatea Arad ,calea Timisoarii, judetul Arad.
Scopul evaluării:	Estimarea celui mai probabil pret al proprietatii imobiliare de tip teren intravilan neimprejmuit situat in Localitatea Arad, judetul Arad, in cazul tranzactionarii(informarii) pe o piata libera la nivelul preturilor practicate pe piata specifica in luna ianuarie 2019.
Dreptul evaluat:	Dreptul de proprietate absolut.
Beneficiar:	Primaria Municipiului Arad-Directia Patrimoniu , B-dul Revolutiei nr 75.
Utilizator desemnat:	Primaria Municipiului Arad-Directia Patrimoniu B-dul Revolutiei nr 75.
Evaluator;	Boglut Dorel, evaluator EPI, legitimatia nr. 18671/2019
Data evaluării:	29.01.2019
Data inspecției:	29.01.2019
Data raportului:	11.02.2019
Ipoteze speciale:	Sunt.

Cursul valutar de referinta, valabil la data evaluarii: 1 EUR=4,7601 lei(29.01.2019).

Situatia proprietatii la data evaluarii:

Evaluatorul a procedat la inspectarea directa a proprietatii care face obiectul prezentului raport. Datele si informatiile respective au fost sintetizate in cadrul cap. 3 si 4 si utilizate pentru efectuarea unei evaluari corecte. Ipotezele avute in vedere la evaluare sunt prezentate in cadrul cap.2.

Deasemenea, la elaborarea raportului, s-au avut in vedere Standardele, normele si recomandările ANEVAR.

Tipul valorii estimate: Valoare de piață

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

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, in conformitate cu SEV 103 si cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor si judecatilor relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicatia concluziei asupra valorii, nefiind necesara nici o excludere sau abatere de la respectivul Standard.

Etapele parcurse pentru estimarea valorii sunt:

- Sinteza raportului;
- Stabilirea termenilor de referinta ai evaluarii;
- Colectarea datelor. Identificarea si descrierea proprietatii imobiliare.
- Analiza datelor;
- Evaluarea terenului;
- Aplicarea abordarii in evaluare;
- Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii;
- Raportarea evaluarii;
- Anexele raportului de evaluare;

PARTEA A DOUA. TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII

Identificarea evaluatorului si competenta acestuia

Prezentul raport de evaluare este realizat in baza unui contract nr. 94460/21.12.201 de prestari servicii de catre persoana fizica –Boglut Dorel- membru titular ANEVAR, identificat cu legitimatia nr. 18671/2019 EPI ANEVAR, domiciliat in loc. Timisoara, str. Varadia nr 24, judetul Timis.

-nu am nici un interes prezent sau viitor referitor la proprietatea care constituie obiectul acestui raport si nici un interes personal legat de partile implicate.

-onorariul perceput pentru acest raport nu este conditionat de raportarea unor rezultate premeditate, sau de marimea valorii estimate sau de o concluzie in favoarea clientului.

-detin cunostinte pentru efectuarea in mod competent a acestei lucrari obiectiv si impartial.

-analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost relizate in conformitate cu cerintele, recomandarile si metodologia de evaluare recomandata de catre Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2018.

-in realizarea prezentului raport actionez in calitate de evaluator extern, independent.

Identificarea clientului. Identificarea utilizatorilor desemnati

Prezentul raport de evaluare se adreseaza exclusiv **Primaria Municipiului Arad-Directia Patrimoniu B-dul Revolutiei nr 75.**

-evaluarea s-a realizat in scopul determinarii valorii de piata.

-evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea in fata nici unui tert(persoana fizica sau juridical), niciodata si in nici o alta circumstanta in care raportul de evaluare ar putea fi utilizat in diferite scopuri;

-nu desemnam alti utilizatori care sa aiba acces la prezentul raport de evaluare;

Scopul evaluarii

Estimarea celui mai probabil pret al proprietatii imobiliare de tip;teren intravilan neimprejmuit situat in Localitatea Arad, judetul Arad, in cazul tranzactionarii pe o piata libera la nivelul preturilor practicate pe piata specifica in luna ianuarie 2019.

Scopul unei evaluari se bazeaza pe nevoile de informatii ale clientului in legatura cu valoarea unui drept asupra proprietatii imobiliare. Necesitatea evaluarii diferitelor tipuri de proprietati imobiliare deriva dintr-o multitudine de scopuri.Oricine foloseste o proprietate imobiliara plateste pentru aceasta, de obicei la cumparare sau inchiriere, acest lucru implica tranzactii sau situatii in care trebuie sa se ia o decizie, sa se stabileasca o strategie si pentru toate acestea e nevoie de o estimare a valorii. In cazul de fata scopul evaluarii este estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare in vederea vanzarii- necesitatea vanzatorului de a cunoaste stabilirea unor preturi de vanzare corecte si acceptabile de piata.

-acest raport nu va putea fi utilizat in afara contextului sau pentru alte scopuri decat cel prezentat.

Identificarea proprietatii imobiliare subiect.Dreptul de proprietate evaluat.

Dreptul de proprietate supus evaluarii

In conformitate cu contractual de prestari servicii, prezenta evaluare se refera la dreptul integral de proprietate asupra proprietatii imobiliare de tip; Teren intravilan, neimprejmuit, situat în Localitatea Arad,calea Timisoarii, judetul Arad..

-nu consemnam restrictii ale dreptului de proprietate asupra constructiei supuse evaluarii;

Localizare

Proprietatea subiect este situată în localitatea Arad, calea Timisorii, județul Arad.

Caracteristici fizice, economice, juridice

Proprietatea de evaluat se referă la o proprietate imobiliară de tip, Teren intravilan, neîmprejmuit, situat în Localitatea Arad, calea Timisorii, județul Arad.

Suprafața 1077 mp, ✓

Marimea și forma;

-forma neregulată, un singur front stradal, cu deschidere la strada principală.

Influența coltului;

-nu este cazul.

-orientarea pe direcția V-E, privelește înspre strada.

Topografia

-plană, cu sistem natural de drenaj.

Potentialul de creștere a valorii prin comasare;

-nu este cazul, fiindcă nu se poate combina cu nici o proprietate învecinată.

Utilități

-ca urmare a inspecției făcute, am identificat următoarele utilități la parcelă;

-alimentarea cu apă potabilă și canalizare.

-bransament stradal de gaze naturale.

-rețea de joasă tensiune electrică.

Amenajarea terenului

Nu am identificat lucrări de pregătire a terenului pentru construcție, cum ar fi nivelări, garduri, borduri, trotuare, santuri.

Accesibilitatea

-se realizează pietonal, direct din strada amenajată (asfalt)

Mediul înconjurător

-sub aspectul condițiilor de mediu proprietatea subiect corespunde factorilor de mediu favorabili.

-Regimul juridic;

- Teren intravilan;

-Regimul economic

Conform PUG- **TEREN INTRAVILAN**, (zona- curți construcții), neîmprejmuit situat în localitatea Arad, județul Arad.

Componente non-imobiliare, dotări tehnico-funcționale, elemente non-imobiliare

-nu am identificat componente non-imobiliare la proprietatea evaluată.

Tipul valorii

În prezentul raport s-a urmărit o estimare a valorii de piață a proprietății așa cum este definită în SEV 100-Cadru general, paragrafele 29-34. **Valoarea de piață** este suma pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.

Conceptul de valoare de piață presupune un pret negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber. Valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia.

Data evaluării

Data evaluării este **29.01.2019**, data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată, atunci când opiniile și concluziile evaluatorului a fost disponibile pentru fundamentarea valorii.

Documente necesare pentru efectuarea evaluarii

- am analizat PUG-ul municipiului Arad.
 - am identificat proprietatea pe baza ;
 - inspectia proprietatii facuta in prezenta reprezentantului desemnat de client, s-a facut o inspectie partiala;
 - am solicitat informatii in detaliu de la client privind starea solului, deasemenea am incercat sa identific riscuri de mediu inconjurator, reale sau potentiale;
 - daca exista riscuri legale referitoare la utilizarea proprietatii imobiliare;
- In urma acestei documentarii am obtinut date suficiente pentru efectuarea evaluarii si pentru a emite o opinie total justificabila asupra valorii.

Natura si sursa informatiilor pe care s-a bazat evaluarea

Natura si sursa informatiile utilizate au fost:

- Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018;
- informatii existente pe sit-urile, www.imobiliare.ro, www.publi24.ro, etc
- Informatii privind piata imobiliara specifica;
- Informatii privind istoricul utilizarii proprietatii imobiliare;
- Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate;
- informatii cu caracteristicile fizice ale proprietatii imobiliare, amplasare acces, vecinatati preluate din documentatia primita;
- Piata imobiliara referitoare la oferte si cereri de proprietati imobiliare, similare cu proprietatea subiect.

Ipoteze si ipoteze speciale

Pe langa precizarea tipului valorii, este nevoie sa se formuleze una sau mai multe ipoteze sau o ipoteza speciala, pentru a clarifica starea proprietatii in cazul tranzactionarii/informarii. Astfel de ipoteze pot avea un impact semnificativ asupra valorii.

-Valoarea de piata estimata este valabila la data evaluarii. Intrucat piata si conditiile de piata se pot schimba, valoarea estimata poate fi incorecta sau necorespunzatoare la un moment dat;

-Datorita faptului ca intre data raportului si a inspectiei, este o perioada scurta de timp, interval in care nu s-au modificat esential conditiile pietii prin urmare putem considera data raportului si data evaluarii.

-Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile si documentele pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea existentei si a altor informatii sau documente de care evaluatorul nu avea cunostinta;

-Evaluatorul a obtinut informatii, opinii, estimari din surse considerate a fi corecte si de incredere dar nu isi asuma nici o responsabilitate in cazul in care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;

-Exista o finantare normala;

-Nu exista nici un indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice care afecteaza valoarea proprietatii evaluate sau valoarea proprietatilor vecine;

-S-a presupus ca legislatia in vigoare se va mentine si nu a fost luate in calcul eventuale modificari care pot sa apara in perioada urmatoare;

-Proprietatea nu a fost expertizata detaliat. Orice schita din raportul de evaluare prezinta dimensiunile aproximative ale proprietatii si este realizat pentru a ajuta cititorul raportului sa vizualizeze proprietatea. In cazul in care exista documente relevante(masuratori de cadastru, expertize) aceste vor avea prioritate

-Presupunem ca amplasamentul este in deplina concordanta cu toate reglementarile legale privind mediul inconjurator in afara cazurilor cand neconcordantele sunt expuse, descrise si luate in considerare in raport;

Ipoteze speciale

- Evaluarea proprietati imobiliare care face subiectul acestui raport, s-a facut;
 - pe baza vizualizari si studierii PUG-ului, municipiului Arad.
 - identificarea proprietatii subiect pe baza Planului de amplasament si delimitare a imobilului, pus la dispozitie de catre beneficiar.
 - inspectiei riguroase facuta pe teren impreuna cu reprezentantul beneficiarului, care cunoscand zona in cauza, am identificat cu usurinta proprietatea.
- Beneficiarul nu a pus la dispozitie alte documente care sa certifice localizare proprietatii si nici extrase de CF., pentru a determina proprietari si regimul juridic.
- Prin urmare evaluarea s-a facut tinand seama de considerentele de mai sus.
- Ipotezele si ipotezele speciale trebuie sa fie rezonabile si s-a fie relevante in functie de scopul pentru care este ceruta evaluarea si cu situatiile particulare ale unei evaluarii.

Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare.

- Raportul de evaluare, in totalitate sau pe parti, sau oricare alta referire la acesta, nu poate fi publicat, nici inclus intr-un document destinat publicitatii fara acordul scris in prealabil al evaluatorului cu specificarea formei si contextului in care urmeaza sa apara.
- Acest raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului si destinatarului mentionati la punctele anterioare.
- Publicarea, partial sau integral, precum si utilizarea lui de catre alte persoane decat cele la care s-au facut referiri anterior, atrage dupa sine incetarea obligatiilor contractuale. De asemenea, intrarea in posesia unui tert a unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia.
- Evaluatorul nu isi asuma responsabilitate pentru orice modificare neautorizata adusa raportului, iar pentru validitatea acestuia este necesara semnatura in original.
- Raportul nu trebuie utilizat partial, ci numai in integralitatea sa. Posesia raportului de evaluare nu confera si dreptul de al publica.

Declaratia de conformitatea evaluarii cu standardele de evaluare aplicabile in Romania sau explicarea cauzei neconformitatii

- Scopul evaluarii fiind determinarea valorii de piata, evaluarea s-a facut cu respectarea principiilor de evaluare, cuprinse in SEV 100-Cadru General.
- Obiectul raportului de evaluare este proprietatea imobiliara, procesul de evaluare respecta prevederile SEV 230-Drepturi asupra proprietatii imobiliare, si GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile.
- Deasemenea s-a respectat prevederile SEV 102-Implementarea si s-a intocmit cu respectarea cerintelor SEV 103 –Raportarea.

Moneda valorii definite.

Moneda in care se exprima valoarea prezentului raport este euro;

PARTEA A TREIA. PREZENTAREA DATELOR**Date despre aria de piata, oras/vecinatatii si localizare****Date generale**

Municipiul Arad este amplasat in partea vestica a Romaniei, respectiv in nordul regiunii Banat, in sesul Tisei, parte a Campiei de Vest. Este unul din cele mai importante orase, aflate la intrarea dinspre Europa Centrala, cu deschidere directa catre orase europene ca: Belgrad (la distanta de doar 209km), Budapesta (275km), Viena (506km), Cracovia (657km), Praga (797km)

fiind amplasat la intersectia unor importante retele de comunicatii rutiere (Coridorul European IV intersectia drumurilor europene E68 si E60, E671), dar si important nod feroviar, aerian, si de frontiera.

Municipiul se margineste de raul Mures, in apropierea iesirii acestuia din culoarul Deva

Populatia Municipiului Arad, era la recensamantul din 2011, de 159074 locuitori, reprezentand un procent de 36.9% din populatia judetului.

In ce priveste populatia stabila a Municipiului, se inregistreaza o scadere a numarului populat

iei, cu 1.65% mai mare decat media de 16.3% aferenta intregului judet.

Scaderea este datorata indicelui national de scadere a natalitatii, nefiind specific doar judetului si Municipiului, dar, la care se adauga o scadere datorata migratiei, cauzata de pozitia

Date specifice

Identificarea proprietatii imobiliare subiect

Descrierea constructiei de baza.

Proprietatea de evaluat se refera la o proprietate imobiliara de tip, Teren intravilan, neimprejmuit, situat in Localitatea Arad, calea Timisorii, judetul Arad.

Suprafata 1 077 mp, teren neimprejmuit.

Proprietatea imobiliara este situata intr-o zona de dezvoltare imobiliara de tip; curti constructii.

Descrierea situatiei juridice

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale;

-nespecificat

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantii si sarcini;

-nespecificat.

Date referitoare la teren;

Intravilan-da.

Suprafata(mp)-1 077 mp.

Extras Carte Funciara,-nu exista.

-Nr. cadastral/topografic – nu exista.

-Detalii liniare imobil;

-Categorica de folosinta –intravilan, suprafata de 1 077 mp.

Istoricul proprietatii subiect(incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cererile curente)

-nu a existat un istoric.

Date privind Impozitele si valorile de impozitare

Impozitele si taxele aferente acestui drept de proprietate, sunt la nivel mediu urban, stabilite prin HCL a autoritatilor locale.

PARTEA A PATRA. ANALIZA PIETEI

Date privind cererea si oferta de pe piata

Din analiza statistica a evolutiilor din piata rezidentiala rezulta ca asistam la un moment în care piata este captiva între un nivel ridicat al cererii si o oferta relativ redusa. Datele arata ca cererea pentru apartamente si case de vânzare este în continuare puternica, înregistrând un avans, cumulat la nivelul celor 6 mari orase analizate, de 17%, în ultimul an: de la +6% printre bucuresteni, culminând cu +49% printre ieseni. Dacă urmarim evolutia cererii din ultimii 3 ani, cu punct de plecare T1-2015, reiese faptul ca aceasta înregistreaza o crestere însemnata, de 76% - maximul fiind înregistrat în Iasi, de +217%. În ultimul an, am tot vorbit despre insuficienta ofertei pe piata atât ca numar de proprietati cât si ca intervale de pret accesibile populatiei. Datele pe ultimele 12 luni, în cele sase mari orase, indica o evolutie negativa a stocului de apartamente si case de 5,9%. Singurul oras cu o evolutie pozitiva este Cluj-Napoca, cu 8,6%, celelalte orase înregistrând scaderi între 0,2%, în Iasi, si 12,3%, în Bucuresti. De asemenea, cererea pentru locuintele ieftine are o volatilitate mare dictata de programul Prima Casa, volumul ofertei pe acest segment fiind în continua scadere, iar noile constructii nu reusesc sa acopere diferentele din piata. În ultimii patru ani, se remarca o tendinta de crestere a perioadei de vânzare a proprietatilor rezidentiale. În cazul apartamentelor cresterea este mai temperata, de la 2 luni, în 2014, la 3 luni, în 2018, iar la case perioada de vânzare ajunge sa de dubleze, de la 4 luni, în 2014, la 8 luni, în 2018. Atât vânzatorii cât si cumparatorii au o atitudine prudenta si sunt mai informati. Analiza evolutiei preturilor medii pe metru patrat al apartamentelor, în ultimii 10 ani, evidentiaza faptul ca localitatile din jumătatea de Vest a tarii au recuperat cel mai mult din scaderile de pret determinate de criza economica. Comparativ cu primul trimestru din 2008, Cluj Napoca este singurul oras din România care nu numai ca a recuperat scaderea de pret, ba chiar a ajuns la un pret mediu pe metru patrat cu 15,2% mai mare decât în urma cu 10 ani. Capitala Transilvaniei este urmata de Oradea, cu o scadere curenta de 0,7%, Timisoara si Arad, cu -6,5%, Alba Iulia, cu -9,3%, si Satu Mare, cu -10,5%. Capitala se numara printre orasele cu cea mai mare scadere, mai având de recuperat 41,8% din nivelul pretului mediu din 2008. Desi ritmul de crestere a preturilor s-a mai temperat în primul trimestru al acestui an, ne confruntam cu un comportament de apreciere continua a apartamentelor bazata pe cresterea cererii si lipsa ofertei. O crestere sustenabila a valorii proprietatilor imobiliare ar trebui sustinuta de investitii în infrastructura, utilitati si servicii sociale de calitate accesibile comunitatilor din noile ansambluri rezidentiale.

Analiza pietei imobiliare reprezinta procesul de identificare si studiere a pietei unei anumite proprietati imobiliare. Folosim analiza pietei pentru a determina daca exista o piata, definind care este aceasta in cazul proprietatii subiect.

O analiza a pietei trebuie sa fie adaptata tipului si caracteristicilor de baza a proprietatii imobiliare, locatia si pozitia acesteia pe piata.

Piata imobiliara se poate define ca fiind o interactiune dintre persoane –fizice sau juridice- care schimba dreptul de proprietate contra altor bunuri cum ar fi banii. Aceasta piata se defineste pe baza tipului de proprietate, potentialului de a produce venituri, localizarea, caracteristicile investitorilor si chiriasilor tipici etc. Analizam proprietatea sub aspectul beneficiilor viitoare pe care le genereaza pentru viitori cumparatori. Oferta de pe piata similara cu a proprietatii subiect sunt de nivel peste mediu. Pentru acest tip de proprietate , cum este cazul proprietatii subiect, se identifica preferintele pietii unui segment de potentiali cumparatori mai restrains.

Altfel spus, participant de pe piata isi formeaza propriile opinii cu privire la proprietatea subiect, altele asimilabile, evaluatorul sa concluzioneze care ar fi pretul cel mai probabil pe

acea piata specifica, gasind comparabile pe care sa le analizeze in paralel cu proprietatea subiect, aplicand un rationament corect provenit din perceptia pietei, nu di propria sa parere subiectiva.

Procesul anlizei pietei in sase pasi;

Pasul 1-Analiza productivitatii proprietatii.

Am identificat la proprietatea subiect, acele caracteristici care ii determina capacitatea sa productiva, si anume;

- Detalii liniare imobil;
- Categorii de folosinta –intravilan, suprafata de 1 077 mp.
- ca urmare inspectiei facute, am identificat urmatoarele utilitati la parcela;
 - alimentarea cu apa potabila si canalizare stradala.
 - bransament stradal de gaze natural.
 - retea de joasa tensiune electrica.

Aceste caracteristici ale proprietatii subiect vor sta la baza selectarii proprietatilor comparabile, precum si la modelarea cererii marginale previzionate.

Pasul 2-Delimitarea pietei specific(aria pietei si aria competitiva).

Valoarea unei proprietatii este in mare masura dependent de pozitia sa competitive pe piata specifica.In analiza pietii se poate discuta despre tranzactionarea unui drept de proprietate, dar si despre inchirieri, caz in care se foloseste abordarea prin venit. Cunoastem caracteristicile proprietatii subiect si trebuie sa identificam proprietatile cu caracteristici asemanatoare, pentru a putea intelege avantajele pe care proprietatea le ofera potentialilor cumparatori.

1.Aria pietei-am identificat intr-un perimetru apropiat 3 (trei)comparabile ;

Toate comparabilele sunt de tip oferta de vanzare publicate in presa imobiliara, in prealabil ele au fost verificate atat telefonic cat si pe teren, ocazie cu care am cules date necesare pentru analiza pietii.

2.Aria competitiva-In aria competitiva

Am identificat anumite elemente comune si particulare care evidentiaza proprietatea subiect fata de proprietatile comparabile identificate, si anume;

- localizare
- categoria/subcategoria de teren
- suprafata in mp.
- pret de oferta in euro.
- utilitatile.
- front stradal
- tip drum de acces.

Dupa cum se observa, proprietatea subiect se identifica cu proprietatile comparabile prin caracteristici comune si particulare.

Pasul 3-Analiza cererii.

Cererea reflecta nevoile, dorintele, puterea de cumparare si preferintele consumatorilor produsului imobiliar. Analiza cererii se axeaza pe identificarea utilizatorilor potentiali pentru un anumit tip de proprietate. Dorinta si puterea efectiva de cumparare sunt factori de influenta ai cererii probabile si solvabile.

Cererea este greu de cuantificat pentru a preciza la un moment dat cate cereri sunt prezente pe piata pentru un anumit tip de proprietate.

Pentru analiza cererea de piata a terenurilor pentru constructii industriale am identificat urmatorii factorii:

-politicile fiscale si conditiile de creditare—accesibilitatea mai mare la credit si facilitate mai rapide si mai ieftine, in fructificarea creditelor pentru constructii.

-Topografia zonei este de campie, plana-

Pasul 4-Analiza ofertei(investigarea si previziunea concurentei).

Factori economici interdependenti care creeaza valoare pentru orice produs sunt;

1.Utilitatea-capacitatea unui produs de a satisface o nevoie, o dorinta sau a suplini o lipsa. Toate proprietatile imobiliare trebuie sa aiba utilitate pentru investitori. Valoarea unei proprietatii imobiliare rezulta din dreptul de proprietate. Restrictionarea acestui drept poate micșora valoarea proprietatii.

2.Raritatea-exprima raportul dintre cererea si oferta actuala sau anticipate pentru o anumita categorie de bunuri. In general, daca cererea este constanta , raritatea unui bun il face mai valoros. Terenul, de exemplu, este in general suficient, dar terenul utilizabil cerut pe piata este relativ rar, si prin urmare, are o valoare mai mare.

Cererea pentru un bun sau serviciu este creata de utilitate si este afectata de raritate.

Selectarea datelor comparabile si stabilirea gradului de comparabilitate

Am selectat de pe piata proprietatii imobiliare comparabile , proprietati imobiliare similare, din aria de piata in care este amplasata proprietatea subiect. Fiind o piata activa am gasit oferte atat ca reprezentativitate cat si ca numar , pentru a putea selecta un numar suficient de proprietati imobiliare comparabile.

Prin urmare am identificat din oferta de proprietati imobiliare scoase la vanzare, proprietati comparabile cu proprietatea subiect, acestea prezentand caractristici similar atat ca;

-localizare topografica;

-suprafata;

Organizarea datelor de piata

Intr-o grila cu date de piata se inscriu pe randuri separate caracteristicile de baza ale proprietatii imobiliare subiect si ale celor comparabile. Acest tip de grila sintetizeaza datele prezentate si permite evaluatorului sa identifice acele elemente care ar putea explica diferentele de valoare

Am identificat in aria de piata mai multe proprietati cu caracteristici similare cu a proprietatii subiect (oferta competitiva), care sunt expuse in tabelul de mai jos;

**FIȘA DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIAȚĂ RELEVANTE - TEREN
INTRAVILAN-LOC ARAD ,CALEA TIMISOARII, JUD ARAD**

ELEMENTE DE COMPARATIE	SUBIECT	COMP. 1	COMP. 2	COMP. 3
	Loc. Arad, cartier Aradul Nou, c-lea Timisoarii	Loc. Arad, cartier Aradul Nou,	Loc. Arad, Cartier Aradul Nou,	LocArad, cartier Aradul Nou
Pret de ofertă	?	48.500	49.990	37.170
Suprafata	1.077	1.600	1.440	1.239

Pret (ofertă) (Eur/mp)		30,31	34,72	30,00
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII				
TIPUL COMPARABILEI (ofertă)	ofertă	ofertă	ofertă	ofertă
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
CHELTUIELI DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIBIL	Da	Nu	Nu	Nu
CONDIȚII DE FINANȚARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
CONDIȚII DE VÂNZARE	Nepart.	Nepart.	Nepart.	Nepart.
CONDIȚII DE PIAȚĂ	Curente	Curente	Curente	Curente
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
LOCALIZARE	Loc. Arad, cartier Aradul Nou, c-lea Timisoarii	Loc. Arad, cartier Aradul Nou,	Loc. Arad, Cartier Aradul Nou.	Loc Arad, cartier Aradul Nou
SUPRAFAȚA	1.077	1.600	1.440	1.239
DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	intravilan -	intravilan	intravilan	intravilan
AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare)	da	da	da	nu
TOPOGRAFIE/RELI EF	plana	plana	plana	plana
UTILITĂȚI DISPONIBILE	La marginea parcelei	La marginea parcelei	La marginea parcelei	La marginea parcelei
FORMA ÎN PLAN & DESCHIDERE	neregulata	1 front stradal,	2 front stradal,	1 front stradal,
SURSE DE INFORMARE		www.romimo.ro	www.romimo.ro	www.romimo.ro
TELEFON DE CONTACT		0731 832467	0744 797673	0720 627264

Nota: Comparabile selectate sunt c1,c2 si c3

Din analiza ofertei competitive rezulta ca:

- pe aria de piata specifica sunt proprietatii cu utilitatii similare cu a proprietatii subiect.
- nu am identificat proprietatii construite propuse spre demolare, care sa ne diminueze oferta competitiva.
- nu am identificat proprietatii care au fost competitive, dar care sa-si schimbe utilizare in

constructii cu alta destinatie.

-din discutiile avute cu dezvoltatori imobiliari si cu reprezentanti firmei de imobiliare, am colectat date suficient pentru a justifica caracterul specific constructiilor industriale al zonei.

-totodata din informatiile culese am constatat un raport echilibrat intre volumul si calitatea terenurilor pentru constructie din arealul proprietatii subiect.

-nivelul ofertei pentru parcele similar se situeaza intre 30-50 euro/mp., fiind reprezentata de suprafete de teren cu o suprafata cuprinsa intre 500-1500 mp. Creditele pentru achizitii proprietatii similar se mentin la costuri care se cifreaza la 8,5-10 % dobanda pe an, acordate de numeroase institutii de credit. Termenele de acordare sunt cuprinse intre 10-25 de ani, dar observam din uzantele de creditare ca un numar redus de institutii de credit finanteaza investitiile in terenuri de constructii. Pe termen mediu se asteapta o reducere a costurilor – dobanzii- pretense pana la nivelul de 5-6% pe an, paralel cu relansarea politicii monetare a BNR. Trebuie insa precizat, ca in cazul finantarii unei investitii imobiliare similar, finantatorul-banca-ia in considerare ca garantie soliditatea financiara a solicitantului si credibilitatea planului de afaceri prezentat, iar in acest caz creditul nu este unul de tip ipotecar, costul acrestuia fiind diferit in cazul fiecarei institutii, si poate ajunge la 10-12%(lei).

-nu am identificat o alta conversie in alte utilizari a proprietatii subiect.

-perioada medie de expunere pe piata, la vanzare a proprietatilor rezidentiale tip apartamentele stau mai putin decat terenurile, este cuprins intre 30-90 de zile.

-existenta acelorasi oferte pe o perioada indelungata de timp denota ori ca preturile solicitate nu au fost atractive, ori se analizeaza daca nu cumva oferta depaseste cererea si de aceea exista pe piata aceleasi oferte de mai mult timp.

Pasul 5-Analiza interactiunii dintre cerere si oferta).

Valoarea de piata a unei proprietati imobiliare est, in cea mai mare masura, dependenta de pozitia sa competitive pe piata specifica. Am cunoscut si identificat caracteristicile proprietatii imobiliare subiect, am cunoscut , identificat si selectat proprietatile imobiliare competitive (oferta), si am identificat avantajele/dezavantajele proprietatii subiect. Pentru a pune in evidenta conformarile pietei pentru o anumita utilizare a proprietatii subiect am identificat relatia dintre cererea si oferta concurentiala de pe piata curenta si viitoare. Aceasta relatie arata gradul de echilibru care caracterizeaza piata curenta si conditiile ce ar caracteriza piata dupa o perioada de prognoza. Pe termen scurt, oferta imobiliara este relativ fixa si pretul raspunde la cerere. Daca cererea este neobisnuit de mare, preturile vor incepe sa creasca. Activitatea pietei imobiliare este ciclica, ciclul imobiliar este caracterizat prin perioade succesive de expansiune, declin, recesiune si recuperare. Ciclul pe termen lung depinde de schimbarile in caracteristicile gradului de ocupare a fortei de munca existente, populatie, venituri si modificari in preferintele de consum. Ciclul pe termen scurt depinde de disponibilitatea creditului si de situatia generala a economiei. Piata imobiliara a fost si este afectata de reglementarile legale si de posibilitatea obtinerii de finantare pentru achizitii de proprietati. Aparitia, incepand cu anul 2005, a facilitatilor de finantare de tipul credit ipotecar a dus (in special pentru terenuri si proprietati rezidentiale) la o adevarata explozie a preturilor. Aceasta a avut un efect indirect si pe piata imobiliara industriala prin cresterea generala a nivelului pietei, dar cu o amplasare mult mai redusa. Criza financiara manifestata pe plan international a avut ca efect o reducere puternica a nivelului pietei imobiliare si a preturilor practicate, datorita crizei de lichiditati precum si a reticentei investitorilor in a efectua investitii. Este o reactie normala, motivata de reducerea generala a consumului, utilizat ca si o tactica de negociere in cadrul discutiilor purtate in vederea achizitiei de terenuri pentru constructii..

O piata activa este caracterizata prin cerere in crestere, o ramanere in urma a ofertei si

preturi in crestere; o piata activa este numita piata vanzatorilor, pentru ca vanzatori pot obtine preturi mai mari pentru proprietatile imobile disponibile.

O piata in declin este o piata in care diminuarea cererii este insolita de o supraoferta relativa si o scadere a preturilor, aceasta se numeste piata cumparatorilor pentru ca au un avantaj cumparatorii. Cu cat avem mai multe informatii de piata, cu atat ne putem argumenta si fundamenta opinia; in cazul ideal ar fi suficiente informatii de piata pentru toate abordarile, am ajunge la rezultate apropiate prin toate cele trei abordari in evaluare.

Cotatia a terenurilor libere asimilate proprietatii subiect, sunt informatii care au in vedere componentele fizice ale proprietatii.

Analiza trebuie sa fie clara si sa stabileasca intrările de date in sistem, calibrările unitare, dar si ajustările recunoscute de piata. Plajele largi sau criteriile nesustinite pot conduce la incertitudini in raport.

Pasul 6-Previziunea absorbției proprietatii subiect in piata.

Indicatori ai ciclului imobiliar pe termen scurt pot fi considerati gradul de ocupare si rata de absorbtie a proprietatilor

Prin compararea caracteristicilor proprietatii subiect cu cele ale proprietatilor competitive, putem determina absorbtia proprietatii subiect, in conditiile de piata, cerere si oferte competitive cunoscute. Prin urmare apreciem ca terenul pentru constructie care face obiectul prezentului raport se va vinde intre 30 si 150 de zile de la expunere.

PARTEA A CINCEA. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Cea mai buna (CMBU) este definită in Standardele de evaluare a bunurilor 2018-Utilizarea probabila in mod rezonabil si justificat adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietatii construite, utilizare care trebuie sa fie posibil din punct de vedere fizic, permisa legal, fezabil financiar si din care sa rezulte cea mai mare valoare a proprietatii imobiliare.

In analiza CMBU, trebuie sa consideram mai intai utilizarile probabile in mod rezonabil ale proprietatii subiect. Pentru a ajunge la o opinie privind CMBU a proprietatii subiect, trebuie sa aplicam patru teste;

1. permisibilitatea legala;
2. posibilitatea fizica;
3. fezabilitatea financiara;
4. productivitatea maxima (utilizarea proprietatii subiect care are cea mai mare valoare)

Obiectivele identificarii celei mai bune utilizari a proprietatii sunt:

1. identificarea acelei utilizari a proprietatii care va asigura cea mai mare rentabilitate a capitalului investit.
2. identificarea proprietatilor comparabile recente pentru analiza comparativa.
3. estimarea valorii separate a terenului (la CMBU a terenului considerat liber).

Testul permisibilitatii legale;

In toate cazurile evaluatorul trebuie sa determine care utilizari sunt permisibile de legislatie la data evaluarii. El trebuie sa analizeze orice restrictie prevazuta in reglementarile urbanistice, normativele din domeniul constructiilor, legislatia privind monumentele istorice sau zonele cu patrimoniu arheologic, reglementarii de mediu. Daca nu sunt restrictii, atunci utilizarile admise de certificatul de urbanism pot determina alternativele ce vor fi avute in vedere pentru analiza CMBU.

Testul posibilitatii fizice

Dimensiunea, forma, suprafata, capacitatea portanta, accesul afecteaza utilizarile unei proprietati imobiliare. Deci terenul are o topografie plana, iar proprietatea subiect fiind in

cadrul PUG al Municipiului Arad într-o zonă cu destinație de curți construcții o definește ca o zonă rezidențială.

Testul fezabilității financiare

Utilizările care au îndeplinit deja cele două criterii, le analizăm pentru a determina dacă ar putea genera un venit (inclusiv prin vânzare) care să acopere toate costurile de construire. Toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt considerate a fi fezabile financiar. Fezabilitatea financiară poate fi determinată pe baza analizei de piață în două moduri:

1. Poate fi indicată de activitatea pieței. Vânzarile recente de proprietăți comparabile către utilizatorii finali indică fezabilitatea financiară a utilizării proprietății subiect.

Testul profitabilității maxime

Dintre toate utilizările demonstrate a fi fezabile financiar, CMBU este cea utilizare care conduce la cea mai mare valoare actualizată a proprietății, ca dezvoltare pentru construcții de spații rezidențiale care maximizează profitabilitatea.

Rezultă ca:

- utilizarea pentru construcții rezidențiale poate fi realizată imediat și se poate menține pe termen lung.

Cumpărătorul cel mai probabil este utilizatorul final (persoane fizice sau juridice care doresc să dezvolte o activitate în domeniul industrial).

PARTEA A SASEA. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

Abordarea prin piață – este cunoscută în domeniul evaluării proprietății imobiliare și sub denumirea de **COMPARATIA DIRECTA** sau Comparatia Vânzătorilor este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin analiza comparativă a proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare. Astfel, premisa principală a tehnicilor înscrise în abordarea prin piață este aceea că valoarea de piață a proprietății imobiliare subiect este legată de prețurile competitive ale proprietăților imobiliare comparabile.

Analiza comparativă din cadrul abordării prin piață, se concentrează pe similitudinile și diferențele constatate între proprietățile comparabile și proprietatea subiect, diferențe care au impact asupra valorii acestora din urmă. Aceste se numesc elemente de comparație și pot include: diferențele între drepturile de proprietate transmise, motivația cumpărătorilor și vânzătorilor, condițiile de finanțare, condițiile pieței la momentul vânzării, dimensiuni, amplasarea proprietăților, caracteristicile fizice, și în cazul când proprietățile produc venituri, caracteristicile economice.

Atunci când există informații disponibile, abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piață.

La analiza rezultatelor obținute prin aplicarea abordării prin piață, ca și la analiza finală a rezultatelor evaluării, obținute prin aplicarea tuturor abordărilor utilizate, trebuie să se exprime clar opinia privind relevanța datelor culese, a analizelor efectuate și a concluziei asupra valorii proprietății subiect.

Elementele de comparație recomandate a fi utilizate includ: drepturile de proprietate transmise; condițiile de finanțare; condiții de vânzare; cheltuieli necesare imediat după cumpărare; condițiile de piață; caracteristicile fizice; caracteristicile economice; utilizarea; component non-imobiliare.

În prezentul raport, datorită faptului că sunt tranzacționate și oferite terenuri intravilane pentru construcții industriale, pe piață, putem să identificăm proprietăți comparabile, vom utiliza abordarea prin piață, folosind comparația directă, după cum urmează;

FISA DE CALCUL - COMPARATII DIRECTE - TEREN INTRAVILAN LOC. ARAD, CALEA TIMISOARII

Elemente de comparatie	Prop. Subiect	Terenuri comparabile		
		Comp. 1	Comp. 2	Comp. 3
Pret de - oferta - EURO	?	48.500	59.700	37.170
Suprafata teren(mp)	1.077	1.600	1.440	1.239
Pret unitar - oferta - EURO/mp		30,31	41,46	30,00
Maria de negociere %		-3%	-3%	-3%
Cuantiu ajustare (EURO/mp)		-0,91	-1,24	-0,90
Pret corect estimat tranzactie (EURO/mp)		29,40	40,21	29,10
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII				
DREPT proprietate TRANSMIS	liber	liber	liber	liber
Cuantiu ajustare(%)		0,00%	0,00%	0,00%
Cuantiu ajustare (EURO/mp)		0	0,00	0,00
Pret ajustat (EURO/mp)		29,40	40,21	29,10
CONDITII DE FINANTARE	la piata	la piata	la piata	la piata
Cuantiu ajustare(%)		0%	0%	0%
Cuantiu ajustare (e/mp)		0	0,00	0,00
Pret ajustat (e/mp)		29,40	40,21	29,10
CONDITII DE VANZARE		obiective	obiective	obiective
Cuantiu ajustare(%)		0%	0%	0%
Cuantiu ajustare (e/mp)		0	0	0
Pret ajustat (e/mp)		29,40	40,21	29,10
CH. IMEDIAT DUPA CUMPARARE	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt
Cuantiu ajustare(%)		0%	0%	0%
Cuantiu ajustare (e/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (e/mp)		29,40	40,21	29,10
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATI				
LOCALIZARE	Curente	Curente	Curente	Curente
Zona	buna	buna	mai buna	mai slaba
Cuantiu ajustare(%)		2%	-5%	5%
Cuantiu ajustare (EURO/mp)		0,59	-2,01	1,46
Pret ajustat (e/mp)		29,99	38,20	30,56
CARACTERISTICE FIZICE				
Suprafata (mp).	1.077	1.600	1.440	1.239
		Suprafata mai mare	Suprafata mai mare	Suprafata mai mare
Cuantiu ajustare(%)		5%	2%	2%

Cuantum ajustare (EURO/mp)		1.47	0.80	0.58
Caracteristici economice	bune	bune	bune	bune
Cuantum ajustare(%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Forma terenului, deschiderea la strada, raportul laturilor	Forma neregulata,	Forma regulata,	Forma regulata,	Forma regulata,
Cuantum ajustare(%)		-2%	-2%	-2%
Cuantum ajustare (EURO/mp)		-0.59	-0.80	-0.58
UTILIZARE	intravilan/constructii	intravilan/constructii	intravilan/constructii	intravilan/constructii
Cuantum ajustare(%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
COMPONENTE NON IMOBILIARE	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Cuantum ajustare(%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
ACCES LA proprietate	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Cuantum ajustare(%)		0%	0%	2%
Cuantum ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.58
RESTRICTII	teren liber	teren liber	teren liber	teren liber
Cuantum ajustare(%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
CONDITII DE MEDIU	bune	bune	bune	bune
Cuantum ajustare(%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
DEZVOLTAREA INFRASTRUCTURII EDILITARE	In zona	In zona	In zona	In zona
Cuantum ajustare(%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Total ajustari caracteristice fizice%		3.00%	0.00%	2.00%
Total ajustari caracteristice fizice (euro/mp)		0.88	0.00	0.58
Pret ajustat (EURO/mp)		30.87	38.20	31.14
Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren constructibil	nu	nu	nu	nu
Cuantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuantum ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat (EURO/mp)		30.87	38.20	31.14
Ajustare totala neta procentuala (%)		5.00%	-5.00%	7.00%
Ajustare totala neta (EURO)		1.47	-2.01	2.01
Ajustarea totala bruta (%)		12.00%	12.00%	14.00%
Ajustarea totala bruta (EURO)		2.65	3.82	3.20
Nr. ajustari		3	3	4
Valoarea de piata:	39 euro/mp - rotunjit	curs valutar 1 euro = 4,7601		
	curs 1 euro	4,7601	valoare euro	42.003

Conform GEV 630/art. 50, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară (x x)

comp.2

care este cea mai apropiată d.p.d.v. fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului care s-au efectuat cele mai mici ajustări

EXPLICATII AJUSTARI;

1. Ajustarea pentru marja de negociere este de (- 5%), în urma discuției cu firmele de imobiliare,
2. Ajustarea pentru suprafață: terenurile mai mici de obicei sunt mai scumpe, respectiv am ajustat negativ proprietățile comparabile;
3. Ajustarea pentru localizare: fiind situate în zone mai slab dezvoltate imobiliară proprietățile comparabile au fost ajustate negativ.
4. Ajustare pentru forma terenului: am ajustat negativ comparabilele;
5. Ajustarea pentru acces: am ajustat pozitiv comp. 3, având drum de acces pietruit.

Abordarea prin venit reprezintă una din cele trei abordări tradiționale pe care evaluatorul le poate utiliza în procesul de evaluare. Abordarea prin venit are ca scop analiza capacității proprietății imobiliare de a genera fluxuri de numerar viitoare și transformarea acestora într-o indicație asupra valorii printr-un proces de capitalizare sau de actualizare.

Abordarea prin venit se bazează pe principiul că, pentru a achiziționa o proprietate imobiliară, un investitor mediu nu va plăti pentru ea mai mult decât valoarea actualizată a beneficiilor pe care le va încasa pe perioada de deținere ca investiție a proprietății respective plus valoarea de revanzare a proprietății la finele perioadei de deținere, adică valoarea terminală sau de reversiune.

Abordarea prin venit este aplicabilă oricărei proprietăți imobiliare care generează venit la data evaluării. Proprietatea subiect fiind teren intravilan nu are posibilitatea de a genera fluxuri de numerar viitoare, prin urmare Abordarea prin venit nu se poate aplica.

Abordarea prin cost; Abordarea prin cost este aceea abordare a valorii fundamentată pe principiul economic conform căruia un cumpărător va plăti pentru un activ cel mult costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire. Metoda costului de înlocuire net (CIN) este o metodă înscrisă în abordarea prin cost care indică valoarea prin calcularea costului de înlocuire curent al unui activ din care se scad deprecierea fizică și orice forme relevante de depreciere. Abordarea prin cost este recomandabilă în situații specifice de evaluare, cum sunt:

- când există un număr limitat de tranzacții din cauza naturii specializate, modelului sau localizării activului, sau când activul în sine nu generează un flux de numerar sau când fluxul de numerar asociat cu acesta nu poate fi separat de întreprinderea care utilizează activul. De aceea, abordarea prin cost se utilizează în mod tipic ca abordarea primară în evaluare atunci când abordarea prin plată sau prin venit nu se pot aplica;
- când activul subiect a fost construit și pus în funcțiune recent;
- când activul subiect se află în fază de proiect sau se află în stadiul de în curs de execuție/neterminat. Prin urmare abordarea prin cost în acest caz nu o folosim, deoarece în cazul proprietății subiect avem o piață.

PARTEA A SAPTEA. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Analiza rezultatelor

In analiza rezultatelor s-a procedat la revederea intregii lucrari pentru a putea certifica exactitatea datelor, tehnicile aplicate , rationamentele care au dus la judecati corecte.

Datele utilizate sunt pertinente si suficiente, fiind obtinute din surse considerate de incredere. In acest proces evaluatorul parcurge mai multe etape;

- identifica si culege date generale si specifice.

- determina cea mai buna utilizare a proprietatii.

- aplica metodele de evaluare , in concordanta cu scopul evaluarii.

In rationamentul efectuat am avut in vedere ca;

1.Valoarea este subiectiva-evaluarea este o comparare a rezultatelor care duc la estimarea finala a valorii, trebuie sa ia in considerare o multime de comparatii efectuate in decursul procesului de evaluare si nu o selectie arbitrara. Compararea este fundamentala pentru intregul proces si prin urmare este necesara o mare grija la selectia si utilizarea tranzactiilor comparabile.

Orientarea pe piata-evaluatorul trebuie sa cunoasca si- a reflecte piata

Desi este o concluzie impartiala, experta si rezonabila a unui profesionist calificat, bazata pe o analiza a tuturor informatiilor relevante, ramane totusi o opinie. Raportul de evaluare trebuie sa evidentieze clar rationamentul evaluatorului, cum a ajuns la aceasta concluzie.

Evaluatorul trebuie sa fie sigur ca valoarea estimate este in concordanta cu scopul evaluarii, deasemenea trebuie sa se tina seama de drepturile de proprietate transferate in cadrul tranzactiilor proprietatii comparabile.

In urma aplicarii abordari prin piata s-au obtinut;

Tipul abordarii	Valoarea obtinuta - euro
Abordarea prin piata	
Teren	42.000
Total	42.000 euro

Concluzia asupra valorii

Avand in vedere pe de o parte rezultatele obtinute prin aplicarea abordarilor in evaluare, relevante acestora si informatiile de piata care au stat la baza aplicarii lor si pe de alta parte scopul evaluarii si caracteristicile proprietatii imobiliare, in opinia evaluatorului valoarea estimate pentru proprietatea in discutie va trebui sa tina seama de valoarea rezultata in urma aplicarii abordari prin piata. Datele si informatiile utilizate in cadrul abordari sunt preluate direct de pe piata, fiind suficiente sub aspectul cantitatii, calitatii si a preciziei in vederea estimarii valorii de piata a proprietatii.

Astfel, valoarea de piata a proprietatii imobiliare prezentate este, in opinia evaluatorului, la data de 29.01.2019 in suma de;

42.000 euro

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerente privind valoare;

- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipoteze, ipotezele speciale si aprecierile exprimate in prezentul raport;

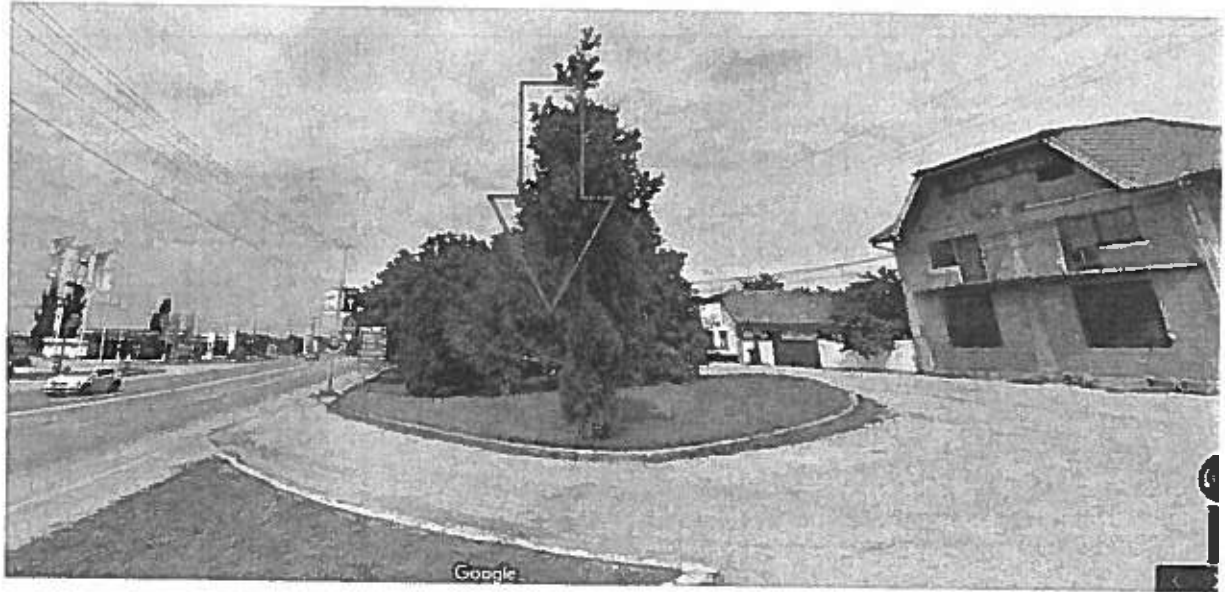
-valoarea estimată în euro este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea nu se modifică semnificativ;
-evaluarea este o opinie asupra unei valori;
-valoarea nu ține seama de responsabilitatea de mediu;
Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR.

Evaluator
Ec. Bogluta Dorel
Legitimția nr. 18671/2019



ANEXE

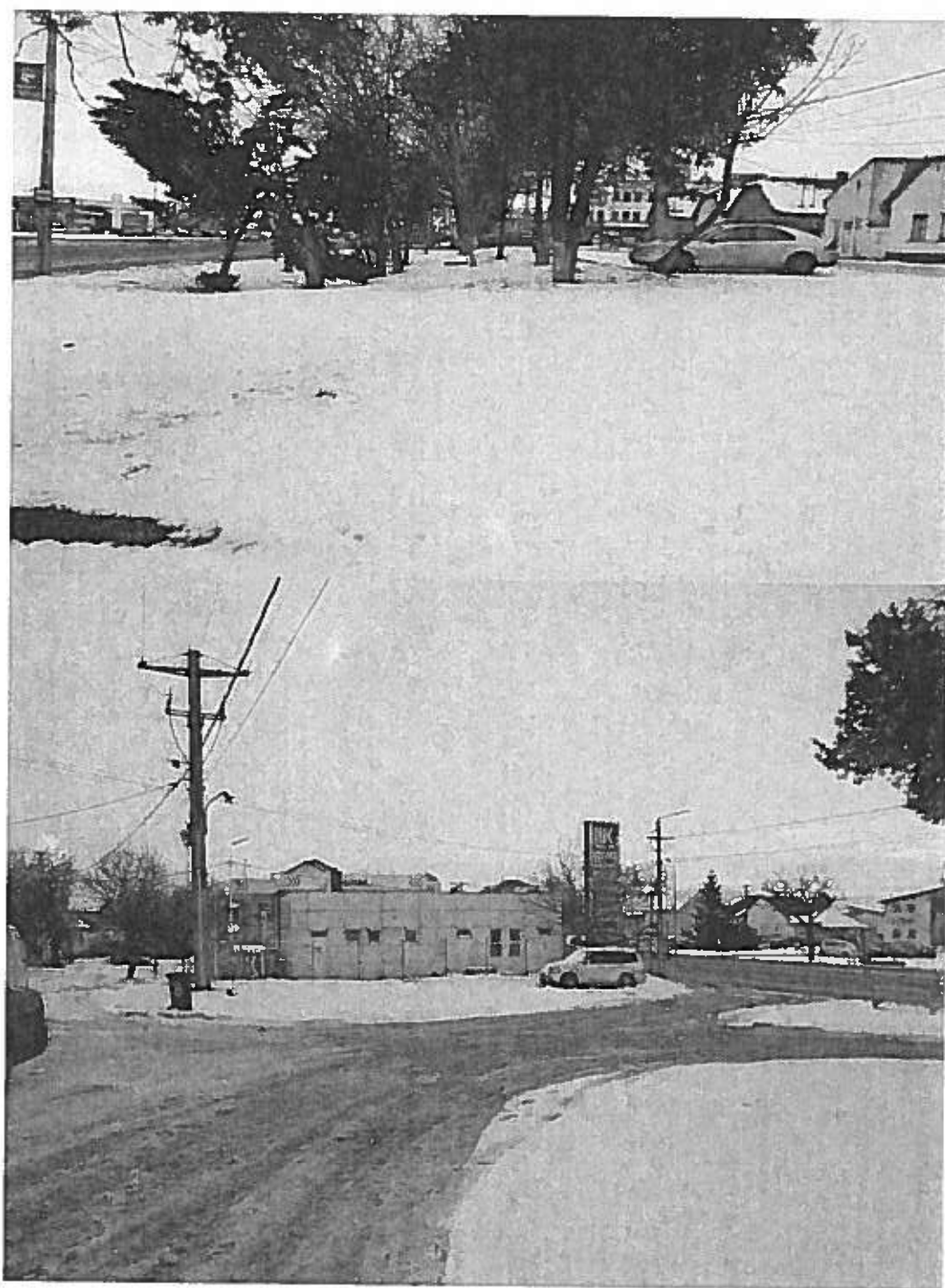
Localizare proprietate subiect



POZE PROPRIETATE



POZE PROPRIETATE



COMPARABILA 3

[Contul meu](#)
[Favorita](#)
[Agenti](#)
[Ajutor](#)
[Adauga anunt](#)

0720627264

[Mesaj](#)
[Favorita](#)

publi24.ro

Specificatii

Suprafata terenului	1239 0 m ²	Front strada	30
Numar terenuri	1	Destinatie	Scara Rezidential
Amenajari teren	Pietruite	Limite drum acces	0
Alte caracteristici	Apocel auto la 900 m	Utilitati generale	Are Canalizare CATV C

Descriere

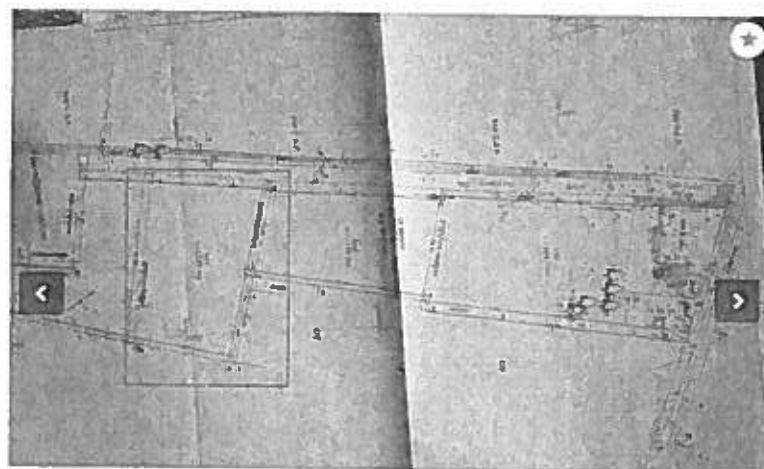
[Contul meu](#)
[Favorita](#)
[Agenti](#)
[Ajutor](#)
[Adauga anunt](#)

[Rommo 4](#)
[Adoptii imobiliare](#)
[De vanzare](#)
[Terenuri de vanzare](#)
[Comercializati](#)

Vand teren 620 mp sau 1239 mp loc de casa in aradul nou

30 EUR

Arad, Arad Arad 1122 - 9. Vedeți harta



0720627264

[Mesaj](#)
[Favorita](#)

112061091 224

Asortanta

alideco

Telefon validat

Vezi toate anunturile

Unset

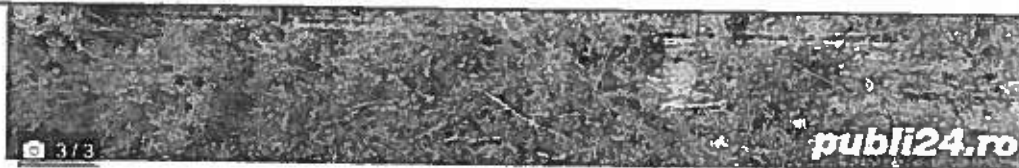
Distribuie anuntul pe

[f](#)
[g](#)
[t](#)
[m](#)

romimo.ro

Baza de date

Contul meu ★ Favorite



Specificati

Suprafata terenului	1440 0 m ²	Front strada	15 00
		Utilitati generale	Apa Curent trifazic Gaz +

Descriere

Teren intravilan fara constructii, cu acces de pe doua strazi aproape de autostrada Arad Timisoara. Dotat in curte curent electric trifazic, apa retea, fântână la poartă gaz metan canal menajer. Strada recent asfaltata.
 Suprafata totala: 1440. Front strada: 15
 Acces:

Amenajare strazi: Asfaltate

Utilitati:

Utilitati Generale: Apa, Curent trifazic, Gaz, Canalizate

Anunturi recomandate

C

Baza de date

Activitati Activitat imobiliare De vanzare Terenuri de vanzare

Loc de casa si gradina, teren intravilan aradul nou

Arad Arad Aradul Nou Vezi pe harta

49 990 EUR

Masa

Facile

✓ Vizualizari: 383

▲ Raporteaza

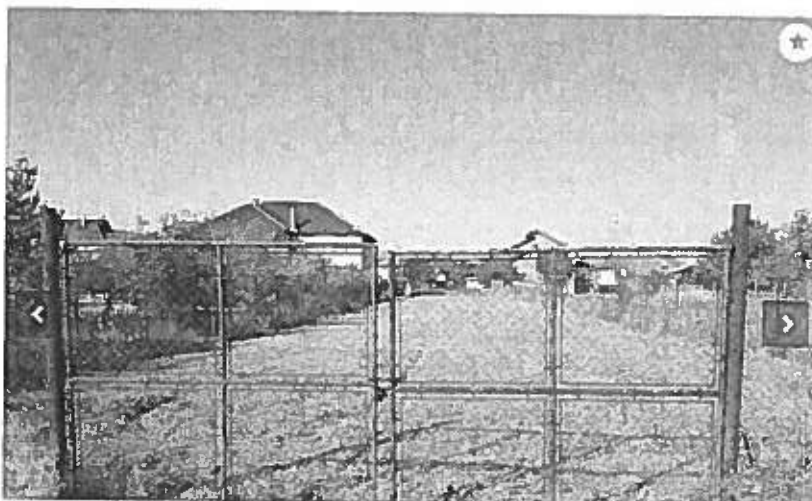


Maria

Vizitator anonim



Distribuie anuntul pe





0731832467

100% Favorita



Specificatii

Suprafata terenului	1600.0 m ²	Front strada	20
		Cod de identificare	X1RF130Q8

Descriere

TEREN IDEAL PENTRU CONSTRUCTIE CASA DE LOCUIT CU TOATE UTILITATILE (CURENT APA, CANAL, GAZ) SITUAT IN ZONA BUNA, APROAPE DE ARTERE PRINCIPALE SI INFRASTRUCTURA DE TRANSPORT, Scoli, ETC.
PENTRU DETALII NE PUTETI CONTACTA LA NR TEL

Anunturi recomandate



romimo.ro

Roșnău 10 Anunturi imobiliare De vânzare Terenuri de vânzare Terenuri de vânzare

Teren intravilan aradul nou x1rf130q8

Arad, Arad Aradul Nou 9 Vizualizare

48 500 EUR

0731832467

100% Favorita

Vizualizat 74

Raportare



Lang imobiliare Arad

Vizualizare anunturi

Unmark

Disribuie anuntul pe





Raport de evaluare

**Proprietate imobiliară de tip; Teren intravilan,
neimprejmuit situat în Localitatea Arad, str Ghiocelor,
nr.29, județul Arad.**



Propietar: **Primaria Municipiului Arad-Directia Patrimoniu**
Client: **Primaria Municipiului Arad-Directia Patrimoniu**
Destinatar: **Primaria Municipiului Arad-Directia Patrimoniu**

Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris al Evaluatorului Boglut Dorel, legitimatia nr. 18671/2019 si al destinatarului.

Elaborat de:
Boglut Dorel, Evaluator autorizat, ANEVAR,
Legitimatia nr. 18671/2019, Specializarea EPI.



SCRISOARE DE TRANSMITERE

Catre

Primaria Municipiului Arad-Directia Patrimoniu

Stimati domni,

In calitate de Evaluator autorizat cu legitimatia nr 18671 EPI ANEVAR, va transmit raportul de evaluare intocmit in scop informativ pe care il anexez prezentei scrisori.

Obiectul raportului de evaluare este estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare de tip; Proprietate imobiliară de tip; Teren intravilan, neimprejmuit, situat in Localitatea Arad, str Ghiocailor, nr. 29, judetul Arad.

identificata prin;

-Nr.extras de Carte Funciara -nr. 326362.

-Nr.Cadastru/Topografic.- nr. 1/c.1.s.1.4.a.1.b/173

Scopul raportului de evaluare este de a determina valoarea de piata in vederea informarii clientului asupra acesteia.

Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate.

Tipul valorii- valoarea de piata.

Data evaluarii: 29.01.2019.

In urma aplicarii metodei de evaluare prezentate in cadrul lucrarii, evaluatorul estimeaza:

-valoarea de piata, la data de 29.01.2019, a proprietatii imobiliare evaluate, la nivelul de:

48.000 euro

Valoarea este valabila in conditiile si in conformitate cu termenii raportului de evaluare, situatia pietei imobiliare la data evaluarii si elementele care influenteaza valoarea, prezentate in cuprinsul raportului.

Pretul de care se informeaza clientul proprietatii evaluate se va putea situa sub sau peste valoarea de piata opinata de evaluator, in functie de situatia pietei la data tranzactiei si de elementele subiective provenind de la partile implicate in tranzactie; valoarea prezentata reprezinta opinia evaluatorului cu privire la proprietatea in cauza, bazata pe datele puse la dispozitie de partile implicate, informatiile culese si analiza de piata efectuata, precum si rationamentul profesional al evaluatorului.

In completarea misiuni de evaluare am utilizat informatiile si documentele furnizate de catre client, cat si date furnizate din piata- tranzactii si oferte.

Timisoara la

29.01.2019.



CUPRINS	
COPERTA	1
SCRISOARAE TRANSMITERE...	2
Cuprinsul raportului	3
PARTEA I. INTRODUCERE	
Sinteza raportului	4
PARTEA A DOUA. TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII	
Identificarea evaluatorului si competenta acestuia	5
Identificarea clientului. Identificarea utilizatorilor desemnati	5
Scopul evaluarii	5
Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Dreptul de proprietate evaluate	5
Tipul valorii	6
Data evaluarii	6
Documente necesare pentru efectuarea evaluarii	6
Natura si sursa informatiilor pe care s-a bazat evaluarea	7
Ipotenze si ipoteze speciale	7
Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare	8
Declarare conformitate	8
Moneda valorii definite; Modalitati de plata	8
PARTEA A TREIA. PREZENTAREA DATELOR	
Date despre aria de piata, oras/vecinatatii si localizare	8
Identificarea proprietatii imobiliare subiecti	9
Descrierea situatiei juridice	9
Descrierea terenului	9
Descrierea constructiei	12
Identificarea oricaror bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietati imobiliare	12
Istoricul proprietatii subiect (incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cererile curente)	12
Date privind impozitele si valorile de impozitare	12
PARTEA A PATRA - ANALIZA PIETEI	
Analiza cererii	12
Analiza ofertei	16
Analiza echilibrului pietei	17
PARTEA A CINCEA. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI	
Cea mai buna utilizare a proprietatii	18
PARTEA A SASEA. EVALUAREA PROPRIETATII	
Abordarea prin piata	19
PARTEA A SAPTEA. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	
Analiza rezultatelor	20
Concluzia asupra valorii	21
ANEXE	22-28

PARTEA INTAI. SINTEZA RAPORTULUI

Sinteza raportului

Proprietatea evaluată:	Teren intravilan, neimprejmuit, situat în Localitatea Arad, str Ghiocelor, nr. 29, județul Arad.
Tipul proprietății:	Teren intravilan, neimprejmuit, situat în Localitatea Arad, str Ghiocelor, nr. 29, județul Arad.
Localizare (adresa):	Localitatea Arad, str Ghiocelor, nr. 29, județul Arad.
Scopul evaluării:	Estimarea celui mai probabil pret al proprietății imobiliare de tip teren intravilan neimprejmuit situat în Localitatea Arad, județul Arad, în cazul tranzacționării (informării) pe o piață liberă la nivelul prețurilor practicate pe piața specifică în luna ianuarie 2019.
Dreptul evaluat:	Dreptul de proprietate absolut.
Beneficiar:	Primăria Municipiului Arad-Direcția Patrimoniu, B-dul Revoluției nr 75.
Utilizator desemnat:	Primăria Municipiului Arad-Direcția Patrimoniu B-dul Revoluției nr 75.
Evaluator:	Bogdan Dorel, evaluator EPI, legitimația nr. 18671/2019
Data evaluării:	29.01.2019
Data inspecției:	29.01.2019
Data raportului:	11.02.2019
Ipoteze speciale:	Nu sunt.

Cursul valutar de referință, valabil la data evaluării: 1 EUR=4,7601 lei(29.01.2019).

Situația proprietății la data evaluării:

Evaluatorul a procedat la inspectarea directă a proprietății care face obiectul prezentului raport. Datele și informațiile respective au fost sintetizate în cadrul cap. 3 și 4 și utilizate pentru efectuarea unei evaluări corecte. Ipotezele avute în vedere la evaluare sunt prezentate în cadrul cap.2.

De asemenea, la elaborarea raportului, s-au avut în vedere Standardele, normele și recomandările ANEVAR.

Tipul valorii estimate: Valoare de piață

Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată la data evaluării, între un comparator hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care partile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere..

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, în conformitate cu SEV 103 și cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația concluziei asupra valorii, nefiind necesară nici o excludere sau abatere de la respectivul Standard.

Etapele parcurse pentru estimarea valorii sunt:

- Sinteza raportului;
- Stabilirea termenilor de referință ai evaluării;
- Colectarea datelor. Identificarea și descrierea proprietății imobiliare.
- Analiza datelor;
- Evaluarea terenului;
- Aplicarea abordării în evaluare;
- Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii;
- Raportarea evaluării;
- Anexele raportului de evaluare;

PARTEA A DOUA. TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII

Identificarea evaluatorului si competenta acestuia

Prezentul raport de evaluare este realizat in baza unui contract nr. 94460/21.12.201 de prestari servicii de catre persoana fizica –Boglut Dorel- membru titular ANEVAR, identificat cu legitimatia nr. 18671/2019 EPI ANEVAR, domiciliat in loc. Timisoara, str. Varadia nr 24, judetul Timis.

- nu am nici un interes prezent sau viitor referitor la proprietatea care constituie obiectul acestui raport si nici un interes personal legat de partile implicate.
- onorariul perceput pentru acest raport nu este conditionat de raportarea unor rezultate premeditate, sau de marimea valorii estimate sau de o concluzie in favoarea clientului.
- detin cunostinte pentru efectuarea in mod competent a acestei lucrari obiectiv si impartial.
- analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele, recomandarile si metodologia de evaluare recomandata de catre Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2018.
- in realizarea prezentului raport actionez in calitate de evaluator extern, independent.

Identificarea clientului. Identificarea utilizatorilor desemnati

Prezentul raport de evaluare se adreseaza exclusiv **Primaria Municipiului Arad-Directia Patrimoniu B-dul Revolutiei nr 75.**

- evaluarea s-a realizat in scopul determinarii valorii de piata.
- evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea in fata nici unui tert(persoana fizica sau juridical), niciodata si in nici o alta circumstanta in care raportul de evaluare ar putea fi utilizat in diferite scopuri;
- nu desemnam alti utilizatori care sa aiba acces la prezentul raport de evaluare;

Scopul evaluarii

Estimarea celui mai probabil pret al proprietatii imobiliare de tip;teren intravilan neimprejmuit situat in Localitatea Arad, judetul Arad, in cazul tranzactionarii pe o piata libera la nivelul preturilor practicate pe piata specifica in luna ianuarie 2019.

Scopul unei evaluari se bazeaza pe nevoile de informatii ale clientului in legatura cu valoarea unui drept asupra proprietatii imobiliare. Necesitatea evaluarii diferitelor tipuri de proprietati imobiliare deriva dintr-o multitudine de scopuri.Oricine foloseste o proprietate imobiliara plateste pentru aceasta, de obicei la cumparare sau inchiriere, acest lucru implica tranzactii sau situatii in care trebuie sa se ia o decizie, sa se stabileasca o strategie si pentru toate acestea e nevoie de o estimare a valorii. In cazul de fata scopul evaluarii este estimarea valorii de piata a proprietati imobiliare in vederea vanzarii- necesitatea vanzatorului de a cunoaste stabilirea unor preturi de vanzare corecte si acceptabile de piata.

-acest raport nu va putea fi utilizat in afara contextului sau pentru alte scopuri decat cel prezentat.

Identificarea proprietatii imobiliare subiect.Dreptul de proprietate evaluat.

Dreptul de proprietate supus evaluarii

In conformitate cu contractual de prestari servicii, prezenta evaluare se refera la dreptul integral de proprietate asupra proprietati imobiliara de tip; Teren intravilan, neimprejmuit, situat in Localitatea Arad,str Ghiocilor, nr. 29, judetul Arad..

- nu consemnam restrictii ale dreptului de proprietate asupra constructiei supuse evaluarii;

Localizare

Proprietatea subiect este situată în localitatea Arad, str. Ghiocelor, nr. 29, județul Arad.

Caracteristici fizice, economice, juridice

Proprietatea de evaluat se referă la o proprietate imobiliară de tip, Teren intravilan, neîmprejmuit, situat în Localitatea Arad, str. Ghiocelor, nr. 29, județul Arad.

Suprafața 1080 mp, ✓

Marimea și forma;

-forma neregulată, un singur front stradal, cu deschidere la strada principală.

Influența colțului;

-nu este cazul.

-orientarea pe direcția V-E, privelește pe str. Ghiocelor.

Topografia

-plană, cu sistem natural de drenaj.

Potentialul de creștere a valorii prin comasare;

-nu este cazul, fiindcă nu se poate combina cu nici o proprietate învecinată.

Utilități

-ca urmare a inspecției făcute, am identificat următoarele utilități la parcelă;

-alimentarea cu apă potabilă și canalizare.

-bransament stradal de gaze naturale.

-rețea de joasă tensiune electrică.

Amenajarea terenului

Nu am identificat lucrări de pregătire a terenului pentru construcție, cum ar fi nivelări, garduri, borduri, trotuare, șanțuri.

Accesibilitatea

-se realizează pietonal, direct din strada amenajată (asfalt)

Mediul înconjurător

-sub aspectul condițiilor de mediu proprietatea subiect corespunde factorilor de mediu favorabili.

-Regimul juridic;

- Teren intravilan; Proprietarii conform CF.

-Regimul economic

Conform PUG- **TEREN INTRAVILAN**, (zona- curți construcții), parțial împrejmuit situat în localitatea Arad, județul Arad.

Componente non-imobiliare, dotări tehnico-funcționale, elemente non-imobiliare

-nu am identificat componente non-imobiliare la proprietatea evaluată.

Tipul valorii

În prezentul raport s-a urmărit o estimare a valorii de piață a proprietății așa cum este definită în SEV 100-Cadru general, paragrafele 29-34. **Valoarea de piață** este suma pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.

Conceptul de valoare de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber. Valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia.

Data evaluării

Data evaluării este 29.01.2019, data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată, atunci când opiniile și concluziile evaluatorului a fost disponibile pentru fundamentarea valorii.

Documente necesare pentru efectuarea evaluării

- am analizat PUG-ul municipiului Arad.
- am identificat proprietatea pe baza ;
- extras de Carte Funciara.
- inspectia proprietatii facuta in prezenta reprezentantului desemnat de client, s-a facut o inspectie partiala;
- am solicitat informatii in detaliu de la client privind starea solului, deasemenea am incercat sa identific riscuri de mediu inconjurator, reale sau potentiale;
- daca exista riscuri legale referitoare la utilizarea proprietatii imobiliare;

In urma acestei documentarii am obtinut date suficiente pentru efectuarea evaluarii si pentru a emite o opinie total justificabila asupra valorii.

Natura si sursa informatiilor pe care s-a bazat evaluarea

Natura si sursa informatiile utilizate au fost:

- Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018;
- informatii existente pe sit-urile, www.imobiliare.ro, www.publi24.ro, etc
- Informatii privind piata imobiliara specifica;
- Informatii privind istoricul utilizarii proprietatii imobiliare;
- Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate;
- informatii cu caracteristicile fizice ale proprietatii imobiliare, amplasare acces, vecinatati preluate din documentatia primita;
- Piata imobiliara referitoare la oferte si cereri de proprietati imobiliare, similare cu proprietatea subiect.

Ipoteze si ipoteze speciale

Pe langa precizarea tipului valorii, este nevoie sa se formuleze una sau mai multe ipoteze sau o ipoteza speciala, pentru a clarifica starea proprietatii in cazul tranzactionarii/informarii. Astfel de ipoteze pot avea un impact semnificativ asupra valorii.

-Valoarea de piata estimata este valabila la data evaluarii. Intrucat piata si conditiile de piata se pot schimba, valoarea estimata poate fi incorecta sau necorespunzatoare la un moment dat;

-Datorita faptului ca intre data raportului si a inspectiei, este o perioada scurta de timp, interval in care nu s-au modificat esential conditiile pietii prin urmare putem considera data raportului si data evaluarii.

-Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile si documentele pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea existentei si a altor informatii sau documente de care evaluatorul nu avea conostiinta;

-Evaluatorul a obtinut informatii, opinii, estimari din surse considerate a fi corecte si de incredere dar nu isi asuma nici o responsabilitate in cazul in care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;

-Exista o finantare normala;

-Nu exista nici un indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice care afecteaza valoarea proprietatii evaluate sau valoarea proprietatilor vecine;

-S-a presupus ca legislatia in vigoare se va mentine si nu a fost luate in calcul eventuale modificari care pot sa apara in perioada urmatoare;

-Proprietatea nu a fost expertizata detaliat. Orice schita din raportul de evaluare prezinta dimensiunile aproximative ale proprietatii si este realizat pentru a ajuta cititorul raportului sa vizualizeze proprietatea. In cazul in care exista documente relevante(masuratori de cadastru, expertize) aceste vor avea prioritate

-Presupunem ca amplasamentul este in deplina concordanta cu toate reglementarile legale privind mediul inconjurator in afara cazurilor cand neconcordantele sunt expuse, descrise si luate in considerare in raport;

Ipoteze speciale

-Nu sunt

Ipotezele si ipotezele speciale trebuie sa fie rezonabile si s-a fie relevante in functie de scopul pentru care este ceruta evaluarea si cu situatiile particulare ale unei evaluarii.

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare.

-Raportul de evaluare, in totalitate sau pe parti, sau oricare alta referire la acesta, nu poate fi publicat, nici inclus intr-un document destinat publicitatii fara acordul scris in prealabil al evaluatorului cu specificarea formei si contextului in care urmeaza sa apara.

-Acest raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului si destinatarului mentionati la punctele anterioare.

-Publicarea, partial sau integral, precum si utilizarea lui de catre alte persoane decat cele la care s-au facut referiri anterior, atrage dupa sine incetarea obligatiilor contractuale. De asemenea, intrarea in posesia unui tert a unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia.

-Evaluatorul nu isi asuma responsabilitate pentru orice modificare neautorizata adusa raportului, iar pentru validitatea acestuia este necesara semnatura in original.

-Raportul nu trebuie utilizat partial, ci numai in integralitatea sa. Posesia raportului de evaluare nu confera si dreptul de al publica.

Declaratia de conformitatea evaluarii cu standardele de evaluare aplicabile in Romania sau explicarea cauzei neconformitatii

-Scopul evaluarii fiind determinarea valorii de piata, evaluarea s-a facut cu respectarea principiilor de evaluare, cuprinse in SEV 100-Cadru General.

-Obiectul raportului de evaluare este proprietatea imobiliara, procesul de evaluare respecta prevederile SEV 230-Drepturi asupra proprietatii imobiliare, si GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile.

-Deasemenea s-a respectat prevederile SEV 102-Implementarea si s-a intocmit cu respectarea cerintelor SEV 103 –Raportarea.

Moneda valorii definite.

Moneda in care se exprima valoarea prezentului raport este euro;

PARTEA A TREIA. PREZENTAREA DATELOR**Date despre aria de piata, oras/vecinatatii si localizare****Date generale**

Municipiul Arad este amplasat in partea vestica a Romaniei, respectiv in nordul regiunii Banat, in sesul Tisei, parte a Campiei de Vest. Este unul din cele mai importante orase, aflate la intrarea dinspre Europa Centrala, cu deschidere directa catre orase europene ca: Belgrad (la distanta de doar 209km), Budapesta (275km), Viena (506km), Cracovia (657km), Praga (797km)

fiind amplasat la intersectia unor importante retele de comunicatii rutiere (Coridorul European IV intersectia drumurilor europene E68 si E60, E671), dar si important nod feroviar, aerian, si de frontiera.

Municipiul se margineste de raul Mures, in apropierea iesirii acestuia din culoarul Deva

Populatia Municipiului Arad, era la recensamantul din 2011, de 159074 locuitori, reprezentand un procent de 36.9% din populatia judetului.

In ce priveste populatia stabila a Municipiului, se inregistreaza o scadere a numarului

populat

iei, cu 1.65% mai mare decat media de 16.3% aferenta intregului judet.

Scaderea este datorata indicelui national de scadere a natalitatii, nefiind specific doar judetului si Municipiului, dar, la care se adauga o scadere datorata migratiei, cauzata de pozitia

Date specifice

Identificarea proprietatii imobiliare subiect

Descrierea constructiei de baza.

Proprietatea de evaluat se refera la o proprietate imobiliara de tip, Teren intravilan, neimprejmuit, situat in Localitatea Arad, str Ghiocelor, nr. 29, judetul Arad.

Suprafata 1 080 mp, teren neimprejmuit.

Proprietatea imobiliara este situata intr-o zona de dezvoltare imobiliara de tip; curti constructii.

Descrierea situatiei juridice

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale;

Prin Decizia nr. 185/1978, se Intabuleaza, drept de Proprietate, preluare conf. L223/1974, dobandit prin lege, cota actuala 1/1. Statul Roman, se notifica Administratia Operativa in favoarea Intreprinderi Judetene de Gospodarie Comunala si Locativa Arad.

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantii si sarcini;

Prin actul 2683/05.05.1938, Intabulare, drept de Uzufruct Viager, pentru vaduva lui Crisan Emanoil, nascuta Boanca Lucretia.

Date referitoare la teren;

Intravilan-da.

Suprafata(mp)-1 085 mp.

Extras Carte Funciara,-nr. 326362

-Nr. cadastral/topografic – nr. 1/c.1.s.1.4.a.1.b/173

-Detalii liniare imobil;

-Categorica de folosinta –arabil intravilan, suprafata de 1 080 mp.

Istoricul proprietatii subiect(incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cererile curente)

-nu a existat un istoric.

Date privind impozitele si valorile de impozitare

Impozitele si taxele aferente acestui drept de proprietate, sunt la nivel mediu urban, stabilite prin HCL a autoritatilor locale.

PARTEA A PATRA. ANALIZA PIETEI

Date privind cererea si oferta de pe piata

Din analiza statistica a evolutiilor din piata rezidentiala rezulta ca asistam la un moment in care piata este captiva intr-un nivel ridicat al cererii si o oferta relativ redusa. Datele arata ca cererea pentru apartamente si case de vanzare este in continuare puternica, inregistrand un avans, cumulat la nivelul celor 6 mari orase analizate, de 17%, in ultimul an: de la +6% printre bucuresteni, culminand cu +49% printre ieseni. Daca urmarim evolutia cererii din ultimii 3 ani, cu punct de plecare T1-2015, reiese faptul ca aceasta

înregistrează o creștere însemnată, de 76% - maximum fiind înregistrat în Iași, de +217%. În ultimul an, am tot vorbit despre insuficiența ofertei pe piața atât ca număr de proprietăți cât și ca intervale de preț accesibile populației. Datele pe ultimele 12 luni, în cele șase mari orașe, indică o evoluție negativă a stocului de apartamente și case de 5,9%. Singurul oraș cu o evoluție pozitivă este Cluj-Napoca, cu 8,6%, celelalte orașe înregistrând scăderi între 0,2%, în Iași, și 12,3%, în București. De asemenea, cererea pentru locuințele ieftine are o volatilitate mare dictată de programul Prima Casa, volumul ofertei pe acest segment fiind în continuă scădere, iar noile construcții nu reușesc să acopere diferențele din piață. În ultimii patru ani, se remarcă o tendință de creștere a perioadei de vânzare a proprietăților rezidențiale. În cazul apartamentelor creșterea este mai temperată, de la 2 luni, în 2014, la 3 luni, în 2018, iar la case perioada de vânzare ajunge să de dubleze, de la 4 luni, în 2014, la 8 luni, în 2018. Atât vânzătorii cât și cumpărătorii au o atitudine prudentă și sunt mai informați. Analiza evoluției prețurilor medii pe metru pătrat al apartamentelor, în ultimii 10 ani, evidențiază faptul că localitățile din jumătatea de Vest a țării au recuperat cel mai mult din scăderile de preț determinate de criza economică. Comparativ cu primul trimestru din 2008, Cluj Napoca este singurul oraș din România care nu numai că a recuperat scăderea de preț, ba chiar a ajuns la un preț mediu pe metru pătrat cu 15,2% mai mare decât în urma cu 10 ani. Capitala Transilvaniei este urmărită de Oradea, cu o scădere curentă de 0,7%, Timișoara și Arad, cu -6,5%, Alba Iulia, cu -9,3%, și Satu Mare, cu -10,5%. Capitala se numără printre orașele cu cea mai mare scădere, mai având de recuperat 41,8% din nivelul prețului mediu din 2008. Deși ritmul de creștere a prețurilor s-a mai temperat în primul trimestru al acestui an, ne confruntăm cu un comportament de apreciere continuă a apartamentelor bazată pe creșterea cererii și lipsa ofertei. O creștere sustenabilă a valorii proprietăților imobiliare ar trebui susținută de investiții în infrastructură, utilități și servicii sociale de calitate accesibile comunităților din noile ansambluri rezidențiale.

Analiza pieței imobiliare reprezintă procesul de identificare și studiere a pieței unei anumite proprietăți imobiliare. Folosim analiza pieței pentru a determina dacă există o piață, definind care este aceasta în cazul proprietății subiect.

O analiză a pieței trebuie să fie adaptată tipului și caracteristicilor de bază a proprietății imobiliare, locația și poziția acesteia pe piață.

Piața imobiliară se poate defini ca fiind o interacțiune dintre persoane –fizice sau juridice– care schimbă dreptul de proprietate contra altor bunuri cum ar fi banii. Aceasta piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialului de a produce venituri, localizarea, caracteristicile investitorilor și chiriilor tipice etc. Analizăm proprietatea sub aspectul beneficiilor viitoare pe care le generează pentru viitorii cumpărători. Oferta de pe piață similară cu a proprietății subiect sunt de nivel peste mediu. Pentru acest tip de proprietate, cum este cazul proprietății subiect, se identifică preferințele pieței unui segment de potențiali cumpărători mai restrâns.

Altfel spus, participant de pe piață își formează propriile opinii cu privire la proprietatea subiect, altele asimilabile, evaluatorul să concluzioneze care ar fi prețul cel mai probabil pe acea piață specifică, găsind comparabile pe care să le analizeze în paralel cu proprietatea subiect, aplicând un raționament corect provenit din percepția pieței, nu din propria sa părere subiectivă.

Procesul analizei pieței în șase pași;

Pasul 1-Analiza productivității proprietății.

Am identificat la proprietatea subiect, acele caracteristici care îi determină capacitatea sa productivă, și anume;

- Detalii liniare imobil;
- Categoria de folosinta –arabil intravilan, suprafata de 1 080 mp.
- ca urmare inspectiei facute, am identificat urmatoarele utilitati la parcela;
 - alimentarea cu apa potabila si canalizare stradala.
 - bransament stradal de gaze natural.
 - retea de joasa tensiune electrica.

Aceste caracteristici ale proprietatii subiect vor sta la baza selectarii proprietatilor comparabile, precum si la modelarea cererii marginale previzionate.

Pasul 2-Delimitarea pietei specific(aria pietei si aria competitiva).

Valoarea unei proprietatii este in mare masura dependent de pozitia sa competitive pe piata specifica.In analiza pietii se poate discuta despre tranzactionarea unui drept de proprietate, dar si despre inchirieri, caz in care se foloseste abordarea prin venit. Cunoastem caracteristicile proprietatii subiect si trebuie sa identificam proprietatile cu caracteristici asemanatoare, pentru a putea intelege avantajele pe care proprietatea le ofera potentialilor cumparatori.

1.Aria pietei-am identificat intr-un perimetru apropiat 3 (trei)comparabile ;

Toate comparabilile sunt de tip oferta de vanzare publicate in presa imobiliara, in prealabil ele au fost verificate atat telefonic cat si pe teren, ocazie cu care am cules date necesare pentru analiza pietii.

2.Aria competitiva-In aria competitiva

Am identificat anumite elemente comune si particulare care evidentiaza proprietatea subiect fata de proprietatile comparabile identificate, si anume;

- localizare
- categoria/subcategoria de teren
- suprafata in mp.
- =Pret de oferta in euro
- utilitatile
- front stradal
- tip drum de acces

Dupa cum se observa, proprietatea subiect se identifica cu proprietatile comparabile prin caracteristici comune si particulare.

Pasul 3-Analiza cererii.

Cererea reflecta nevoile, dorintele, puterea de cumparare si preferintele consumatorilor produsului imobiliar. Analiza cererii se axeaza pe identificarea utilizatorilor potentiali pentru un anumit tip de proprietate. Dorinta si puterea efectiva de cumparare sunt factori de influenta ai cererii probabile si solvabile.

Cererea este greu de cuantificat pentru a preciza la un moment dat cate cereri sunt prezente pe piata pentru un anumit tip de proprietate.

Pentru analiza cererea de piata a terenurilor pentru constructii industriale am identificat urmatoarii factorii:

- politicile fiscale si conditiile de creditare—accesibilitatea mai mare la credit si facilitati mai rapide si mai ieftine, in fructificarea creditelor pentru constructii.
- Topografia zonei este de campie,plana-.

Pasul 4-Analiza ofertei(investigarea si previziunea concurentei).

Factori economici interdependenti care creeaza valoare pentru orice produs sunt;

1.Utilitatea-capacitatea unui produs de a satisface o nevoie, o dorinta sau a suplini o lipsa.

Toate proprietatile imobiliare trebuie sa aiba utilitate pentru investitori. Valoarea unei proprietatii imobiliare rezulta din dreptul de proprietate. Restrictionarea acestui drept poate

micsora valoarea proprietatii.

2.Raritatea-exprima raportul dintre cererea si oferta actuala sau anticipate pentru o anumita categorie de bunuri. In general, daca cererea este constanta , raritatea unui bun il face mai valoros. Terenul, de exemplu, este in general suficient, dar terenul utilizabil cerut pe piata este relativ rar, si prin urmare, are o valoare mai mare.

Cererea pentru un bun sau serviciu este creata de utilitate si este afectata de raritate.

Selectarea datelor comparabile si stabilirea gradului de comparabilitate

Am selectat de pe piata proprietatii imobiliare comparabile , proprietati imobiliare similare, din aria de piata in care este amplasata proprietatea subiect. Fiind o piata activa am gasit oferte atat ca reprezentativitate cat si ca numar , pentru a putea selecta un numar suficient de proprietati imobiliare comparabile.

Prin urmare am identificat din oferta de proprietati imobiliare scoase la vanzare 9 proprietati comparabile cu proprietatea subiect, acestea prezentand caractristici similar atat ca;

- localizare topografica;
- suprafata;

Organizarea datelor de piata

Intr-o grila cu date de piata se inscriu pe randuri separate caracteristicile de baza ale proprietatii imobiliare subiect si ale celor comparabile. Acest tip de grila sintetizeaza datele prezentate si permite evaluatorului sa identifice acele elemente care ar putea explica diferentele de valoare

Am identificat in aria de piata mai multe proprietati cu caracteristici similare cu a proprietatii subiect (oferta competitiva), care sunt expuse in tabelul de mai jos;

FIȘA DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIAȚĂ RELEVANTE - TEREN INTRAVILAN-LOC ARAD ,STR. GHIOCILOR NR. 29, JUD ARAD

ELEMENTE DE COMPARATIE	SUBIECT	COMP. 1	COMP. 2	COMP. 3
	Loc. Arad, cartier Bujac, str Ghiocilor nr. 29	Loc. Arad, cartier Bujac, str I Felea nr. 86	Loc. Arad, Cartier Gal.	LocArad, cartier Gal, str. Gradinarilor
Pret de ofertă	?	30.000	59.700	34.000
Suprafața	1.080	626	1.013	1.020
Pret (ofertă) (Eur/mp)		47,92	58,93	33,33
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII				
TIPUL COMPARABILEI (ofertă)	ofertă	ofertă	ofertă	ofertă
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut

CHELTUIELI DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIBIL	Da	Nu	Nu	Nu
CONDIȚII DE FINANȚARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
CONDIȚII DE VÂNZARE	Nepart.	Nepart.	Nepart.	Nepart.
CONDIȚII DE PIAȚĂ	Curente	Curente	Curente	Curente
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
LOCALIZARE	Loc. Arad, cartier Bujac, str Ghiocellor nr. 29	Loc. Arad, cartier Bujac, str I Felea nr. 86	Loc. Arad, Cartier Gal.	Loc Arad, cartier Gal, str. Gradinarilor
SUPRAFAȚA	1.080	626	1.013	1.020
DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	intravilan -	intravilan	intravilan	intravilan
AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare)	da	da	da	nu
TOPOGRAFIE/RELIEF	plana	plana	plana	plana
UTILITĂȚI DISPONIBILE	La marginea parcelei	La marginea parcelei	La marginea parcelei	La marginea parcelei
FORMA ÎN PLAN & DESCHIDERE	regulata	1 front stradal, 21 m	1 front stradal, 20 m	1 front stradal, 22 m
SURSE DE INFORMARE		www.romimo.ro	www.romimo.ro	www.romimo.ro
TELEFON DE CONTACT		0751 264736	0744 797873	0723 973446

Nota: Comparabile selectate sunt c1,c2 si c3

Din analiza ofertei competitive rezulta ca:

- pe aria de piata specifica sunt proprietatii cu utilitati similare cu a proprietatii subiect.
- nu am identificat proprietatii construite propuse spre demolare, care sa ne diminueze oferta competitiva.
- nu am identificat proprietatii care au fost competitive, dar care sa-si schimbe utilizare in constructii cu alta destinatie.
- din discutiile avute cu dezvoltatori imobiliari si cu reprezentanti firmei de imobiliare, am colectat date suficient pentru a justifica caracterul specific constructiilor industriale al zonei.
- totodata din informatiile culese am constatat un raport echilibrat intre volumul si calitatea terenurilor pentru constructie din arealul proprietatii subiect.
- nivelul ofertei pentru parcele similar se situeaza intre 30-50 euro/mp., fiind reprezentata de suprafete de teren cu o suprafata cuprinsa intre 500-1500 mp. Creditele pentru achizitii proprietatii similar se mentin la costuri care se cificeaza la 8,5-10 % dobanda pe an,

acordate de numeroase institutii de credit. Termenele de acordare sunt cuprinse intre 10-25 de ani, dar observam din uzantele de creditare ca un numar redus de institutii de credit finanteaza investitia in terenuri de constructii. Pe termen mediu se asteapta o reducere a costurilor – dobanzii- pretense pana la nivelul de 5-6% pe an, paralel cu relansarea politicii monetare a BNR. Trebuie insa precizat, ca in cazul finantarii unei investitii imobiliare similar, finantatorul-banca-ia in considerare ca garantie soliditatea financiara a solicitantului si credibilitatea planului de afaceri prezentat, iar in acest caz creditul nu este unul de tip ipotecar, costul accestuia fiind diferit in cazul fiecarei institutii, si poate ajunge la 10-12%(lei).

-nu am identificat o alta conversie in alte utilizari a proprietatii subiect.

-perioada medie de expunere pe piata, la vanzare a proprietatilor rezidentiale tip apartamentele stau mai putin decat terenurile, este cuprins intre 30-90 de zile.

-existenta acelorasi oferte pe o perioada indelungata de timp denota ori ca preturile solicitate nu au fost atractive, ori se analizeaza daca nu cumva oferta depaseste cererea si de aceea exista pe piata aceleasi oferte de mai mult timp.

Pasul 5-Analiza interactiunii dintre cerere si oferta).

Valoarea de piata a unei proprietati imobiliare est, in cea mai mare masura, dependenta de pozitia sa competitiva pe piata specifica. Am cunoscut si identificat caracteristicile proprietatii imobiliare subiect, am cunoscut , identificat si selectat proprietatile imobiliare competitive (oferta), si am identificat avantajele/dezavantajele proprietatii subiect. Pentru a pune in evidenta conformarile pietei pentru o anumita utilizare a proprietatii subiect am identificat relatia dintre cererea si oferta concurentiala de pe piata curenta si viitoare. Aceasta relatie arata gradul de echilibru care caracterizeaza piata curenta si conditiile ce ar caracteriza piata dupa o perioada de prognoza. Pe termen scurt, oferta imobiliara este relativ fixa si pretul raspunde la cerere. Daca cererea este neobisnuit de mare, preturile vor incepe sa creasca. Activitatea pietei imobiliare este ciclica, ciclul imobiliar este caracterizat prin perioade succesive de expansiune, declin, recesiune si recuperare. Ciclul pe termen lung depinde de schimbarile in caracteristicile gradului de ocupare a fortei de munca existente, populatie, venituri si modificari in preferintele de consum. Ciclul pe termen scurt depinde de disponibilitatea creditului si de situatia generala a economiei. Piata imobiliara a fost si este afectata de reglementarile legale si de posibilitatea obtinerii de finantare pentru achizitii de proprietati. Aparitia, incepand cu anul 2005, a facilitatilor de finantare de tipul credit ipotecar a dus (in special pentru terenuri si proprietati rezidentiale) la o adevarata explozie a preturilor. Aceasta a avut un efect indirect si pe piata imobiliara industriala prin cresterea generala a nivelului pietei, dar cu o amplasare mult mai redusa. Criza financiara manifestata pe plan international a avut ca efect o reducere puternica a nivelului pietei imobiliare si a preturilor practicate, datorita crizei de lichiditati precum si a reticentei investitorilor in a efectua investitii. Este o reactie normala, motivata de reducerea generala a consumului, utilizat ca si o tactica de negociere in cadrul discutiilor purtate in vederea achizitiei de terenuri pentru constructii..

O piata activa este caracterizata prin cerere in crestere, o ramanere in urma a ofertei si preturi in crestere; o piata activa este numita piata vanzatorilor, pentru ca vanzatori pot obtine preturi mai mari pentru proprietatile imobile disponibile.

O piata in declin este o piata in care diminuarea cererii este insotita de o supraoferta relativa si o scadere a preturilor, aceasta se numeste piata cumparatorilor pentru ca au un avantaj cumparatorii. Cu cat avem mai multe informatii de piata, cu atat ne putem argumenta si fundamenta opinia; in cazul ideal ar fi suficiente informatii de piata pentru toate abordarile, am ajunge la rezultate apropiate prin toate cele trei abordari in evaluare.

Cotatia a terenurilor libere asimilate proprietatii subiect, sunt informatii care au in vedere

componentele fizice ale proprietatii.

Analiza trebuie sa fie clara si s- a stabileasca intrarile de date in sistem , calibrarile unitare , dar si ajustarile recunoscute de piata. Plajele largi sau criteriile nesustinite pot conduce la incertitudini in raport.

Pasul 6-Previziunea absorbtiei proprietatii subiect in piata.

Indicatori ai ciclului imobiliar pe termen scurt pot fi considerati gradul de ocupare si rata de absorbtie a proprietatilor

Prin compararea caracteristicilor proprietatii subiect cu cele ale proprietatilor competitive, putem determina absorbtia proprietatii subiect, in conditiile de piata, cerere si oferte competitive cunoscute. Prin urmare apreciem ca terenul pentru constructie care face obiectul prezentului raport se va vinde intre 30 si 150 de zile de la expunere.

PARTEA A CINCEA. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Cea mai buna (CMBU) este definită in Standardele de evaluare a bunurilor 2018-Utilizarea probabila in mod rezonabil si justificat adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietatii construite, utilizare care trebuie sa fie posibil din punct de vedere fizic, permisa legal, fezabil financiar si din care sa rezulte cea mai mare valoare a proprietatii imobiliare.

In analiza CMBU , trebuie sa consideram mai intai utilizarile probabile in mod rezonabil ale proprietatii subiect. Pentru a ajunge la o opinie privind CMBU a proprietatii subiect, trebuie sa aplicam patru teste;

- 1.permisibilitatea legala;
- 2.posibilitatea fizica;
- 3.fezabilitatea financiara;
- 4.productivitatea maxima(utilizarea proprietatii subiect care are cea mai mare valoare)

Obiectivele identificarii celei mai bune utilizari a proprietatii sunt:

- 1.identificarea acelei utilizari a proprietatii care va asigura cea mai mare rentabilitate a capitalului investit.
- 2.identificarea proprietatilor comparabile recente pentru analiza comparativa.
- 3.estimarea valorii separate a terenului(la CMBU a terenului considerat liber).

Testul permisibilitatii legale;

In toate cazurile evaluatorul trebuie sa determine care utilizari sunt permisibile de legislatie la data evaluarii. El trebuie sa analizeze orice restrictie prevazuta in reglementarile urbanistice, normativele din domeniul constructiilor, legislatia privind monumentele istorice sau zonele cu patrimoniu arheologic, reglementarii de mediu. Daca nu sunt restrictii, atunci utilizarile admise de certificatul de urbanism pot determina alternativele ce vor fi avute in vedere pentru analiza CMBU.

Testul posibilitatii fizice

Dimensiunea, forma, suprafata, capacitatea portanta, accesul afecteaza utilizarile unei proprietati imobiliare.Deci terenul are o topografie plana, iar proprietatea subiect fiind in cadrul PUG a Municipiului Arad intr-o zona cu destinatie de curti constructii o defineste ca o zona rezidentiala.

Testul fezabilitatii financiare

Utilizarile care au indeplinit deja cele doua criterii, le analizam pentru a determina daca ar putea genera un venit(inclusiv prin vanzare) care sa acopere toate costurile de construire. Toate utilizarile din care rezulta fluxuri financiare pozitive sunt considerate a fi fezabil financiar.Fezabilitatea financiara poate fi determinate pe baza analizei de piata in doua moduri:

1. Poate fi indicată de activitatea pietei. Vanzările recente de proprietăți comparabile către utilizatorii finali indică fezabilitatea financiară a utilizării proprietății subiect.

Testul profitabilității maxime

Dintre toate utilizările demonstrate a fi fezabile financiar, CMBU este cea utilizare care conduce la cea mai mare valoare actualizată a proprietății, ca dezvoltarea pentru construcții de spații rezidențiale care maximizează profitabilitatea.

Rezulta ca;

-utilizarea pentru construcții rezidențiale poate fi realizată imediat și se poate menține pe termen lung.

Cumparatorul cel mai probabil este utilizatorul final (persoane fizice sau juridice care doresc să dezvolte o activitate în domeniul industrial).

PARTEA A SASEA. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

Abordarea prin piață – este cunoscută în domeniul evaluării proprietății imobiliare și sub denumirea de **COMPARATIA DIRECTA** sau Comparatia Vanzarilor este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin analiză comparativă a proprietății similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare. Astfel, premisa principală a tehnicilor înscrise în abordarea prin piață este aceea că valoarea de piață a proprietății imobiliare subiect este legată de prețurile competitive ale proprietăților imobiliare comparabile.

Analiza comparativă din cadrul abordării prin piață, se concentrează pe similitudinile și diferențele constatate între proprietățile comparabile și proprietatea subiect, diferențe care au impact asupra valorii acesteia din urmă. Aceste se numesc elemente de comparație și pot include: diferențele între drepturile de proprietate transmise, motivația cumpărătorilor și vânzătorilor, condițiile de finanțare, condițiile pieței la momentul vânzării, dimensiuni, amplasarea proprietăților, caracteristicile fizice, și în cazul când proprietățile produc venituri, caracteristicile economice.

Atunci când există informații disponibile, abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piață.

La analiza rezultatelor obținute prin aplicarea abordării prin piață, ca și la analiza finală a rezultatelor evaluării, obținute prin aplicarea tuturor abordărilor utilizate, trebuie să se exprime clar opinia privind relevanța datelor culese, a analizelor efectuate și a concluziei asupra valorii proprietății subiect.

Elementele de comparație recomandate a fi utilizate include: drepturile de proprietate transmise; condițiile de finanțare; condiții de vânzare; cheltuieli necesare imediat după cumpărare; condițiile de piață; caracteristicile fizice; caracteristicile economice; utilizarea; component non-imobiliare.

În prezentul raport, datorită faptului că sunt tranzacționate și oferite terenuri intravilane pentru construcții industriale, pe piață, putem să identificăm proprietăți comparabile, vom utiliza abordarea prin piață, folosind comparația directă, după cum urmează;

FISA DE CALCUL - COMPARATII DIRECTE - TEREN INTRAVILAN LOC. ARAD, STR. GHIOCEILOR NR. 29

Elemente de comparatie	Prop. Subiect	Terenuri comparabile		
		Comp. 1	Comp. 2	Comp. 3
Pret de oferta - EURO	?	30.000	59.700	34.000
Suprafata teren(mp)	1.080	626	1.013	1.020
Pret unitar - oferta - EURO/mp		47,92	58,93	33,33
Marja de negociere %		-5%	-5%	-5%
Quantum ajustare (EURO/mp)		-2,40	-2,95	-1,67
Pret corect estimat tranzactie (EURO/mp)		45,53	55,99	31,67
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARI				
DREPT proprietate TRANSMIS	liber	liber	liber	liber
Quantum ajustare(%)		0,00%	0,00%	0,00%
Quantum ajustare (EURO/mp)		0	0,00	0,00
Pret ajustat (EURO/mp)		45,53	55,99	31,67
CONDITII DE FINANTARE	la piata	la piata	la piata	la piata
Quantum ajustare(%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (e/mp)		0	0,00	0,00
Pret ajustat (e/mp)		45,53	55,99	31,67
CONDITII DE VANZARE		obiective	obiective	obiective
Quantum ajustare(%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (e/mp)		0	0	0
Pret ajustat (e/mp)		45,53	55,99	31,67
CH. IMEDIAT DUPA CUMPARARE	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt
Quantum ajustare(%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (e/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (e/mp)		45,53	55,99	31,67
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATI				
LOCALIZARE	Curente	Curente	Curente	Curente
Zona	buna	buna	mai buna	mai slaba
Quantum ajustare(%)		2%	-5%	5%

Cuantiu ajustare (EURO/mp)		0.91	-2.80	1.58
Pret ajustat (e/mp)		46.44	53.19	33.25
CARACTERISTICE FIZICE				
Suprafata (mp).	1.080	626	1.013	1.020
		Suprafata mai mica	Similara	Similara
Cuantiu ajustare(%)		-4%	1%	1%
Cuantiu ajustare (EURO/mp)		-1.82	0.56	0.32
Caracteristici economice	bune	bune	bune	bune
Cuantiu ajustare(%)		0%	0%	0%
Cuantiu ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Forma terenului, deschiderea la strada, raportul laturilor	Forma neregulata,	Forma regulata,	Forma regulata,	Forma regulata,
Cuantiu ajustare(%)		0%	0%	0%
Cuantiu ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
UTILIZARE				
	intravilan/c onstructii	Intravilan/c onstructii	intravilan/c onstructii	Intravilan/c onstructii
Cuantiu ajustare(%)		0%	0%	0%
Cuantiu ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
COMPONENTE NON IMOBILIARE				
	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Cuantiu ajustare(%)		0%	0%	0%
Cuantiu ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
ACCES LA proprietate				
	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Cuantiu ajustare(%)		0%	0%	0%
Cuantiu ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
RESTRICTII				
	teren liber	teren liber	teren liber	teren liber
Cuantiu ajustare(%)		0%	0%	0%
Cuantiu ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
CONDITII DE MEDIU				
	bune	bune	bune	bune
Cuantiu ajustare(%)		0%	0%	0%
Cuantiu ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
DEZVOLTAREA INFRASTRUCTURII EDILITARE				
	in zona	in zona	in zona	in zona
Cuantiu ajustare(%)		0%	0%	0%
Cuantiu ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Total ajustari caracteristice fizice%		-4.00%	1.00%	1.00%
Total ajustari caracteristice fizice (euro/mp)		-1.82	0.56	0.32
Pret ajustat (EURO/mp)		44.62	53.75	33.57
Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren constructibil				
	nu	nu	nu	nu
Cuantiu ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuantiu ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat (EURO/mp)		44.62	53.75	33.57
Ajustare totala neta procentuala (%)		-2.00%	-4.00%	6.00%

Ajustare totala neta (EURO)	-0,91	-2,24	1,90
Ajustarea totala Bruta (%)	11,00%	11,00%	11,00%
Ajustarea totala bruta (EURO)	2,73	3,36	1,90
Nr. ajustari	2	2	2

Valoarea de plata: 44,00 euro/mp - rotunjit curs valutar 1 euro = 4,7601
209,4
4 lei/mp curs 1 euro 4,7601 valoare euro 47.520

Conform GEV 630/art. 50, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara (x x) comp.1

care este cea mai apropiata dpdv fizic, juridic si economic de proprietatea imobiliara subiect si asupra pretului care s-au efectuat cele mai mici ajustari

EXPLICATII AJUSTARI;

1. Ajustarea pentru marja de negociere este de (- 5%), in urma discutiei cu firmele de imobiliare,
2. Ajustarea pentru suprafata; terenurile mai mici de obicei sunt mai scumpe, respectiv am ajustat negativ proprietatile comparabile.
3. Ajustarea pentru localizare; fiind situate in zone mai slab de dezvoltare imobiliara proprietatile comparabile au fost ajustate negativ.

Abordarea prin venit reprezinta una din cele trei abordari traditionale pe care evaluatorul le poate utiliza in procesul de evaluare. Abordarea prin venit are ca scop analiza capacitatii proprietatii imobiliare de a genera fluxuri de numerar viitoare si transformarea acestora intr-o indicatie asupra valorii printr-un proces de capitalizare sau de actualizare.

Abordarea prin venit se bazeaza pe principiul ca, pentru a achizitiona o proprietate imobiliara, un investitor mediu nu va plati pentru ea mai mult decat valoarea actualizata a beneficiilor pe care le va incasa pe perioada de detinere ca investitie a proprietatii respective plus valoarea de revanzare a proprietatii la finele perioadei de detinere, adica valoarea terminal sau de reversiune.

Abordarea prin venit este aplicabila oricarei proprietati imobiliare care genereaza venit la data evaluarii. Proprietatea subiect fiind teren intravilan nu are posibilitatea de genera fluxuri de numerar viitoare, prin urmare Abordarea prin venit nu se poate aplica.

Abordarea prin cost; Abordarea prin cost este acea abordare a valorii fundamentată pe principiul economic conform căruia un cumpărător va plăti pentru un activ cel mult costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire. Metoda costului de înlocuire net (CIN) este o metodă înscrisă în abordarea prin cost care indică valoarea prin calcularea costului de înlocuire curent al unui activ din care se scad deprecierea fizică și orice forme relevante de depreciere. Abordarea prin cost este recomandabilă în situații specifice de evaluare, cum sunt:

- când există un număr limitat de tranzacții din cauza naturii specializate, modelului sau localizării activului, sau când activul în sine nu generează un flux de numerar sau când fluxul de numerar asociat cu acesta nu poate fi separat de întreprinderea care utilizează activul. De aceea, abordarea prin cost se utilizează în mod tipic ca abordarea primară în evaluare atunci când abordarea prin piață sau prin venit nu se pot aplica;
- când activul subiect a fost construit și pus în funcțiune recent;

-când activul subiect se află în fază de proiect sau se află în stadiul de în curs de execuție/neterminat. Prin urmare abordarea prin cost în acest caz nu o folosim, deoarece în cazul proprietății subiect avem o piață.

PARTEA A SAPTEA. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Analiza rezultatelor

În analiza rezultatelor s-a procedat la revederea întregii lucrări pentru a putea certifica exactitatea datelor, tehnicile aplicate, raționamentele care au dus la judecări corecte.

Datele utilizate sunt pertinente și suficiente, fiind obținute din surse considerate de încredere. În acest proces evaluatorul parcurge mai multe etape;

-identifica și culege date generale și specifice.

-determină cea mai bună utilizare a proprietății.

-aplica metodele de evaluare, în concordanță cu scopul evaluării.

În raționamentul efectuat am avut în vedere că;

1. Valoarea este subiectivă-evaluarea este o comparație a rezultatelor care duc la estimarea finală a valorii, trebuie să ia în considerare o multitudine de comparații efectuate în decursul procesului de evaluare și nu o selecție arbitrară. Compararea este fundamentală pentru întregul proces și prin urmare este necesară mare grijă la selecția și utilizarea tranzacțiilor comparabile.

Orientarea pe piață-evaluatorul trebuie să cunoască și să reflecte piața

Deși este o concluzie imparțială, expertă și rezonabilă a unui profesionist calificat, bazată pe o analiză a tuturor informațiilor relevante, rămâne totuși o opinie. Raportul de evaluare trebuie să evidențieze clar raționamentul evaluatorului, cum a ajuns la această concluzie.

Evaluatorul trebuie să fie sigur că valoarea estimată este în concordanță cu scopul evaluării, de asemenea trebuie să se țină seama de drepturile de proprietate transferate în cadrul tranzacțiilor proprietății comparabile.

În urma aplicării abordării prin piață s-au obținut;

Tipul abordării	Valoarea obținută - euro
Abordarea prin piață	
Teren	48.000
Total	48.000 euro

Concluzia asupra valorii

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea abordărilor în evaluare, relevante acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare, în opinia evaluatorului valoarea estimată pentru proprietatea în discuție va trebui să țină seama de valoarea rezultată în urma aplicării abordării prin piață. Datele și informațiile utilizate în cadrul abordării sunt preluate direct de pe piață, fiind suficiente sub aspectul cantității, calității și a preciziei în vederea estimării valorii de piață a proprietății.

Astfel, valoarea de piață a proprietății imobiliare prezentate este, în opinia evaluatorului, la data de 29.01.2019 în suma de;

48.000 euro

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

valoare;

-valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipoteze, ipotezele speciale si aprecierile exprimate in prezentul raport;

-valoarea estimată in euro este valabila atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea nu se modifica semnificativ;

-evaluarea este o opinie asupra unei valori;

-valoarea nu tine seama de responsabilitatea de mediu;

Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru recomandata de catre ANEVAR.

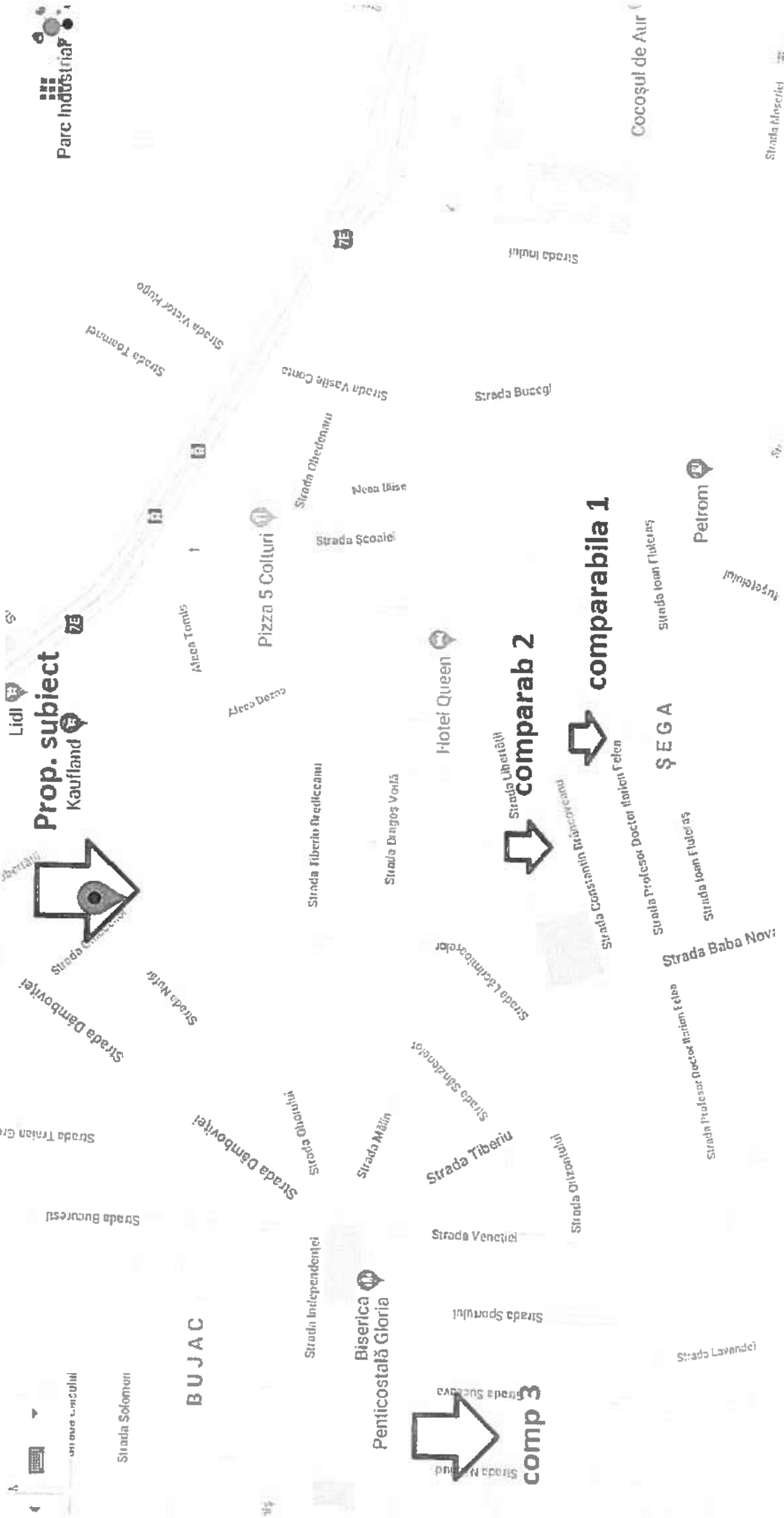
Evaluator

Ec. Boglut Dorel

Legitimatia nr. 18671/2019



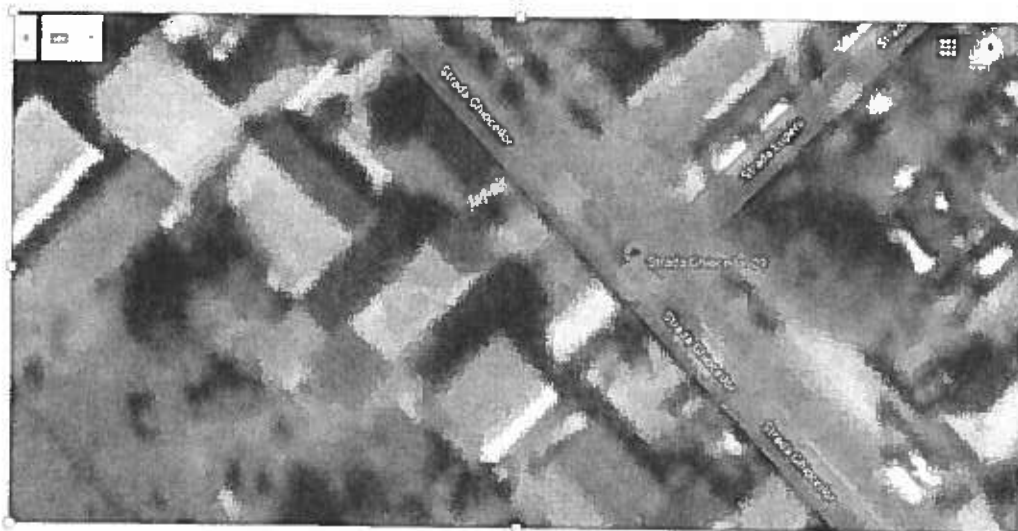
ANEXE

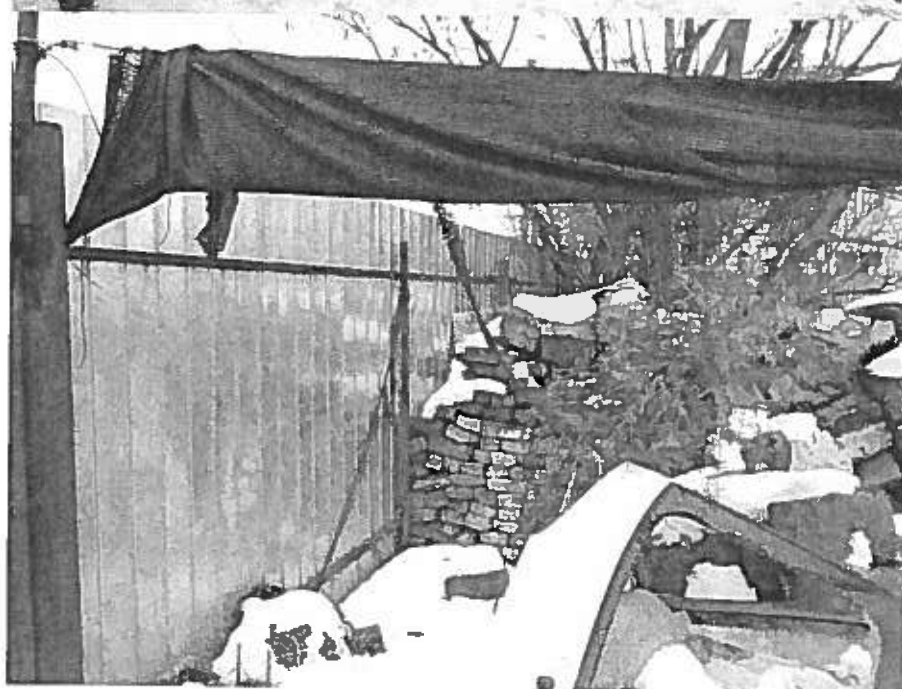


LOCALIZARE GENERALA



LOCALIZARE DETALIU







COMPARABILA 3

Teren intravilan , 1020mp , bujac , arad

34 000 EUR

9 Anul Anul Echipa 9 Anul pe teren

0787707689



COMPARABILA 3

Mapa

Fotografii

• Vizualizare 3D

• Raportare

Alexandru Sipos

Vizualizare 3D

Urmareste

Distribuie acestul pe





0787707889

Mesaj

Favorite



Specificatii

Suprafata terenului 10290 m²

Descriere Imobiliar

Uau Dama - IMOBILIARE va propune spre vanzare un Teren intravilan 10290mp. Giza: Arad (40euro/mp)
Fiord strada 22m!

Daca detaliile oferite nu ti sunt suficiente nu ezita sa ne contactezi!

Suntam alaturi de tine de la inceputul discutiei pana la ultima semnatura!

• Oferim consiliere si asistenta permanenta

• Te sprijinim in procesul de creditare daca este cazul

• Te ajutam sa finalizezi tranzactia sigur si rapid

• Parturgem impreuna etapele: vizionare proprietate, negociere criei, cumparare si atele daca va fi cazul

Lasa-ne sa te ajutam!

Ne vom bucura sa iti oferim servicii si sa iti reprezentam tot

10. 11. 2017

11. 11. 2017



12. 11. 2017

13. 11. 2017

14. 11. 2017



15. 11. 2017

16. 11. 2017

17. 11. 2017

18. 11. 2017

19. 11. 2017

20. 11. 2017

21. 11. 2017

22. 11. 2017

23. 11. 2017

COMPARABILA 2

1/2

0722506531



Kilso

Fa clasa

Specificatii

Suprafata terenului

1013.0 m²

Front stradal

20.00

Numar fronturi

1

Descriere Imobiliare

Vand teren intravilan cartier Gujac strada Constantin Brancoveanu 1013 mp

Utilitati apa curenta canalizare, curent electric, gaz

Front stradal 20m

50 EURO/mp2 negociabil suprafata totala 1013 Front stradal 20

Alte caracteristici:

Nr. Fronturi: 1

Vezi detalii pe www.romimo.ro

Vand teren intravilan 1013 mp

 Arad Arad Bujor  Vezi pe harta

59 EUR

0722506531

 Mesaj

 Fa canta

 Vizualizat 300

 Raporteaza



Nicolaie

Vezi toate anunturile

 Urmareste

Distribuie anuntul pe



COMPARABILA 1

publi24.ro
O PORTA ROMÂNĂ

Contul meu  Mesaje  Favorite  Livrare Gratuită  Ajutor

 Adauga teren

Publi24.ro  Acunam  Imobiliare  De vanzare  Terenuri de vanzare  Terenuri de vanzare

Teren in bujac ilanon felea nr 86

 Arad  Arad Buzac  Vezi pe harta

30 000 EUR

0744297808

Specificatii

Suprafata terenului

626 Dm²

Front stradal

21

 Mesaj

 Favorite

Descriere Imobiliare

Teren intravilan C20m, front stradal 21m pe str Ilanon Felea

Vezi detalii pe www.romania.ro

 Vizualizari 336

 Raspunde

Anunturi recomandate



Cornel

 Telefon valabil

Vezi toate anunturile

 Urmareste



Min. de Agricultură și Dezvoltare Rurală
Direcția de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad

ANEXA

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE



Carte Funciară Nr. 320752 Arad

71157
10
07
2010

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. 1/2010/27-01/01

Adresa: Loc. Arad, Str. Ghedei, Nr. 20, Jud. Arad

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
43	101/30.02.1994 a.1.01.77	1.000	

Construcții

Crt.	Nr. cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
44	101/30.02.1994 a.1.01.77	Loc. Arad, Str. Ghedei, Nr. 20, Jud. Arad	

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
2319 / 25/03/1978 Decret nr. 185/1978. 61 Intabulare, drept de PROPRIETATE în calitate de titular conf. L. 229/1974, aprobat prin Lege, care actualiza în 1) STATUL ROMÂN 2) Căminul în care se află imobilul (2) 1.000 mp	A1 A1
92 Pe baza notărilor Administrației Ocolului în favoarea întreprinderii judetene de Gospodărie (localitate în localitate Arad Căminul în care se află imobilul (2) 1.000 mp	A1 A1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrăminte de drepturi de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
2683 / 05/05/1938 Contract de Vânzare-Cumpărare nr. 6 61 Intabulare, drept de PROPRIETATE 1) VĂDUVA LUI CRISAN EMANUIL NASCUTA BOANCA LUCRETIA (2) Căminul în care se află imobilul (2) 1.000 mp	A1 A1

Carte funcțională Nr. 412/2012, Comuna Urziceni, Județul Iași
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cartea	Suprafață (m ²)	Observații / Referințe
1/1 1/172	1.050	

* Suprafața este detaliată în planșele proiectului S1000 30

DETALII FINANCIARE

Valoarea terenului	Valoarea construcțiilor	Valoarea totală

Date referitoare la teren

Nr. cartea	Categorie folosință	Suprafață (m ²)	Tara	Parcelă	Ar. cad.	Observații / Referințe
1/1 1/172	1/1 1/172	1.050			1/1 1/172	

Date referitoare la construcții

Sr.	Nume	Denumire construcție	Suprafață (m ²)	Situație juridică	Observații / Referințe
1/1 1/172	1/1 1/172	1/1 1/172		1/1 1/172	

Cartea prezintă conținutul corespunzător cu datele înscrise în cartea funcțională originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funcțională este valabilă pentru eliberarea de acte de proprietate în baza actelor juridice prin care s-a obținut dreptul de folosință și dreptul de construcție asupra terenului, în conformitate cu prevederile Legii nr. 347/2012 privind modificarea Legii nr. 100/1995 privind exproprierea pentru motive de utilitate publică.

A se achita taxa de 10 RON. Căsuța nr. 457450/1/172 2012 în suma de 20. Pentru servicii, se publică în Monitorul Oficial al României nr. 272.

Data și locul eliberării:

12-07-2012

Data și locul reviziei:

12-07-2012

12-07-2012



Asistent
 [Signature]
 [Stamp]

Asistent
 [Signature]
 [Stamp]

Raport de evaluare

Proprietate imobiliară de tip; Imobil-sediu administrativ
P+1-Politia Locala, situate in loc. Arad, C-lea. Iuliu Maniu
fn. Jud. Arad.



Propietari: Primaria Municipiului Arad-Directia Patrimoniu

Client: Primaria Municipiului Arad-Directia Patrimoniu

Destinatar: Primaria Municipiului Arad-Directia Patrimoniu

Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris al Evaluatorului Boglut Dorel, legitimatia nr. 18671/2019 si al destinatarului.

Elaborat de:

**Boglut Dorel, Evaluator autorizat, ANEVAR,
Legitimatia nr. 18671/2019, Specializarea EPI.**



SCRISOARE DE TRANSMITERE

SCRISOARE DE TRANSMITERE

Catre

Primaria Municipiului Arad-Directia Patrimoniu

Stimati domni,

In calitate de Evaluator autorizat cu legitimatia nr 18671 EPI ANEVAR, va transmit raportul de evaluare intocmit in scop informativ pe care il anexez prezentei scrisori.

Obiectul raportului de evaluare este estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare de tip; Proprietate imobiliară de tip; Imobil-sediu administrativ P+1-Politia Locala, situat in loc. Arad, C-lea. Iuliu Maniu fn. Jud. Arad.

identificata prin;

-Nr.extras de Carte Funciara -331196.

-Nr.Cadastru/Topografic.- C1; 3975/A/1/2

Scopul raportului de evaluare este de a determina valoarea de piata in vederea informarii clientului asupra acesteia.

Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate.

Tipul valorii- valoarea de piata.

Data evaluarii: 29.01.2019.

In urma aplicarii metodei de evaluare prezentate in cadrul lucrarii, evaluatorul estimeaza:
-valoarea de piata, la data de 29.01.2019, a proprietatii imobiliare evaluate, la nivelul de:

95.000 euro

Valoarea este valabila in conditiile si in conformitate cu termenii raportului de evaluare, situatia pietei imobiliare la data evaluarii si elementele care influenteaza valoarea, prezentate in cuprinsul raportului.

Pretul de care se informeaza clientul proprietatii evaluate se va putea situa sub sau peste valoarea de piata opinata de evaluator, in functie de situatia pietei la data tranzactiei si de elementele subiective provenind de la partile implicate in tranzactie; valoarea prezentata reprezinta opinia evaluatorului cu privire la proprietatea in cauza, bazata pe datele puse la dispozitie de partile implicate, informatiile culese si analiza de piata efectuata, precum si rationamentul profesional al evaluatorului.

In completarea misiuni de evaluare am utilizat informatiile si documentele furnizate de catre client, cat si date furnizate din piata- tranzactii si oferte.

Timisoara la
29.01.2019.



[Handwritten signature]

CUPRINS	
COPERTA	
PAGINA DE TITLU	
SCRISOARA DE TRANSMITERE...	2
PARTEA INTAI. INTRODUCERE	
Sinteza raportului	5
PARTEA A DOUA. TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII	
Identificarea evaluatorului si competenta acestuia	6
Identificarea clientului. Identificarea utilizatorilor desemnati	6
Scopul evaluarii	6
Identificarea proprietati imobiliare subiect. Dreptul de proprietate evaluate	6
Tipul valorii	6
Data evaluarii	7
Documente necesare pentru efectuarea evaluarii	7
Natura si sursa informatiilor pe care s-a bazat evaluarea	7
Ipozeze si ipoteze speciale	8
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	8
Declararea conformitate	8
Moneda valorii definite. Modalitati de plata	9
PARTEA A TREIA. PREZENTAREA DATELOR	
Date despre aria de piata, oras/vecinatatii si localizare	9
Identificarea proprietatii imobiliare subiecti	9
Descrierea situatiei juridice	9
Descrierea terenului	9
Descrierea constructiei	9
Istoricul proprietatii subiect	9
Date privind impozitele si valorile de impozitare	9
PARTEA A PATRA.. ANALIZA PIETEI	
Analiza cererii	
Analiza ofertei	
Analiza echilibrului pietei	
PARTEA A CINCEA. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARII	
Cea mai buna utilizare a proprietatii considerate	20
PARTEA A SASEA. EVALUAREA PROPRIETATII	
Abordarea prin piata	
Abordarea prin venit	
Abordarea prin cost	
PARTEA A SAPTEA. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	
Analiza rezultatelor	23
Concluzia asupra valorii	24
ANEXE	
	27-30



PARTEA INTAI. INTRODUCEREA

Sinteza raportului

Proprietatea evaluată:	Proprietati imobiliare de tip; Imobil-sediu administrativ P+1- Politia Locala, situat in loc. Arad, C-lea. Iuliu Maniu fn. Jud. Arad
Tipul proprietății:	Proprietate imobiliară de tip; constructie administrativa si social culturala.
Localizare (adresa):	Situat in loc. Arad, C-lea. Iuliu Maniu fn. Jud. Arad
Scopul evaluării:	Estimarea celui mai probabil pret al proprietati imobiliare in cazul tranzactionarii(informarii) pe o piata libera la nivelul preturilor practicate pe piata specifica in luna ianuarie 2019.
Dreptul evaluat;	Dreptul de proprietate absolut.
Beneficiar	Primaria Municipiului Arad-Directia Patrimoniu , B-dul Revolutiei nr 75.
Utilizator desemnat:	Primaria Municipiului Arad-Directia Patrimoniu , B-dul Revolutiei nr 75.
Evaluator;	BOGLUT DOREL, evaluator EPI, legitimatia nr. 18671/2019
Data evaluării:	29.01.2019
Data inspecției:	29.01.2019
Data raportului:	11.02.2019
Ipoteze speciale:	Nu sunt.

Cursul valutar de referinta, valabil la data evaluarii: 1 EUR=4,7601 lei(29.01.2019).

Situatia proprietatii la data evaluării:

Evaluatorul a procedat la inspectarea directa a proprietatii care face obiectul prezentului raport. Datele si informatiile respective au fost sintetizate in cadrul cap. 3 si 4 si utilizate pentru efectuarea unei evaluari corecte. Ipotezele avute in vedere la evaluare sunt prezentate in cadrul cap.2.

Deasemenea, la elaborarea raportului, s-au avut in vedere Standardele, normele si recomandarile ANEVAR.

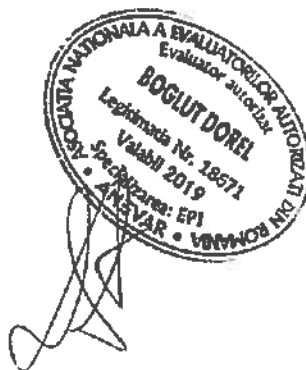
Tipul valorii estimate: Valoare de piață

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

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, in conformitate cu SEV 103 si cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor si judecatilor relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicatia concluziei asupra valorii, nefiind necesara nici o excludere sau abatere de la respectivul Standard.

Etapale parcurse pentru estimarea valorii sunt:

- Sinteza raportului;
- Stabilirea termenilor de referinta ai evaluarii;
- Colectarea datelor. Identificarea si descrierea proprietatii imobiliare.
- Analiza datelor;
- Evaluarea terenului;
- Aplicarea abordarii in evaluare;
- Analiza rezultatelor si concuzia asupra valorii;
- Raportarea evaluarii;
- Anexele raportului de evaluare;



PARTEA A DOUA. TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII

Identificarea evaluatorului si competenta acestuia

Prezentul raport de evaluare este realizat in baza unui contract de prestari servicii de catre persoana fizica –Boglut Dorel- membru stagiar ANEVAR, identificat cu legitimatia nr. 18671, Specializarea EPI, domiciliat in loc. Timisoara, str. Varadia nr 24, judetul Timis.

-nu am nici un interes prezent sau viitor referitor la proprietatea care constituie obiectul acestui raport si nici un interes personal legat de partile implicate.

-onorariul perceput pentru acest raport nu este conditionat de raportarea unor rezultate premeditate, sau de marimea valorii estimate sau de o concluzie in favoarea clientului.

-detin cunostinte pentru efectuarea in mod competent a acestei lucrari obiectiv si impartial.

-Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost relizate in conformitate cu cerintele, recomandarile si metodologia de evaluare recomandata de catre Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2018.

-in realizarea prezentului raport actionez in calitate de evaluator extern, independent.

Identificarea clientului. Identificarea utilizatorilor desemnati

Prezentul raport de evaluare se adreseaza exclusiv **Primaria Municipiului Arad-Directia Patrimoniu B-dul Revolutiei nr 75.**

- evaluarea s-a realizat in scopul determinarii **valorii de piata**, pentru transferal dreptului de proprietate;

- evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea in fata nici unui tert(persoana fizica sau juridical), niciodata si in nici o alta circumstanta in care raportul de evaluare ar putea fi utilizat in diferite scopuri;

-nu desemnam alti utilizatori care sa aiba acces la prezentul raport de evaluare;

Scopul evaluarii

Estimarea celui mai probabil pret al proprietati imobiliare in cazul tranzactionarii(informari) pe o piata libera la nivelul preturilor practicate pe piata specifica in luna octombrie 2019. Scopul unei evaluari se bazeaza pe nevoile de informatii ale clientului in legatura cu valoarea unui drept asupra proprietatii imobiliare. Necesitatea evaluarii diferitelor tipuri de proprietati imobiliare deriva dintr-o multitudine de scopuri.Oricine foloseste o proprietate imobiliara plateste pentru aceasta, de obicei la cumparare sau inchiriere, acest lucru implica tranzactii sau situatii in care trebuie sa se ia o decizie, sa se stabileasca o strategie si pentru toate acestea e nevoie de o estimare a valorii. In cazul de fata scopul evaluarii este estimarea valorii de piata a propietati imobiliare in vederea vanzarii- necesitatea vanzatorului de a cunoaste stabilirea unor preturi de vanzare corecte si acceptabile de piata.

-acest raport nu va putea fi utilizat in afara contextului sau pentru alte scopuri decat cel prezentat.

Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Dreptul de proprietate evaluat.

Dreptul de proprietate supus evaluarii

In conformitate cu contractul de prestari servicii, prezenta evaluare se refera la dreptul integral de proprietate asupra proprietati imobiliara de tip; **Imobil-sediu administrativ P+1- Politia Locala, situat in loc. Arad, C-lea. Iuliu Maniu fn. Jud. Arad**

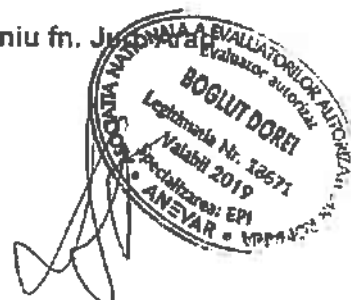
Spatiu cu destinatia –sediu administrative, birouri, folosite de Politia Locala, Arad in Suprafata construita desfasurata de 205 mp.

-nu consemnam restrictii ale dreptului de proprietate supus evaluarii;

Localizare

Proprietatea subiect este situata in - în localitatea Arad, C-lea. Iuliu Maniu fn. Jud. Arad

Caracteristici fizice, economice, juridice



Proprietatea de evaluat se refera la un spatiu tip; ; Imobil-sediu administrativ P+1-Politia Locala, situat in loc. Arad, C-lea. Iuliu Maniu fn. Jud. Arad.unde gradul de intensitate seismica este 7, si este compusa din;

-constructie cu regim de inaltime parte si etai(P+1), cu aria construita (Ac) de 130 mp, aria construita desfasurata(Acd) de 205 mp.

-terasa acoperita la intrare.

-platforme betonate pentru acces pietonal si auto in suprafata de 50 mp.

-constructia a fost edificata apreciem in anul 1975, si este amplasata intr-o zona periferica si are toate utilitatile.

Se identifica cu;

-extras CF, nr. 331196.

-nr. cadastr/topographic; C1, 3975/a/1/2.

Componente non-imobiliare, dotari tehnico-functionale, elemente nrcorporale

-nu am identificat component non-imobiliare la proprietatea de evaluat.

Tipul valorii

In prezentul raport s-a urmarit o estimare a valorii de piata a proprietatii asa cum este definita in SEV 100-Cadru general, paragrafele 29-30. Valoarea de piata este suma pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbata la data evaluarii, intre un comparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostiinta de cauza, prudent si fara constrangere.

Conceptul de valoare de piata presupune un pret negociat pe o piata deschisa si concurentiala unde participanti actioneaza in mod liber. Valoarea de piata a unui activ va reflecta cea mai buna utilizare a acestuia.

Data evaluarii

Data evaluarii este 29.01.2019, data la care este valabila concluzia privind valoarea estimata, atunci cand opiniile si concluziile evaluatorului a fost disponibile pentru fundamentarea valorii.

Documente necesare pentru efectuarea evaluarii

-am analizat extrasul de CF., pus la dispozitie de catre proprietar;

-am identificat proprietatea pe baza Planului de incadrare in zona;

-am analizat schitele cuprinse in relevu;

-inspectia proprietatii s-a facut in prezenta reprezentantul proprietarului, s-a facut o inspectie partiala;

-am solicitat informatii in detaliu de la reprezentantul proprietarului privind starea solului, deasemenea am incercat sa identific riscuri de mediu inconjurator, reale sau potientiale;

-daca exista riscuri legale referitoare la utilizarea proprietatii imobiliare;

In urma acestei documentarii am obtinut date suficiente pentru efectuarea evaluarii si pentru a emite o opinie total justificabila asupra valorii.

Natura si sursa informatiilor pe care s-a bazat evaluarea

Natura si sursa informatiile utilizate au fost:

-Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018;

-informatii existente pe sit-urile, www.imobiliare.ro, www.publi24.ro, etc

- Informatii privind piata imobiliara specifica;

- Informatii privind istoricul utilizarii proprietatii imobiliare;

- Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate;

- informatii cu caracteristicile fizice ale proprietatii imobiliare, amplasare acces, vecinatati preluate din documentatia primita;

- Piata imobiliara referitoare la oferte si cereri de proprietati imobiliare, spatii rezidentiale cu proprietatea subiect.



Ipoteze si ipoteze speciale

Pe langa precizarea tipului valorii, este nevoie sa se formuleze una sau mai multe ipoteze sau o ipoteza speciala, pentru a clarifica starea proprietatii in cazul tranzactionarii. Astfel de ipoteze pot avea un impact semnificativ asupra valorii.

-Valoarea de piata estimata este valabila la data evaluarii. Intrucat piata si conditiile de piata se pot schimba, valoarea estimata poate fi incorecta sau necorespunzatoare la un moment dat;

- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile si documentele pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea existentei si a altor informatii sau documente de care evaluatorul nu avea cunostinta;

- Evaluatorul a obtinut informatii, opinii, estimari din surse considerate a fi corecte si de incredere dar nu isi asuma nici o responsabilitate in cazul in care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;

-Exista o finantare normala;

-Nu exista nici un indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice care afecteaza valoarea proprietatii evaluate sau valoarea proprietatilor vecine;

-S-a presupus ca legislatia in vigoare se va mentine si nu a fost luata in calcul eventuale modificari care pot sa apara in perioada urmatoare;

- Proprietatea nu a fost expertizata detaliat. Orice schita din raportul de evaluare prezinta dimensiunile aproximative ale proprietatii si este realizat pentru a ajuta cititorul raportului sa vizualizeze proprietatea. In cazul in care exista documente relevante (masuratori de cadastru, expertize) aceste vor avea prioritate

-Presupunem ca amplasamentul este in deplina concordanta cu toate reglementarile legale privind mediul inconjurator in afara cazurilor cand neconcordantele sunt expuse, descrise si luate in considerare in raport;

Ipoteze speciale

-Nu am identificat ipoteze speciale;

Ipotezele si ipotezele speciale trebuie sa fie rezonabile si s-a fie relevante in functie de scopul pentru care este ceruta evaluarea si cu situatiile particulare ale unei evaluarii.

Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare.

-Raportul de evaluare, in totalitate sau pe parti, sau oricare alta referire la acesta, nu poate fi publicat, nici inclus intr-un document destinat publicitatii fara acordul scris in prealabil al evaluatorului cu specificarea formei si contextului in care urmeaza sa apara.

-Acest raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului si destinatarului mentionati la punctele anterioare.

-Publicarea, partial sau integral, precum si utilizarea lui de catre alte persoane decat cele la care s-au facut referiri anterior, atrage dupa sine incetarea obligatiilor contractuale. De asemenea, intrarea in posesia unui tert a unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia.

-Evaluatorul nu isi asuma responsabilitate pentru orice modificare neautorizata adusa raportului, iar pentru validitatea acestuia este necesara semnatura in original.

-Raportul nu trebuie utilizat partial, ci numai in integralitatea sa. Posesia raportului de evaluare nu confera si dreptul de al publica.

Declaratia de conformitate a evaluarii cu standardele de evaluare aplicabile in Romania sau explicarea cauzei neconformitatii

-Scopul evaluarii fiind determinarea valorii de piata, in vederea tranzactionarii, evaluarea s-a facut cu respectarea principiilor de evaluare, cuprinse in SEV 100-Cadru General.

-Obiectul raportului de evaluare este proprietatea imobiliara, procesul de evaluare respecta prevederile SEV 230-Drepturi asupra proprietatii imobiliare, si GEV 630 Evaluarea proprietatii



imobile.

-Deasemenea s-a respectat prevederile SEV 102-Implementarea si s-a intocmit cu respectarea cerintelor SEV 103-Raportarea.

Moneda valorii definite.

Moneda in care se exprima valoarea prezentului raport est lei si euro;

PARTEA A TREIA. PREZENTAREA DATELOR

Date despre aria de piata, oras/vecinatati si localizare

Date generale

Municipiul Arad este amplasat in partea vestica a Romaniei, respectiv in nordul regiunii Banat, in sesul Tisei, parte a Campiei de Vest. Este unul din cele mai importante orase, aflate la intrarea dinspre Europa Centrala, cu deschidere directa catre orase europene ca: Belgrad (la distanta de doar 209km), Budapesta (275km), Viena (506km), Cracovia (657km), Praga (797km) fiind amplasat la intersectia unor importante retele de comunicatii rutiere (Coridorul European IV intersectia drumurilor europene E68 si E60, E671), dar si important nod feroviar, aerian, si de frontiera.

Municipiul se margineste de raul Mures, in apropierea iesirii acestuia din culoarul Deva

Populatia Municipiului Arad, era la recensamantul din 2011, de 159074 locuitori, reprezentand un procent de 36.9% din populatia judetului.

In ce priveste populatia stabila a Municipiului, se inregistreaza o scadere a numarului populat

iei, cu 1.65% mai mare decat media de 16.3% aferenta intregului judet.

Scaderea este datorata indicelui national de scadere a natalitatii, nefiind specific doar judetului si Municipiului, dar, la care se adauga o scadere datorata migratiei, cauzata de pozitia

Date specifice

Identificarea proprietatii imobiliare subiect

Descrierea constructiei de baza

Proprietatea imobiliara supusa descrierii de tip Imobil-sediu administrativ P+1-Politia Locala, situat in loc. Arad, C-lea. Iuliu Maniu fn. Jud. Arad

identificata prin;

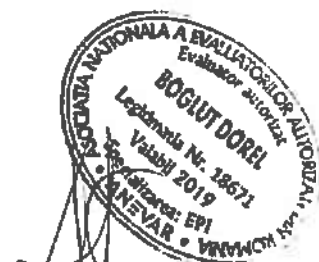
-regim de inaltime P+1,

-terasa necirculabila.

Structura de rezistenta

Infrastructura-fundatii sub forma de beton simplu si cuzineti armati deschiderea inferioara de 0.50 ml ,cu o inaltime de 1,20 ml.

Suprastructura-este realizata pe zidarie portanta din caramida cu grosimea de 24 cm. Zidurile portante au 6 stalpisor de rigidizare , 4 pe colturile cladiri si 2 stalpisor in campul zidariei cu armature alipita (juntata) din armatura existenta la nivelul centurii de beton armat la partea superioara a zidului. La partea superioara a cladirii este realizata placa de beton armat . Pentru accesul catre nivelul superior, este realizata o scara din beton armat cu podest intermediar de odihna.



Inchiderile perimetrare si compartimentarile

Inchiderile perimetrare sunt realizate din zidarie de caramida, cu grosimea de 24 cm, iar zidurile de compartimentare din zidarie de caramida de 20 cm. Inaltimea camerei este de 2,80 m la parte si de 2,75 cm la etaj.

Finisajele interioare si exterioare.

Finisajele interioare ale cladirii constau din;

- pardoseli din gresie ceramic pe hol, in bai, parchet laminat cu plinta perimetrala in camera.

-pereti sunt tencuiti, gletuiti si zugraviti acrilic in camera si in culori diferite pe holuri si in bai.

-tavan tencuit, gletuit si tencuit, zugravit acrilic.

-scara interioara este din beton armat, cu podest.

-Tamplaria este din aluminiu cu geam termopan.

Finisajul exterior al cladirii – perti tencuiti si zugraviti.

Instalatiile functionale;

Instalatia electrica;

Bransamentu se face direct de la reseaua stradala.

Instalatia electrica interioara este de tip ingropat si asigura iluminatul cu incandescenta si functionarea prizelor monofazate.

Instalatia sanitara;

Bransamentuul la reseaua de apa se compune din reseaua de alimentare cu apa realizata din teava de PVC.

Canalizarea menajera este racordata la reseaua stradala.

La interior, instalatia de alimentare cu apa este realizata cu teava multistrat, iar scurgerea este din tubulatura din polipropilena.

Instalatia de incalzire si de gaz metan;

Bransamentul la gaz metan este realizat din teava metalica si are o lungime 10 m.

Constructia dispune de instalatie proprie de incalzire central, cu traseele tur-retur, si corpuri statice de tipul convectoradiatoarelor din tabla vopsita.

Nu am constatat forme de depreciere externa specifica cartierului, vecinatatilor sau specifice proprietatii imobiliare subiect.

Descrierea situatiei juridice

-Imobil-sediul administrativ P+1-Politia Locala, situat in loc. Arad, C-lea. Iuliu Maniu fn. Jud. Arad

- Extras C.F. nr. 331196

- Nr. cadastral nr. C1, 3975/A/1/2

- Propietari; Primaria Municipiului Arad.

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale;

-Act administrative nr. 11, din 27.01.2011 emis de Consiliul Local al Municipiului Arad, Intabulare drept de proprietate cu titlu de cumparare in rangul inch cf nr. 96071/2008, dobandit prin Conventie, cota 1/1 Politia Locala Arad.

-Act administrative nr. 87+Anexa din 27.02.2018, emis de Municipiul Arad, Inscrisi provizorie, drept de Administrare, dobandit prin Lege cota actuala 1/1, Consiliul Local Arad, Inscrisi privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantii si sarcini;

-Nu sunt.

Descrierea terenului

-Nr. cadastral 3975/a /1/2, in suprafata de 205 mp,

Marimea si forma;

-forma regulate tip dreptunghi, cu o deschidere de 30 ml .



Influenta coltului;

-nu este cazul.

Potentialul de crestere a valorii prin comasare;

-nu este cazul, fiindca nu se poate combina cu nici o proprietate invecinata, acestea fiind construite.

Topografia;

-plana, cu sistem de drenaj in reseaua pluviala din strada.

Utilitatii;

-ca urmare inspectiei facute, am identificat utilitati la care proprietatea este racordata;

Vecinatatii;

-proprietatii imobiliare rezidentiale, si industriale

Amenajarea terenului

-nu este cazul

Accesibilitatea

-se realizeaza atat auto cat si pietonal, direct din strada amenajata.

Mediul inconjurator

-sub aspectul conditiilor de mediu proprietatea subiect corespunde factorilor de mediu favorabili.

Istoricul proprietatii subiect(incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cererile)

-nu se cunosc.

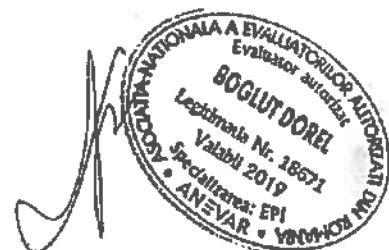
Date privind impozitele si valorile de impozitare

Impozitele si taxele aferente acestui drept de proprietate, sunt la nivel mediu rural, stabilite prin HCL a autoritatilor locale.

PARTEA A PATRA. ANALIZA PIETEI

Date privind cererea si oferta de pe piata

Din analiza statistica a evolutiilor din piata rezidentiala rezulta ca asistam la un moment in care piata este captiva intre un nivel ridicat al cererii si o oferta relativ redusa. Datele arata ca cererea pentru apartamente si case de vanzare este in continuare puternica, inregistrand un avans, cumulat la nivelul celor 6 mari orase analizate, de 17%, in ultimul an: de la +6% printre bucuresteni, culminand cu +49% printre ieseni. Daca urmarim evolutia cererii din ultimii 3 ani, cu punct de plecare T1-2015, reiese faptul ca aceasta inregistreaza o crestere insemnata, de 76% - maximul fiind inregistrat in Iasi, de +217%. In ultimul an, am tot vorbit despre insuficienta ofertei pe piata atat ca numar de proprietati cat si ca intervale de pret accesibile populatiei. Datele pe ultimele 12 luni, in cele sase mari orase, indica o evolutie negativa a stocului de apartamente si case de 5,9%. Singurul oras cu o evolutie pozitiva este Cluj-Napoca, cu 8,6%, celelalte orase inregistrand scaderi intre 0,2%, in Iasi, si 12,3%, in Bucuresti. De asemenea, cererea pentru locuintele ieftine are o volatilitate mare dictata de programul Prima Casa, volumul ofertei pe acest segment fiind in continua scadere, iar noile constructii nu reusesc sa acopere diferentele din piata. In ultimii patru ani, se remarca o tendinta de crestere a perioadei de vanzare a proprietatilor rezidentiale. In cazul apartamentelor cresterea este mai temperata, de la 2 luni, in 2014, la 3 luni, in 2018, iar la case perioada de vanzare ajunge sa de dubleze, de la 4 luni, in 2014, la 8 luni, in 2018. Atat vanzatorii cat si cumparatorii au o atitudine prudenta si sunt mai



informati. Analiza evolutiei preturilor medii pe metru patrat al apartamentelor, in ultimii 10 ani, evidentiaza faptul ca localitatile din jumatarea de Vest a tarii au recuperat cel mai mult din scaderile de pret determinate de criza economica. Comparativ cu primul trimestru din 2008, Cluj Napoca este singurul oras din Romania care nu numai ca a recuperat scaderea de pret, ba chiar a ajuns la un pret mediu pe metru patrat cu 15,2% mai mare decât in urma cu 10 ani. Capitala Transilvaniei este urmata de Oradea, cu o scadere curenta de 0,7%, Timisoara si Arad, cu -6,5%, Alba Iulia, cu -9,3%, si Satu Mare, cu -10,5%. Capitala se numara printre orasele cu cea mai mare scadere, mai având de recuperat 41,8% din nivelul pretului mediu din 2008. Desi ritmul de crestere a preturilor s-a mai temperat in primul trimestru al acestui an, ne confruntam cu un comportament de apreciere continua a apartamentelor bazata pe cresterea cererii si lipsa ofertei. O crestere sustenabila a valorii proprietatilor imobiliare ar trebui sustinuta de investitii in infrastructura, utilitati si servicii sociale de calitate accesibile comunitatilor din noile ansambluri rezidentiale.

Analiza pietei imobiliare reprezinta procesul de identificare si studiere a pietei unei anumite proprietati imobiliare. Folosim analiza pietei pentru a determina daca exista o piata, definind care este aceasta in cazul proprietatii subiect.

O analiza a pietei trebuie sa fie adaptata tipului si caracteristicilor de baza a proprietatii imobiliare, locatia si pozitia acesteia pe piata.

Piata imobiliara se poate define ca fiind o interactiune dintre persoane –fizice sau juridice- care schimba dreptul de proprietate contra altor bunuri cum ar fi banii. Aceasta piata se defineste pe baza tipului de proprietate, potentialului de a produce venituri, localizarea, caracteristicile investitorilor si chiriilor tipici etc. Analizam proprietatea sub aspectul beneficiilor viitoare pe care le genereaza pentru viitori cumparatori. Oferta de pe piata similara cu a proprietatii subiect sunt de nivel peste mediu. Pentru acest tip de proprietate, cum este cazul proprietatii subiect, se identifica preferintele pietii unui segment de potentiali cumparatori mai restrains.

Altfel spus, participant de pe piata isi formeaza propriile opinii cu privire la proprietatea subiect, altele asimilabile, evaluatorul sa concluzioneze care ar fi pretul cel mai probabil pe acea piata specifica, gasind comparabile pe care sa le analizeze in paralel cu proprietatea subiect, aplicand un rationament corect provenit din perceptia pietei, nu di propria sa parere subiectiva.

Procesul anizei pietei in sase pasi;

Pasul 1-Analiza productivitatii proprietatii.

Am identificat la proprietatea subiect, acele caracteristici care ii determina capacitatea sa productiva, si anume;

-constructie cu regim de inaltime parte si etal(P+1), cu aria construita (Ac) de 130 mp, aria construita desfasurata(Acd) de 205 mp.

-terasa acoperita la intrare.

-platforme betonate pentru acces pietonal si auto in suprafata de 50 mp.

-constructia a fost edificata apreciem in anul 1975, si este amplasata intr-o zona periferica si are toate utilitatile.

Se identifica cu;

-extras CF, nr. 331196.

-nr. cadastr/topographic; C1, 3975/a/1/2.

Am identificat utilitati recordate;

-alimentarea cu apa potabila.



- bransament stradal de gaze natural
- retea de joasa tensiune electrica
- servicii de telefonie si televiziune prin cablu sau internet

Aceste caracteristici ale proprietatii subiect vor sta la baza selectarii proprietatilor comparabile, precum si la modelarea cererii marginale previzionate.

Pasul 2-Delimitarea pietei specific(aria pietei si aria competitiva).

Valoarea unei proprietatii este in mare masura dependent de pozitia sa competitive pe piata specifica. In analiza pietii se poate discuta despre tranzactionarea unui drept de proprietate, dar si despre inchirieri, caz in care se foloseste abordarea prin venit. Cunoastem caracteristicile proprietatii subiect si trebuie sa identificam proprietatile cu caracteristici asemanatoare, pentru a putea intelege avantajele pe care proprietatea le ofera potentialilor cumparatori.

1.Aria pietei-Nu am identificat intr-un perimetru apropiat comparabile asemanatoare cu proprietatea subiect, care sa fie tranzactionate sau oferate pe piata.;

2.Aria competitiva-In aria competitiva

Nu am identificat anumite elemente comune si particulare care sa evidentieze proprietatea subiect fata de proprietatile comparabile identificate, si anume;

- localizare
- categoria/subcategoria de teren
- suprafata in mp.
- =Pret de oferta in euro
- utilitatile
- front stradal
- tip drum de acces

Dupa cum se observa, proprietatea subiect nu se identifica cu proprietatile comparabile prin caracteristici comune si particulare.

Pasul 3-Analiza cererii.

Cererea reflecta nevoile, dorintele, puterea de cumparare si preferintele consumatorilor produsului imobiliar. Analiza cererii se axeaza pe identificarea utilizatorilor potentiali pentru un anumit tip de proprietate. Dorinta si puterea efectiva de cumparare sunt factori de influenta ai cererii probabile si solvabile.

Cererea este greu de cuantificat pentru a preciza la un moment dat cate cereri sunt prezente pe piata pentru un anumit tip de proprietate.

Pentru analiza cererea de piata a constructiilor rezidentiale am identificat urmatoorii factori:

- politicile fiscale si conditiile de creditare-Programul Prima casa –accesibilitatea mai mare la credit si facilitati mai rapide si mai ieftine, in fructificarea creditelor pentru constructii de locuinte.

- Utilizatorii proprietatilor invecinate cu proprietatea subiect sunt familii tinere care ori au construit ori au cumparat de la dezvoltatori imobiliari.

- Topografia zonei este de campie, plana-. Zona este una rezidentiala in plina dezvoltare, cu o infrastructura urbana, cu facilitati sanitare si medicale, paza si politie, servicii de salubritate.

- accesibilitate la proprietate- disponibilitate la transportul urban de autobus, precum si statie de taxi si tramvai in apropiere.

- existenta in apropiere a centrelor comerciale si pietelor agroalimentare, scolii primare si gimnaziale, lacase de cult si zone de recreere.

Aratam ca proprietatea subiect;



- casele sunt construite la standard medii utilizand material de constructii obisnuite
- finisajele si instalatiile executate la standadrde medii
- casele construite sunt unifamiliale, cuprinzand apartamente cu doua sau trei camere plus dependinte
- cumparatori posibili ar fi familii tinere cu un venit mediu, care sunt angajate la companiile multinationale , care isi desfascara activitatea in zona, precum si familii in varsta care au vandut apartamente situate in zona de centru si doresc o liniste specifica zonei de case.

Deasemenea observam ca., localizarea proprietatii precum si celelalte caracteristici de baza, fac ca proprietatea subiect sa fie atractiva in contextul pietei imobiliare din zona situata in arealul comunei Giroc.

Pasul 4-Analiza ofertei(investigarea si previziunea concurentei).

Factori economici interdependenti care creeaza valoare pentru orice produs sunt;

1.Utilitatea-capacitatea unui produs de a satisface o nevoie, o dorinta sau a suplini o lipsa. Toate proprietatile imobiliare trebuie sa aiba utilitate pentru investitori. Valoarea unei proprietatii imobiliare rezulta din dreptul de proprietate. Restrictionarea acestui drept poate micsora valoarea proprietatii.

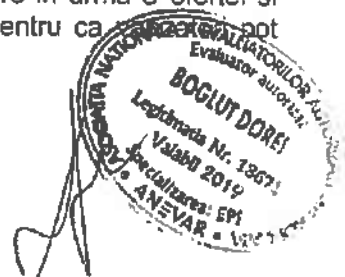
2.Raritatea-exprima raportul dintre cererea si oferta actuala sau anticipate pentru o anumita categorie de bunuri. In general, daca cererea este constanta , raritatea unui bun il face mai valoros. Terenul, de exemplu, este in general suficient, dar terenul utilizabil cerut pe piata este relativ rar, si prin urmare, are o valoare mai mare.

Cererea pentru un bun sau serviciu este creata de utilitate si este afectata de raritate.

Pasul 5-Analiza interactiunii dintre cerere si oferta).

Valoarea de piata a unei proprietatii imobiliare est, in cea mai mare masura, depndenta de pozitia sa competitive pe piata specifica. Am cunoscut si identificat caracteristicile proprietatii imobiliare subiect, am cunoscut , identificat si selectat proprietatile imobiliare competitive (oferta), si am identificat avantajele/dezavantajele proprietatii subiect. Pentru a pune in evidenta conformarile pietei pentru o anumita utilizare a proprietatii subiect am identificat relatia dintre cererea si oferta concurentiala de pe piata curenta si viitoare. Aceasta relatie arata gradul de echilibru care caracterizeaza piata curenta si conditiile ce ar caracteriza piata dupa o perioada de prognoza. Pe termen scurt, oferta imobiliara este relativ fixa si pretul raspunde la cerere. Daca cererea este neobisnuit de mare, preturile vor incepe sa creasca. Acivitatea pietei imobiliare este ciclica, ciclul imobiliar este caracterizat prin perioade succesive de expansiune, declin, recesiune si recuperare. Ciclul pe termen lung depinde de schimbarile in caracteristicile gradului de ocupare a fortei de munca existente, popuatie, venituri si modificari in preferintele de consum. Ciclul pe termen scurt depinde de disponibilitatea creditului si de situatia generala a economiei. Piata impbiliar a fost si este afectata de reglementarile legale si de posibilitatea obtinerii de finantare pentru achizitii de proprietatii. Aparitia, incepand cu anul 2005, a facilitatilor de finantare de tipul credit ipotecar a dus (in special pentru terenuri si propriatii rezidentiale) la o adevarata explozie a preturilor. Aceasta a avut un efect indirect si pe piata imobiliara industriala prin cresterea generala a nivelului pietei, dar cu o amploare mult mai redusa. Criza financiara manifestata pe plan international a avut ca efect o reducere puternica a nivelului pietei imobiliare si a preturilor practicate, datorita crizei de lichiditati precum si a reticentei investitorilor in a efectua investitii. Este o reactie normala, motivata de reducerea generala a consumului, utilizat ca si o tactica de negociere in cadrul discutiilor purtate in vederea achizitiei de terenuri pentru constructii..

O piata activa este caracterizata prin cerere in crestere, o ramanere in urma a ofertei si preturi in crestere; o piata activa este numita piata vanzatorilor, pentru ca vanzatorii pot obtine preturi mai mari pentru proprietatile imobile disponibile.



O piață în declin este o piață în care diminuarea cererii este însoțită de o supraofertă relativă și o scădere a prețurilor, aceasta se numește piața cumpărătorilor pentru că au un avantaj cumpărătorii. Cu cât avem mai multe informații de piață, cu atât ne putem argumenta și fundamenta opinia; în cazul ideal ar fi suficiente informații de piață pentru toate abordările, am ajunge la rezultate apropiate prin toate cele trei abordări în evaluare. Cotația a terenurilor libere asimilate proprietății subiect, sunt informații care au în vedere componentele fizice ale proprietății. Analiza trebuie să fie clară și să stabilească intrările de date în sistem, calibrările unitare, dar și ajustările recunoscute de piață. Plajele largi sau criteriile nesustinite pot conduce la incertitudini în raport.

Pasul 6-Previziunea absorbției proprietății subiect în piață.

Indicatorii ai ciclului imobiliar pe termen scurt pot fi considerați gradul de ocupare și rata de absorbție a proprietăților

Prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, putem determina absorbția proprietății subiect, în condițiile de piață, cerere și oferte competitive cunoscute. Prin urmare apreciem că terenul pentru construcție care face obiectul prezentului raport se va vinde între 30 și 90 de zile de la expunere.

PARTEA A CINCEA. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Cea mai bună (CMBU) este definită în Standardele de evaluare a bunurilor 2018-Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificat adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibil din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabil financiar și din care să rezulte cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.

În analiza CMBU, trebuie să considerăm mai întâi utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietății subiect. Pentru a ajunge la o opinie privind CMBU a proprietății subiect, trebuie să aplicăm patru teste;

1. permisibilitatea legală;
2. posibilitatea fizică;
3. fezabilitatea financiară;
4. productivitatea maximă (utilizarea proprietății subiect care are cea mai mare valoare)

Obiectivele identificării celei mai bune utilizări a proprietății sunt:

1. identificarea acelei utilizări a proprietății care va asigura cea mai mare rentabilitate a capitalului investit.
2. identificarea proprietăților comparabile recente pentru analiza comparativă.
3. estimarea valorii separate a terenului (la CMBU a terenului considerat liber).

Testul permisibilității legale;

În toate cazurile evaluatorul trebuie să determine care utilizări sunt permisibile de legislație la data evaluării. El trebuie să analizeze orice restricție prevăzută în reglementările urbanistice, normativele din domeniul construcțiilor, legislația privind monumentele istorice sau zonele cu patrimoniu arheologic, reglementări de mediu. Dacă nu sunt restricții, atunci utilizările admise de certificatul de urbanism pot determina alternativele ce vor fi avute în vedere pentru analiza CMBU.

Testul posibilității fizice

Dimensiunea, forma, suprafața, capacitatea portantă, accesul afectează utilizările unei proprietăți imobiliare. Deci terenul are o topografie plană, iar proprietatea subiect



cadrul PUG a Municipiului Arad într-o zonă cu destinație de curți construcții o definește ca o zonă rezidențială.

Testul fezabilității financiare

Utilizările care au îndeplinit deja cele două criterii, le analizăm pentru a determina dacă ar putea genera un venit (inclusiv prin vânzare) care să acopere toate costurile de construire. Toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt considerate a fi fezabile financiar. Fezabilitatea financiară poate fi determinată pe baza analizei de piață în două moduri:

1. Poate fi indicată de activitatea pieței. Vânzarile recente de proprietăți comparabile către utilizatorii finali indică fezabilitatea financiară a utilizării proprietății subiect.

Testul profitabilității maxime

Dintre toate utilizările demonstrate a fi fezabile financiar, CMBU este cea utilizare care conduce la cea mai mare valoare actualizată a proprietății, ca dezvoltare pentru construcții de spații rezidențiale care maximizează profitabilitatea.

Rezultă că;

- utilizarea pentru construcții rezidențiale poate fi realizată imediat și se poate menține pe termen lung.

Cumpărătorul cel mai probabil este utilizatorul final (persoane fizice sau juridice care doresc să dezvolte o activitate în domeniul industrial).

PARTEA A SASEA. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

Abordarea prin piață – este cunoscută în domeniul evaluării proprietății imobiliare și sub denumirea de **COMPARATIA DIRECTA** sau Comparatia Vânzărilor este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin analiza comparativă a proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare. Astfel, premisa principală a tehnicilor înscrise în abordarea prin piață este aceea că valoarea de piață a proprietății imobiliare subiect este legată de prețurile competitive ale proprietăților imobiliare comparabile.

Analiza comparativă din cadrul abordării prin piață, se concentrează pe similitudinile și diferențele constatate între proprietățile comparabile și proprietatea subiect, diferențe care au impact asupra valorii acestora din urmă. Aceste se numesc elemente de comparație și pot include: diferențele între drepturile de proprietate transmise, motivația cumpărătorilor și vânzătorilor, condițiile de finanțare, condițiile pieței la momentul vânzării, dimensiuni, amplasarea proprietăților, caracteristicile fizice, și în cazul când proprietățile produc venituri, caracteristicile economice.

Atunci când există informații disponibile, abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piață.

La analiza rezultatelor obținute prin aplicarea abordării prin piață, ca și la analiza finală a rezultatelor evaluării, obținute prin aplicarea tuturor abordărilor utilizate, trebuie să se exprime clar opinia privind relevanța datelor culese, a analizelor efectuate și a concluziei asupra valorii proprietății subiect.

Elementele de comparație recomandate a fi utilizate include: drepturile de proprietate transmise; condițiile de finanțare; condiții de vânzare; cheltuieli necesare imediat după cumpărare; condițiile de piață; caracteristicile fizice; caracteristicile economice; utilizarea; component non-imobiliare.

În prezentul raport, datorită faptului că nu sunt tranzacționate și oferite imobile în construcție, nu putem să identificăm proprietăți comparabile, deci nu vom utiliza abordarea prin piață.



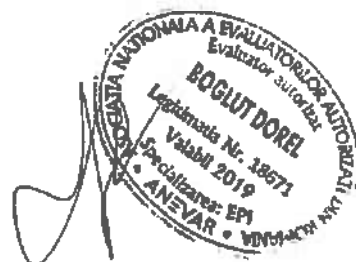
Abordarea prin venit reprezintă una din cele trei abordări tradiționale pe care evaluatorul le poate utiliza în procesul de evaluare. Abordarea prin venit are ca scop analiza capacității proprietății imobiliare de a genera fluxuri de numerar viitoare și transformarea acestora într-o indicație asupra valorii printr-un proces de capitalizare sau de actualizare.

Abordarea prin venit se bazează pe principiul că, pentru a achiziționa o proprietate imobiliară, un investitor mediu nu va plăti pentru ea mai mult decât valoarea actualizată a beneficiilor pe care le va încasa pe perioada de deținere ca investiție a proprietății respective plus valoarea de revanzare a proprietății la finele perioadei de deținere, adică valoarea terminală sau de reversiune.

Abordarea prin venit este aplicabilă oricărei proprietăți imobiliare care generează venit la data evaluării. Proprietatea subiect fiind o proprietate rezidențială în finalizare, în cele ce urmează nu vom aplica această abordare.

Abordarea prin cost; Abordarea prin cost este acea abordare a valorii fundamentată pe principiul economic conform căruia un cumpărător va plăti pentru un activ cel mult costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire. Metoda costului de înlocuire net (CIN) este o metodă înscrisă în abordarea prin cost care indică valoarea prin calcularea costului de înlocuire curent al unui activ din care se scad deprecierea fizică și orice forme relevante de depreciere. Abordarea prin cost este recomandabilă în situații specifice de evaluare, cum sunt:

- când există un număr limitat de tranzacții din cauza naturii specializate, modelului sau localizării activului, sau când activul în sine nu generează un flux de numerar sau când fluxul de numerar asociat cu acesta nu poate fi separat de întreprinderea care utilizează activul. De aceea, abordarea prin cost se utilizează în mod tipic ca abordarea primară în evaluare atunci când abordarea prin piață sau prin venit nu se pot aplica;
- când activul subiect a fost construit și pus în funcțiune recent;
- când activul subiect se află în fază de proiect sau se află în stadiul de în curs de execuție/neterminat. Prin urmare determinarea valorii de piață a construcției, folosim abordarea prin cost, după cum urmează;



PARTEA A SAPTEA. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Analiza rezultatelor

In analiza rezultatelor s-a procedat la revederea intregii lucrari pentru a putea certifica exactitatea datelor, tehnicile aplicate , rationamentele care au dus la judecati corecte.

Datele utilizate sunt pertinente si suficiente, fiind obtinute din surse considerate de incredere. In acest proces evaluatorul parcurge mai multe etape;

- identifica si culege date generale si specifice.

- determina cea mai buna utilizare a proprietatii.

- aplica metodele de evaluare , in concordanta cu scopul evaluarii.

In rationamentul efectuat am avut in vedere ca;

1.Valoarea este subiectiva-evaluarea este o comparare a rezultatelor care duc la estimarea finala a valorii, trebuie sa ia in considerare o multime de comparatii efectuate in decursul procesului de evaluare si nu o selectie arbitrara. Compararea este fundamentala pentru intregul proces si prin urmare este necesara o mare grija la selectia si utilizarea tranzactiilor comparabile.

Orientarea pe piata-evaluatorul trebuie sa cunoasca si s- a reflecte piata

Desi este o concluzie impartiala, experta si rezonabila a unui profesionist calificat, bazata pe o analiza a tuturor informatiilor relevante, ramane totusi o opinie. Raportul de evaluare trebuie sa evidentieze clar rationamentul evaluatorului, cum a ajuns la aceasta concluzie.

Evaluatorul trebuie sa fie sigur ca valoarea estimate este in concordanta cu scopul evaluarii, deasemenea trebuie sa se tina seama de drepturile de proprietate transferate in cadrul tranzactiilor proprietatii comparabile.

In urma aplicarii celor doua abordari s-au obtinut o valoare, prezentata in tabelul de mai jos;

Tipul abordarii	Valoarea obtinuta
Abordarea prin cost	95.000(rotunjit) euro

Concluzia asupra valorii

Avand in vedere pe de o parte rezultatele obtinute prin aplicarea abordarilor in evaluare, relevante acestora si informatiile de piata care au stat la baza aplicarii lor si pe de alta parte scopul evaluarii si caracteristicile proprietatii imobiliare, in opinia evaluatorului valoarea estimate pentru proprietatea in discutie va trebui sa tina seama de valoarea rezultata in urma aplicarii abordari prin cost fiind suficienta sub aspectul cantitatii, calitatii si a preciziei in vederea estimarii valorii de piata a proprietatii.

Astfel, valoarea de piata a proprietatii imobiliare prezentate este, in opinia evaluatorului, la data de 29.01.2019, in valoare de;

95.000(rotunjit) euro

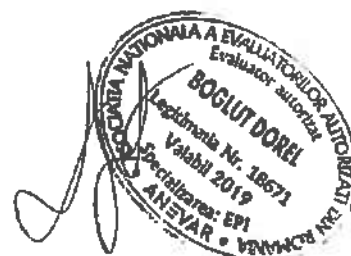
Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerente privind valoare;

- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusive de ipoteze, ipotezele speciale si aprecierile exprimate in prezentul raport;

- valoarea estimate in euro este valabila atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea nu se modifica semnificativ;

- evaluarea este o opinie asupra unei valori;

- valoarea nu tine seama de responsabilitatea de mediu;



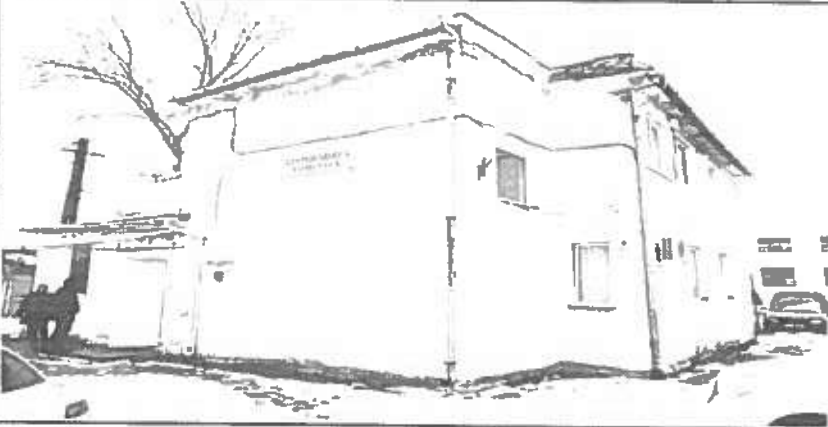
Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandată de către ANEVAR.

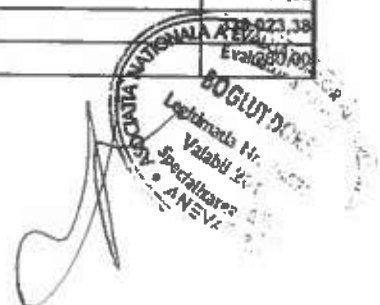
Evaluator
Boglut Dorel- Legitimatie 18671/2019



ANEXE

CLADIRE SEDIU ADMINISTRATIV P+1-POLITIA LOCALA- STR.

FISA nr.	1	Pozitia pe planul de situatie:			Data evaluarii:	15.02.19	1 euro	4,7383
Unitatea	Primaria municipiului ARAD							
Obiectiv	CLADIRE SEDIU ADMINISTRATIV P+1-POLITIA LOCALA- STR. CLEA IULIU MANIU NR. FN-LOC. ARAD							
Adresa	Str. Clea Iuliu Maniu nr. FN							
	Cod cl.			An PIF	1976			
Descriere structura:								
Regim de inaltime:	PARTER+TAJ	H mediu (m) =	6,8	AC desfasurata (mp)=	205			
Ad total (mp) =	0,00	H soclu (m) =	0,3	Ac (mp)=	130	nivel		
Unitatea	APART NR 1. IN CASA DUPLEX , CARABUSULUI NR 13							
FINISAJE								
Competentari	Zidarie caramida							
Pardoseli	da							
Placaje	da							
Finisaje exterioare	templarie PVC la ferestre							
Finisaje interioare	da							
INSTALATII								
Apa	da							
Canalizare	da							
Incalzire	da							
Gaz	da							
Electrice	da							
Sistem de alarma	nu							
STARE TEHNICA		MEDIU DE FOLOSINTA						
Foarte buna	0	Normal	normal					
Buna	x	Agresiv	0					
Satisfacatoare	0	Puternic agresiv	0					
1. EVALUARE: ABORDAREA PRIN COST								
COSTURI DE RECONSTRUCTIE - COSTURI DE INLOCUIRE								
CLADIRI INDUSTRIALE, COMERCIALE SI AGRICOLE CONSTRUCTII SPECIALE - ROVAL BUCURESTI 2010,								
Descriere subsistem constructiv	Simbol cart	Pret carte Lei/mp(tva 24%)	Indice multiplicare tva 24% la tva 19%	Indice actualizare	Coefficient distanta	Coefficient manopera	Suprafata mp	Cost total(lei)
STRUCTURA								
Structura(pag. 130)	7CLBTIPB	848,00 lei/mp	811,89 lei/mp	1,0744	1,008	1,038	130	118.185,10
COST DE NOU TOTAL STRUCTURA								118.185,10
TOTAL MP(Sdc)								130,00
COST DE NOU /MP (INCLUSIV 19% TVA)								909,12
FINISAJ INTERIOR SI EXTERIOR, SCARA, INVELITOARE								
Finisaj interior	FICLIBTIPB	934,7	887,01	1,0148	1,008	1,038	205	194.448,22
COST DE NOU FINISAJ INTERIOR								194.448,22
Finisaj exterior	FVINAR	298	285,98	0,8725	1,008	1,038	370	96.220,24
COST DE NOU FINISAJ EXTERIOR								96.220,24
Terasa necirculabila	TERNECIRC	434,4	416,88	0,8581	1,008	1,038	130	48.354,92
COST DE NOU TERASA NECIRCULABILA								48.354,92
COST DE NOU TOTAL FINISAJ INTERIOR, EXTERIOR SI TERASA NECIRCULABILA								338.023,38
TOTAL MP(Sdc)								338.023,38


 ANPC
 Legitimata Nr. Valabil la
 Specializarea ANPC

COST DE NOU /MP (INCLUSIV 19% TVA)								1.303,94
INSTALATII FUNCTIONALE INTERIOARE								
Instalatii electrice	IECLBTIPB	141,50 lei/mp	135,79 lei/mp	1,213	1,006	1,036	205	35.192,82
COST DE NOU INSTALATII ELECTRICE								35.192,82
Instalatii sanitare	ISCLBTIPB	107,10 lei/mp	102,76 lei/mp	0,9275	1,006	1,036	205	20.367,62
COST DE NOU INSTALATII SANITARE								20.367,62
Instalatii de incalzire si ventilatie	IVCLBTIPB	132	126,68	1,2222	1,006	1,036	205	33.079,05
COST DE NOU INSTALATII DE INCALZIRE SI VENTILATIE								33.079,05
COST DE NOU INSTALATII FUNCTIONALE								88.639,50
TOTAL MP(Sdc)								130,00
COST DE NOU /MP (INCLUSIV 19% TVA)								881,84
COST DE NOU CONSTRUCTII FINISAJE SI INSTALATII FUNCTIONALE (INCLUSIV TVA 19%)								545.847,98
COST DE NOU CONSTRUCTII, FINISAJE SI INSTALATII FUNCTIONALE FARA TVA								440.199,98
COST DE NOU / MP (INCLUSIV 19% TVA)								4.196,63
COST DE NOU /MP (FARA TVA)								3.388,15

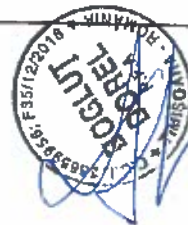
Descriere subsistem constructiv	Cost de inlocuire brut total (CIB) - lei	Depreciere fizica estimata - %	Valoarea depreciere - lei
Structura	118.185,10	22,85%	27.001
Finisaje interioare	194.448,22	31,86%	61.947
Finisaje exterioare	96.220,24	31,76%	30.562
Terasa necirculabila	48.354,82	27,66%	13.373
Instalatii electrice	35.192,82	14,80%	5.242
Instalatii de incalzire	33.079,05	19,91%	6.585
Instalatii sanitare	20.367,82	29,04%	5.915
TOTAL	545.848		150.825
COST DE INLOCUIRE (CIB) - cu TVA -19 %- lei	545.848		
COST DE INLOCUIRE CU TVA (CIB) + profitul antreprenorului cu TVA - lei	600.433		
TOTAL CIB - cu tva 19 %	600.433		
TOTAL CIB - fara TVA (lei)	504.566		
TOTAL CIB - fara TVA (lei/mp)	2.929		
Pentru determinarea costului de inlocuire net (CIN) se deduce in continuare, deprecierea functionala si deprecierea externa			
Depreciere fizica totala (Dfiz.)	600.433	25,09%	150.825
Depreciere functionala (Dfunct.)	600.433	0%	0
Depreciere externa (Dext.)	600.433	0%	0
Cost de inlocuire net (CIN) - lei	449.808		
Formula de calcul : $CIN = CIB \times (1 - Dfiz.) \times (1 - Dfunct.) \times (1 - Dext.)$			
Valoarea de piata estimata cu TVA	449.808	lei	
Valoarea de piata estimata fara TVA	377.980	lei	
Valoarea de piata/justa estimata - rotunjita - EURO	94.930	EURO	

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU TITULAR
Ec. BOGLUT DOREL



TABEL DE CALCUL AL DEPRECIERII FIZICE PRIN METODA VARSTA EFECTIVA/DURATA DE VIATA UTILA

Nr. Crt	Denumirea mijloc fix	An Eval	An Real PIF	Costul de nou	Durata de viata utila	Uzura fizica linara	Costul cu renov amenajari	Nr. Ani echivalenti	Varsta cronol	Varsta efectiva	Depreciere lei	Depreci ere %
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	MOD DE CALCUL COLOAN			CALC. FISE. EVAL	NORM ATIVE	6=4/5	INSPECTIE	8=7/6	9=2-3	10=9-8	11=10*4/5	12=11/4
	N.Tincu Velea nr 17											
1	Structura	2.019	1.975	118.185	100	1.182	25.000	21	44	23	27.001,44	22,85
2	Finisaje interioare	2.019	1.975	194.448	80	2.431	45.000	19	44	25	61.946,52	31,86
3	Finisaje exterioare	2.019	1.975	96.220	60	1.604	40.000	25	44	19	30.561,51	31,76
4	Terasa necirculabila	2.019	1.975	48.355	80	320	7.000	22	44	22	13.373,16	27,66
5	Instalatii electrice	2.019	1.975	35.193	35	1.006	39.000	39	44	5	5.242,41	14,90
6	Instalatie de incalzire	2.019	1.975	33.079	35	945	35.000	37	44	7	6.585,10	19,91
7	Instalatii sanitare	2.019	1.975	20.368	45	453	14.000	31	44	13	5.915,01	29,04
8												
	TOTAL			545.848			191.000				150.625	



Raport de evaluare

**Proprietate imobiliară de tip; Imobil-ateliere si anexe hale,
situata in loc. Arad, C-lea. Iuliu Maniu fn. Jud. Arad.**



Propietari: Primaria Municipiului Arad-Directia Patrimoniu

Client: Primaria Municipiului Arad-Directia Patrimoniu

Destinatar: Primaria Municipiului Arad-Directia Patrimoniu

Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris al Evaluatorului Boglut Dorel, legitimatia nr. 18671/2019 si al destinatarului.

Elaborat de:

**Boglut Dorel, Evaluator autorizat, ANEVAR,
Legitimatie nr. 18671/2019, Specializarea EPI.**



SCRISOARE DE TRANSMITERE

SCRISOARE DE TRANSMITERE

Catre

Primaria Municipiului Arad-Directia Patrimoniu

Stimati domni,

In calitate de Evaluator autorizat cu legitimatia nr 18671 EPI ANEVAR, va transmit raportul de evaluare intocmit in scop informativ pe care il anexez prezentei scrisori.

Obiectul raportului de evaluare este estimarea **valorii de piata** a proprietatii imobiliare de tip; **Proprietate imobiliară de tip; Imobil-ateliere si anexe hale, situate in loc. Arad, C-lea. Iuliu Maniu fn. Jud. Arad.**

identificata prin;

-Nr.extras de Carte Funciara -331196.

-Nr.Cadastru/Topografic.- C2; 3975/A/1/3

Scopul raportului de evaluare este de a determina valoarea de piata in vederea informarii clientului asupra acesteia.

Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate.

Tipul valorii- **valoarea de piata.**

Data evaluarii: 29.01.2019.

In urma aplicarii metodei de evaluare prezentate in cadrul lucrarii, evaluatorul estimeaza:

-valoarea de piata, la data de 29.01.2019, a proprietatii imobiliare evaluate, la nivelul de:

90.000 euro

Valoarea este valabila in conditiile si in conformitate cu termenii raportului de evaluare, situatia pietei imobiliare la data evaluarii si elementele care influenteaza valoarea, prezentate in cuprinsul raportului.

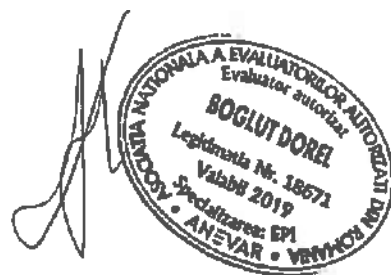
Pretul de care se informeaza clientul proprietatii evaluate se va putea situa sub sau peste valoarea de piata opinata de evaluator, in functie de situatia pietei la data tranzactiei si de elementele subiective provenind de la partile implicate in tranzactie; valoarea prezentata reprezinta opinia evaluatorului cu privire la proprietatea in cauza, bazata pe datele puse la dispozitie de partile implicate, informatiile culese si analiza de piata efectuata, precum si rationamentul profesional al evaluatorului.

In completarea misiunii de evaluare am utilizat informatiile si documentele furnizate de catre client, cat si date furnizate din piata- tranzactii si oferte.

Timisoara la
29.01.2019.



CUPRINS	
COPERTA	
PAGINA DE TITLU	
SCRISOARA DE TRANSMITERE...	2
PARTEA I. INTRODUCERE	
Sinteza raportului	5
PARTEA A DOUA. TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII	
Identificarea evaluatorului si competenta acestuia	6
Identificarea clientului. Identificarea utilizatorilor desemnati	6
Scopul evaluarii	6
Identificarea proprietati imobiliare subiect. Dreptul de proprietate evaluate	6
Tipul valorii	6
Data evaluarii	7
Documente necesare pentru efectuarea evaluarii	7
Natura si sursa informatiilor pe care s-a bazat evaluarea	7
Ipozeze si ipoteze speciale	8
Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare	8
Declararea conformitate	8
Moneda valorii definite. Modalitati de plata	9
PARTEA A TREIA. PREZENTAREA DATELOR	
Date despre aria de piata, oras/vecinatatii si localizare	9
Identificarea proprietatii imobiliare subiecti	9
Descrierea situatiei juridice	9
Descrierea terenului	9
Descrierea constructiei	9
Istoricul proprietatii subiect	9
Date privind impozitele si valorile de impozitare	9
PARTEA A PATRA.. ANALIZA PIETEI	
Analiza cererii	
Analiza ofertei	
Analiza echilibrului pietei	
PARTEA A CINCEA. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARII	
Cea mai buna utilizare a proprietatii considerate	20
PARTEA A SASEA. EVALUAREA PROPRIETATII	
Abordarea prin piata	
Abordarea prin venit	
Abordarea prin cost	
PARTEA A SAPTEA. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	
Analiza rezultatelor	23
Concluzia asupra valorii	24
ANEXE	27-30



PARTEA INTAI. INTRODUCEREA

Sinteza raportului

Proprietatea evaluată:	Proprietati imobiliare de tip; Imobil-ateliere si anexe hala, situate in loc. Arad, C-lea. Iuliu Maniu fn. Jud. Arad.
Tipul proprietății:	Proprietate imobiliară de tip; constructie industriala si edilitara.
Localizare (adresa):	Situat in loc. Arad, C-lea. Iuliu Maniu fn. Jud. Arad
Scopul evaluării:	Estimarea celui mai probabil pret al proprietati imobiliare in cazul tranzactionarii(informarii) pe o piata libera la nivelul preturilor practicate pe piata specifica in luna ianuarie 2019.
Dreptul evaluat;	Dreptul de proprietate absolut.
Beneficiar	Primaria Municipiului Arad-Directia Patrimoniu , B-dul Revolutiei nr 75.
Utilizator desemnat:	Primaria Municipiului Arad-Directia Patrimoniu , B-dul Revolutiei nr 75.
Evaluator;	BOGLUT DOREL, evaluator EPI, legitimatia nr. 18671/2019
Data evaluării:	29.01.2019
Data inspecției:	29.01.2019
Data raportului:	11.02.2019
Ipoteze speciale:	Nu sunt.

Cursul valutar de referinta, valabil la data evaluarii: 1 EUR=4,7601 lei(29.01.2019).

Situatia proprietatii la data evaluarii:

Evaluatorul a procedat la inspectarea directa a proprietatii care face obiectul prezentului raport. Datele si informatiile respective au fost sintetizate in cadrul cap. 3 si 4 si utilizate pentru efectuarea unei evaluari corecte. Ipotezele avute in vedere la evaluare sunt prezentate in cadrul cap.2.

Deasemenea, la elaborarea raportului, s-au avut in vedere Standardele, normele si recomandarile ANEVAR.

Tipul valorii estimate: Valoare de piață

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

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, in conformitate cu SEV 103 si cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor si judecatilor relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicatia concluziei asupra valorii, nefiind necesara nici o excludere sau abatere de la respectivul Standard.

Etapele parcurse pentru estimarea valorii sunt:

- Sinteza raportului;
- Stabilirea termenilor de referinta ai evaluarii;
- Colectarea datelor. Identificarea si descrierea proprietatii imobiliare.
- Analiza datelor;
- Evaluarea terenului;
- Aplicarea abordarii in evaluare;
- Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii;
- Raportarea evaluarii;
- Anexele raportului de evaluare;



PARTEA A DOUA. TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII

Identificarea evaluatorului si competenta acestuia

Prezentul raport de evaluare este realizat in baza unui contract de prestari servicii de catre persoana fizica –Boglut Dorel- membru stagiar ANEVAR, identificat cu legitimatia nr. 18671/2019, Specializarea EPI, domiciliat in loc. Timisoara, str. Varadia nr 24, judetul Timis.

- nu am nici un interes prezent sau viitor referitor la proprietatea care constituie obiectul acestui raport si nici un interes personal legat de partile implicate.
- onorariul perceput pentru acest raport nu este conditionat de raportarea unor rezultate premeditate, sau de marimea valorii estimate sau de o concluzie in favoarea clientului.
- detin cunostinte pentru efectuarea in mod competent a acestei lucrari obiectiv si impartial.
- Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele, recomandarile si metodologia de evaluare recomandata de catre Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2018.
- in realizarea prezentului raport actionez in calitate de evaluator extern, independent.

Identificarea clientului. Identificarea utilizatorilor desemnati

Prezentul raport de evaluare se adreseaza exclusiv **Primaria Municipiului Arad-Directia Patrimoniu B-dul Revolutiei nr 75.**

- evaluarea s-a realizat in scopul determinarii **valorii de piata**, pentru transferul dreptului de proprietate;
- evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea in fata nici unui tert(persoana fizica sau juridical), niciodata si in nici o alta circumstanta in care raportul de evaluare ar putea fi utilizat in diferite scopuri;
- nu desemnam alti utilizatori care sa aiba acces la prezentul raport de evaluare;

Scopul evaluarii

Estimarea celui mai probabil pret al proprietati imobiliare in cazul tranzactionarii(informari) pe o piata libera la nivelul preturilor practicate pe piata specifica in luna octombrie 2019. Scopul unei evaluari se bazeaza pe nevoile de informatii ale clientului in legatura cu valoarea unui drept asupra proprietatii imobiliare. Necesitatea evaluarii diferitelor tipuri de proprietati imobiliare deriva dintr-o multitudine de scopuri.Oricine foloseste o proprietate imobiliara plateste pentru aceasta, de obicei la cumparare sau inchiriere, acest lucru implica tranzactii sau situatii in care trebuie sa se ia o decizie, sa se stabileasca o strategie si pentru toate acestea e nevoie de o estimare a valorii. In cazul de fata scopul evaluarii este estimarea valorii de piata a proprietati imobiliare in vederea vanzarii- necesitatea vanzatorului de a cunoaste stabilirea unor preturi de vanzare corecte si acceptabile de piata.

-acest raport nu va putea fi utilizat in afara contextului sau pentru alte scopuri decat cel prezentat.

Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Dreptul de proprietate evaluat.

Dreptul de proprietate supus evaluarii

In conformitate cu contractul de prestari servicii, prezenta evaluare se refera la dreptul integral de proprietate asupra proprietati imobiliara de tip; **Imobil-ateliere si anexe hale, situate in loc. Arad, C-lea. Iuliu Maniu fn. Jud. Arad.**

Spatiu cu destinatia – constructie industriala si edilitara, in Suprafata construita desfasurata de 500 mp.

-nu consemnam restrictii ale dreptului de proprietate supus evaluarii;

Localizare

Proprietatea subiect este situata in - in localitatea **Arad, C-lea. Iuliu Maniu fn. Jud. Arad**



Caracteristici fizice, economice, juridice

Proprietatea de evaluat se refera la un spatiu tip: **Imobil-ateliere si anexe hale, situate in loc. Arad, C-lea. Iuliu Maniu fn. Jud. Arad., unde gradul de intensitate seismica este 7,** si este compusa din;

-constructie cu regim de inaltime parte (P), cu aria construita (Ac) de 500 mp,

-terasa acoperita la intrare.

-platforme betonate pentru acces pietonal si auto in suprafata de 100 mp.

-constructia a fost edificata apreciem in anul 1975, si este amplasata intr-o zona periferica si are toate utilitatile.

Se identifica cu;

-extras CF, nr. 331196.

-nr. cadastr/topographic; C1, 3975/a/1/3.

Componente non-imobiliare, dotari tehnico-functionale, elemente nrcorporale

-nu am identificat component non-imobiliare la proprietatea de evaluat.

Tipul valorii

In prezentul raport s-a urmarit o estimare a valorii de piata a proprietatii asa cum este definita in SEV 100-Cadru general, paragrafele 29-30. **Valoarea de piata** este suma pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbata la data evaluarii, intre un comparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostiinta de cauza, prudent si fara constrangere.

Conceptul de valoare de piata presupune un pret negociat pe o piata deschisa si concurentiala unde participanti actioneaza in mod liber. Valoarea de piata a unui activ va reflecta cea mai buna utilizare a acestuia.

Data evaluarii

Data evaluarii este **29.01.2019**, data la care este valabila concluzia privind valoarea estimata, atunci cand opiniile si concluziile evaluatorului a fost disponibile pentru fundamentarea valorii.

Documente necesare pentru efectuarea evaluarii

-am analizat extrasul de CF., pus la dispozitie de catre proprietar;

-am identificat proprietatea pe baza Planului de incadrare in zona;

-am analizat schitele cuprinse in relevu;

-inspectia proprietatii s-a facut in prezenta reprezentantului proprietarului, s-a facut o inspectie partiala;

-am solicitat informatii in detaliu de la reprezentantului proprietarului privind starea solului, deasemenea am incercat sa identific riscuri de mediu inconjurator, reale sau potientiale;

-daca exista riscuri legale referitoare la utilizarea proprietatii imobiliare;

In urma acestei documentarii am obtinut date suficiente pentru efectuarea evaluarii si pentru a emite o opinie total justificabila asupra valorii.

Natura si sursa informatiilor pe care s-a bazat evaluarea

Natura si sursa informatiile utilizate au fost:

-Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018;

-informatii existente pe sit-urile, www.imobiliare.ro, www.publi24.ro, etc

- Informatii privind piata imobiliara specifica;

- Informatii privind istoricul utilizarii proprietatii imobiliare;

- Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate;

- informatii cu caracteristicile fizice ale proprietatii imobiliare, amplasare acces, vecinatati preluate din documentatia primita;

- Piata imobiliara referitoare la oferte si cereri de proprietati imobiliare, spatii rezidentiale cu proprietatea subiect.



Ipoteze si ipoteze speciale

Pe langa precizarea tipului valorii, este nevoie sa se formuleze una sau mai multe ipoteze sau o ipoteza speciala, pentru a clarifica starea proprietatii in cazul tranzactionarii. Astfel de ipoteze pot avea un impact semnificativ asupra valorii.

-Valoarea de piata estimata este valabila la data evaluarii. Intrucat piata si conditiile de piata se pot schimba, valoarea estimata poate fi incorecta sau necorespunzatoare la un moment dat;

- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile si documentele pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea existentei si a altor informatii sau documente de care evaluatorul nu avea cunostinta;

- Evaluatorul a obtinut informatii, opinii, estimari din surse considerate a fi corecte si de incredere dar nu isi asuma nici o responsabilitate in cazul in care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;

-Exista o finantare normala;

-Nu exista nici un indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice care afecteaza valoarea proprietatii evaluate sau valoarea proprietatilor vecine;

-S-a presupus ca legislatia in vigoare se va mentine si nu a fost luate in calcul eventuale modificari care pot sa apara in perioada urmatoare;

- Proprietatea nu a fost expertizata detaliat. Orice schita din raportul de evaluare prezinta dimensiunile aproximative ale proprietatii si este realizat pentru a ajuta cititorul raportului sa vizualizeze proprietatea. In cazul in care exista documente relevante (masuratori de cadastru, expertize) aceste vor avea prioritate

-Presupunem ca amplasamentul este in deplina concordanta cu toate reglementarile legale privind mediul inconjurator in afara cazurilor cand neconcordantele sunt expuse, descrise si luate in considerare in raport;

Ipoteze speciale

-Nu am identificat ipoteze speciale;

Ipotezele si ipotezele speciale trebuie sa fie rezonabile si s-a fie relevante in functie de scopul pentru care este ceruta evaluarea si cu situatiile particulare ale unei evaluarii.

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare.

-Raportul de evaluare, in totalitate sau pe parti, sau oricare alta referire la acesta, nu poate fi publicat, nici inclus intr-un document destinat publicitatii fara acordul scris in prealabil al evaluatorului cu specificarea formei si contextului in care urmeaza sa apara.

-Acest raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului si destinatarului mentionati la punctele anterioare.

-Publicarea, partial sau integral, precum si utilizarea lui de catre alte persoane decat cele la care s-au facut referiri anterior, atrage dupa sine incetarea obligatiilor contractuale. De asemenea, intrarea in posesia unui tert a unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia.

-Evaluatorul nu isi asuma responsabilitate pentru orice modificare neautorizata adusa raportului, iar pentru validitatea acestuia este necesara semnatura in original.

-Raportul nu trebuie utilizat partial, ci numai in integralitatea sa. Posesia raportului de evaluare nu confera si dreptul de al publica.

Declaratia de conformitate a evaluarii cu standardele de evaluare aplicabile in Romania sau explicarea cauzei neconformitatii

-Scopul evaluarii fiind determinarea valorii de piata, in vederea tranzactionarii, evaluarea s-a facut cu respectarea principiilor de evaluare, cuprinse in SEV 100-Cadru General.

-Obiectul raportului de evaluare este proprietatea imobiliara, procesul de evaluare respecta prevederile SEV 230-Drepturi asupra proprietatii imobiliare, si GEV 630 Evaluarea bunurilor



imobile.

-Deasemenea s-a respectat prevederile SEV 102-Implementarea si s-a intocmit cu respectarea cerintelor SEV 103 –Raportarea.

Moneda valorii definite.

Moneda in care se exprima valoarea prezentului raport est lei si euro;

PARTEA A TREIA. PREZENTAREA DATELOR

Date despre aria de piata, oras/vecinatatii si localizare

Date generale

Municipiul Arad este amplasat in partea vestica a Romaniei, respectiv in nordul regiunii Banat, in sesul Tisei, parte a Campiei de Vest. Este unul din cele mai importante orase, aflate la intrarea dinspre Europa Centrala, cu deschidere directa catre orase europene ca: Belgrad (la distanta de doar 209km), Budapesta (275km), Viena (506km), Cracovia (657km), Praga (797km)

fiind amplasat la intersectia unor importante retele de comunicatii rutiere (Coridorul European IV intersectia drumurilor europene E68 si E60, E671), dar si important nod feroviar, aerian, si de frontiera.

Municipiul se margineste de raul Mures, in apropierea iesirii acestuia din culoarul Deva

Populatia Municipiului Arad, era la recensamantul din 2011, de 159074 locuitori, reprezentand un procent de 36.9% din populatia judetului.

In ce priveste populatia stabila a Municipiului, se inregistreaza o scadere a numarului populat

iei, cu 1.65% mai mare decat media de 16.3% aferenta intregului judet.

Scaderea este datorata indicelui national de scadere a natalitatii, nefiind specific doar judetului si Municipiului, dar, la care se adauga o scadere datorata migratiei, cauzata de pozitia

Date specifice

Identificarea proprietatii imobiliare subiect

Descrierea constructiei de baza

Proprietatea imobiliara supusa descrierii de tip ;**Imobil-ateliere si anexe hale, situate in loc. Arad, C-lea. Iuliu Maniu fn. Jud. Arad.**

identificata prin;

-regim de inaltime P,

-terasa necirculabila.

Structura de rezistenta

Infrastructura-fundatii sub forma de beton simplu si cuzineti armati deschiderea inferioara de 0.50 ml ,cu o inaltime de 1,20 ml.

Suprastructura-este realizata pe zidarie portanta din caramida cu grosimea de 24 cm. Zidurile portante au 6 stalpisor de rigidizare , 4 pe colturile cladiri si 2 stalpisor in campul zidariei cu armature alipita (juntata) din armatura existenta la nivelul centurii de beton armat la partea superioara a zidului. La partea superioara a cladirii este realizata placa de beton armat . Pentru accesul catre nivelul superior, este realizata o scara din beton armat cu podest intermediar de odihna.



Inchiderile perimetrale si compartimentarile

Inchiderile perimetrale sunt realizate din zidarie de caramida, cu grosimea de 24 cm, iar zidurile de compartimentare din zidarie de caramida de 20 cm. Inaltimea camerei este de 2,80 m la parter.

Finisajele interioare si exterioare.

Finisajele interioare ale cladirii constau din;

- pardoseli din gresie, in bai, si beton in spatiile de service.
- pereti sunt tencuiti, gletuiti si zugraviti acrilic. .
- Tamplaria este din fier cu geam simplu.

Finisajul exterior al cladiri – pereti tencuiti si zugraviti.

Instalatiile functionale;

Instalatia electrica;

Bransamentu se face direct de la reseaua stradala.

Instalatia electrica interioara este de tip ingropat si asigura iluminatul cu incandescenta si functionarea prizelor monofazate si trifazte.

Instalatia sanitara;

Bransamentuul la reseaua de apa se compune din reseaua de alimentare cu apa realizata din teava de PVC.

Canalizarea menajera este racordata la reseaua stradala.

La interior, instalatia de alimentare cu apa este realizata cu teava multistrat, iar scurgerea este din tubulatura din polipropilena.

Nu am constatat forme de depreciere externa specifica cartierului, vecinatatilor sau specifice proprietatii imobiliare subiect.

Descrierea situatiei juridice

- Imobil-ateliere si anexe hale, situate in loc. Arad, C-lea. Iuliu Maniu fn. Jud. Arad.
- Extras C.F. nr. 331196
- Nr. cadastral nr. C1, 3975/A/1/3
- Propietari; Primaria Municipiului Arad.

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale;

-Act administrative nr. 11, din 27.01.2011 emis de Consiliul Local al Municipiului Arad, Intabulare drept de proprietate cu titlu de cumparare in rangul inch cf nr. 96071/2008, dobandit prin Conventie, cota 1/1 Politia Locala Arad.

-Act administrative nr. 87+Anexa din 27.02.2018, emis de Municipiul Arad, Insciere provizorie, drept de Administrare, dobandit prin Lege cota actuala 1/1, Consiliul Local Arad,

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantii si sarcini;

-Nu sunt.

Descrierea terenului

-Nr. cadastral 3975/a /1/2, in suprafata de 500 mp,

Marimea si forma;

-forma regulate tip dreptunghi, cu o deschidere de 30 ml .

Influenta coltului;

-nu este cazul.

Potentialul de crestere a valorii prin comasare;

-nu este cazul, fiindca nu se poate combina cu nici o proprietate invecinata, acestea fiind construite.

Topografia;

-plana, cu sistem de drenaj in reseaua pluviala din strada.

Utilitatii;



-ca urmare inspectiei facute, am identificat utilitati la care proprietatea este racordata:
Vecinatatii;

-proprietatii imobiliare rezidentiale, si industriale

Amenajarea terenului

-nu este cazul

Accesibilitatea

-se realizeaza atat auto cat si pietonal, direct din strada amenajata.

Mediul inconjurator

-sub aspectul conditiilor de mediu proprietatea subiect corespunde factorilor de mediu favorabili.

Istoricul proprietatii subiect(incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cererile)

-nu se cunosc.

Date privind impozitele si valorile de impozitare

Impozitele si taxele aferente acestui drept de proprietate, sunt la nivel mediu rural, stabilite prin HCL a autoritatilor locale.

PARTEA A PATRA. ANALIZA PIETEI

Date privind cererea si oferta de pe piata

Din analiza statistica a evolutiilor din piata rezidentiala rezulta ca asistam la un moment în care piata este captiva între un nivel ridicat al cererii si o oferta relativ redusa. Datele arata ca cererea pentru apartamente si case de vânzare este în continuare puternica, înregistrând un avans, cumulat la nivelul celor 6 mari orase analizate, de 17%, în ultimul an: de la +6% printre bucuresteni, culminând cu +49% printre ieseni. Daca urmarim evolutia cererii din ultimii 3 ani, cu punct de plecare T1-2015, reiese faptul ca aceasta înregistreaza o crestere însemnata, de 76% - maximul fiind înregistrat în Iasi, de +217%. În ultimul an, am tot vorbit despre insuficienta ofertei pe piata atât ca numar de proprietati cât si ca intervale de pret accesibile populatiei. Datele pe ultimele 12 luni, în cele sase mari orase, indica o evolutie negativa a stocului de apartamente si case de 5,9%. Singurul oras cu o evolutie pozitiva este Cluj-Napoca, cu 8,6%, celelalte orase înregistrând scaderi între 0,2%, în Iasi, si 12,3%, în Bucuresti. De asemenea, cererea pentru locuintele ieftine are o volatilitate mare dictata de programul Prima Casa, volumul ofertei pe acest segment fiind în continua scadere, iar noile constructii nu reusesc sa acopere diferentele din piata. În ultimii patru ani, se remarca o tendinta de crestere a perioadei de vânzare a proprietatilor rezidentiale. În cazul apartamentelor cresterea este mai temperata, de la 2 luni, în 2014, la 3 luni, în 2018, iar la case perioada de vânzare ajunge sa de dubleze, de la 4 luni, în 2014, la 8 luni, în 2018. Atât vânzatorii cât si cumparatorii au o atitudine prudenta si sunt mai informati. Analiza evolutiei preturilor medii pe metru patrat al apartamentelor, în ultimii 10 ani, evidentiaza faptul ca localitatile din jumatatea de Vest a tarii au recuperat cel mai mult din scaderile de pret determinate de criza economica. Comparativ cu primul trimestru din 2008, Cluj Napoca este singurul oras din România care nu numai ca a recuperat scaderea de pret, ba chiar a ajuns la un pret mediu pe metru patrat cu 15,2% mai mare decât în urma cu 10 ani. Capitala Transilvaniei este urmata de Oradea, cu o scadere curenta de 0,7%, Timisoara si Arad, cu -6,5%, Alba Iulia, cu -9,3%, si Satu Mare, cu -10,5%. Capitala se numara printre orasele cu cea mai mare scadere, mai având de recuperat...



nivelul pretului mediu din 2008. Dasi ritmul de crestere a preturilor s-a mai temperat in primul trimestru al acestui an, ne confruntam cu un comportament de apreciere continua a apartamentelor bazata pe cresterea cererii si lipsa ofertei. O crestere sustenabila a valorii proprietatilor imobiliare ar trebui sustinuta de investitii in infrastructura, utilitati si servicii sociale de calitate accesibile comunitatilor din noile ansambluri rezidentiale.

Analiza pietei imobiliare reprezinta procesul de identificare si studiere a pietei unei anumite proprietati imobiliare. Folosim analiza pietei pentru a determina daca exista o piata, definind care este aceasta in cazul proprietatii subiect.

O analiza a pietei trebuie sa fie adaptata tipului si caracteristicilor de baza a proprietatii imobiliare, locatia si pozitia acesteia pe piata.

Piata imobiliara se poate define ca fiind o interactiune dintre persoane -fizice sau juridice- care schimba dreptul de proprietate contra altor bunuri cum ar fi banii. Aceasta piata se defineste pe baza tipului de proprietate, potentialului de a produce venituri, localizarea, caracteristicile investitorilor si chiriilor tipici etc. Analizam proprietatea sub aspectul beneficiilor viitoare pe care le genereaza pentru viitori cumparatori. Oferta de pe piata similara cu a proprietatii subiect sunt de nivel peste mediu. Pentru acest tip de proprietate, cum este cazul proprietatii subiect, se identifica preferintele pietii unui segment de potentiali cumparatori mai restrains.

Altfel spus, participant de pe piata isi formeaza propriile opinii cu privire la proprietatea subiect, altele asimilabile, evaluatorul sa concluzioneze care ar fi pretul cel mai probabil pe acea piata specifica, gasind comparabile pe care sa le analizeze in paralel cu proprietatea subiect, aplicand un rationament corect provenit din perceptia pietei, nu di propria sa parere subiectiva.

Procesul anizei pietei in sase pasi;

Pasul 1-Analiza productivitatii proprietatii.

Am identificat la proprietatea subiect, acele caracteristici care ii determina capacitatea sa productiva, si anume;

-constructie cu regim de inaltime parte si etai(P), cu aria construita (Ac) de 500 mp,

-terasa acoperita la intrare.

-platforme betonate pentru acces pietonal si auto in suprafata de 80 mp.

-constructia a fost edificata apreciem in anul 1975, si este amplasata intr-o zona periferica si are toate utilitatile.

Se identifica cu;

-extras CF, nr. 331196.

-nr. cadastr/topographic; C1, 3975/a/1/3.

Am identificat utilitati recordate;

-alimentarea cu apa potabila.

-bransament stradal de gaze natural

-retea de joasa tensiune electrica

-servicii de telefonie si televiziune prin cablu sau internet

Aceste caracteristici ale proprietatii subiect vor sta la baza selectarii proprietatilor comparabile, precum si la modelarea cererii marginale previzionate.

Pasul 2-Delimitarea pietei specific(aria pietei si aria competitiva).

Valoarea unei proprietatii este in mare masura dependent de pozitia sa competitive pe piata specifica.In analiza pietii se poate discuta despre tranzactionarea bunurilor de



proprietate, dar si despre inchirieri, caz in care se foloseste abordarea prin venit. Cunoastem caracteristicile proprietatii subiect si trebuie sa identificam proprietatile cu caracteristici asemanatoare, pentru a putea intelege avantajele pe care proprietatea le ofera potentialilor cumparatori.

1.Aria pietei-Nu am identificat intr-un perimetru apropiat comparabile asemanatoare cu proprietatea subiect, care sa fie tranzactionate sau oferate pe piata.;

2.Aria competitiva-In aria competitiva

Nu am identificat anumite elemente comune si particulare care sa evidentieze proprietatea subiect fata de proprietatile comparabile identificate, si anume;

- localizare
- categoria/subcategoria de teren
- suprafata in mp.
- =Pret de oferta in euro
- utilitatile
- front stradal
- tip drum de acces

Dupa cum se observa, proprietatea subiect nu se identifica cu proprietatile comparabile prin caracteristici comune si particulare.

Pasul 3-Analiza cererii.

Cererea reflecta nevoile, dorintele, puterea de cumparare si preferintele consumatorilor produsului imobiliar. Analiza cererii se axeaza pe identificarea utilizatorilor potentiali pentru un anumit tip de proprietate. Dorinta si puterea efectiva de cumparare sunt factori de influenta ai cererii probabile si solvabile.

Cererea este greu de cuantificat pentru a preciza la un moment dat cate cereri sunt prezente pe piata pentru un anumit tip de proprietate.

Pentru analiza cererea de piata a constructiilor rezidentiale am identificat urmatoorii factorii:

- politicile fiscale si conditiile de creditare-Programul Prima casa –accesibilitatea mai mare la credit si facilitati mai rapide si mai ieftine, in fructificarea creditelor pentru constructii de locuinte.
- Utilizatorii proprietatilor invecinate cu proprietatea subiect sunt familii tinere care ori au construit ori au cunparat de la dezvoltatori imobiliari.
- Topografia zonei este de campie,plana-. Zona este una rezidentiala in plina dezvoltare, cu o infrastructura urbana, cu facilitati sanitare si medicale, paza si politie, servicii de salubritate.
- accesibilitate la proprietate- disponibilitate la transportul urban de autobus, precum si statie de taxi si tramvai in apropiere.
- existenta in apropiere a centrelor comerciale si pietelor agroalimentare, scolii primare si gimnaziale, lacase de cult si zone de recreere.

Aratam ca proprietatea subiect;

- casele sunt construite la standard medii utilizand material de constructii obisnuite
 - finisajele si instalatiile executate la standadrde medii
 - casele construite sunt unifamiliale, cuprinzand apartamente cu doua sau trei camere plus dependinte
 - cumparatori posibili ar fi familii tinere cu un venit mediu, care sunt angajate la companiile multinationale , care isi desfasoara activitatea in zona, precum si familii in varsta care au vandut apartamente situate in zona de centru si doresc o liniste specifica zonei de case.
- Deasemenea observam ca., localizarea proprietatii precum si celelalte caracteristici de baza, fac ca proprietatea subiect sa fie atractiva in contextul pietei imobiliare.



situata in arealul comunei Giroc.

Pasul 4-Analiza ofertei(investigarea si previziunea concurentei).

Factori economici interdependenti care creeaza valoare pentru orice produs sunt:

1.**Utilitatea**-capacitatea unui produs de a satisface o nevoie, o dorinta sau a suplini o lipsa. Toate proprietatile imobiliare trebuie sa aiba utilitate pentru investitori. Valoarea unei proprietatii imobiliare rezulta din dreptul de proprietate. Restrictionarea acestui drept poate micșora valoarea proprietatii.

2.**Raritatea**-exprima raportul dintre cererea si oferta actuala sau anticipate pentru o anumita categorie de bunuri. In general, daca cererea este constanta , raritatea unui bun il face mai valoros. Terenul, de exemplu, este in general suficient, dar terenul utilizabil cerut pe piata este relativ rar, si prin urmare, are o valoare mai mare.

Cererea pentru un bun sau serviciu este creata de utilitate si este afectata de raritate.

Pasul 5-Analiza interactiunii dintre cerere si oferta).

Valoarea de piata a unei proprietati imobiliare est, in cea mai mare masura, depndenta de pozitia sa competitive pe piata specifica. Am cunoscut si identificat caracteristicile proprietatii imobiliare subiect, am cunoscut , identificat si selectat proprietatile imobiliare competitive (oferta), si am identificat avantajele/dezavantajele proprietatii subiect. Pentru a pune in evidenta conformarile pietei pentru o anumita utilizare a proprietatii subiect am identificat relatia dintre cererea si oferta concurentiala de pe piata curenta si viitoare. Aceasta relatie arata gradul de echilibru care caracterizeaza piata curenta si conditiile ce ar caracteriza piata dupa o perioada de prognoza. Pe termen scurt, oferta imobiliara este relativ fixa si pretul raspunde la cerere. Daca cererea este neobisnuit de mare, preturile vor incepe sa creasca. Activitatea pietei imobiliare este ciclica, ciclul imobiliar este caracterizat prin perioade succesive de expansiune, declin, recesiune si recuperare. Ciclul pe termen lung depinde de schimbarile in caracteristicile gradului de ocupare a fortei de munca existente, populatie, venituri si modificari in preferintele de consum. Ciclul pe termen scurt depinde de disponibilitatea creditului si de situatia generala a economiei. Piata impbiliara a fost si este afectata de reglementarile legale si de posibilitatea obtinerii de finantare pentru achizitii de proprietatii. Aparitia, incepand cu anul 2005, a facilitatilor de finantare de tipul credit ipotecar a dus (in special pentru terenuri si proprietatii rezidentiale) la o adevarata explozie a preturilor. Aceasta a avut un efect indirect si pe piata imobiliara industriala prin cresterea generala a nivelului pietei, dar cu o ampoare mult mai redusa. Criza financiara manifestata pe plan international a avut ca efect o reducere puternica a nivelului pietei imobiliare si a preturilor practicate, datorita crizei de lichiditati precum si a reticentei investitorilor in a efectua investitii. Este o reactie normala, motivata de reducerea generala a consumului, utilizat ca si o tactica de negociere in cadrul discutiilor purtate in vederea achizitiei de terenuri pentru constructii..

O piata activa este caracterizata prin cerere in crestere, o ramanere in urma a ofertei si preturi in crestere; o piata activa este numita piata vanzatorilor, pentru ca vanzatori pot obtine preturi mai mari pentru proprietatile imobile disponibile.

O piata in declin este o piata in care diminuarea cererii este insotita de o supraoferta relativa si o scadere a preturilor, aceasta se numeste piata cumparatorilor pentru ca au un avantaj cumparatorii. Cu cat avem mai multe informatii de piata, cu atat ne putem argumenta si fundamenta opinia; in cazul ideal ar fi suficiente informatii de piata pentru toate abordarile, am ajunge la rezultate apropiate prin toate cele trei abordari in evaluare. Cotatia a terenurilor libere asimilate apropiate prin toate cele trei abordari in evaluare. Componentele fizice ale prprietatii.

Analiza trebuie sa fie clara si s- a stabileasca intrarile de date in sistem , calibrarile unitare , dar si ajustarile recunoscute de piata. Plajele largi sau criteriile nesustinite pot conduce



la incertitudini in raport.

Pasul 6-Previziunea absorbtiei proprietatii subiect in piata.

Indicatori ai ciclului imobiliar pe termen scurt pot fi considerati gradul de ocupare si rata de absorbtie a proprietatilor

Prin compararea caracteristicilor proprietatii subiect cu cele ale proprietatilor competitive, putem determina absorbtia proprietatii subiect, in conditiile de piata, cerere si oferte competitive cunoscute. Prin urmare apreciem ca terenul pentru constructie care face obiectul prezentului raport se va vinde intre 30 si 90 de zile de la expunere.

PARTEA A CINCEA. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZarii

Cea mai buna (CMBU) este definită in Standardele de evaluare a bunurilor 2018-Utilizarea probabila in mod rezonabil si justificat adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietatii construite, utilizare care trebuie sa fie posibil din punct de vedere fizic, permisa legal, fezabil financiar si din care sa rezulte cea mai mare valoare a proprietatii imobiliare.

In analiza CMBU , trebuie sa consideram mai intai utilizarile probabile in mod rezonabil ale proprietatii subiect. Pentru a ajunge la o opinie privind CMBU a proprietatii subiect, trebuie sa aplicam patru teste;

- 1.permisibilitatea legala;
- 2.posibilitatea fizica;
- 3.fezabilitatea financiara;
- 4.productivitatea maxima(utilizarea proprietatii subiect care are cea mai mare valoare)

Obiectivele identificarii celei mai bune utilizari a proprietatii sunt:

- 1.identificarea acelei utilizari a proprietatii care va asigura cea mai mare rentabilitate a capitalului investit.
- 2.identificarea proprietatilor comparabile recente pentru analiza comparativa.
- 3.estimarea valorii separate a terenului(la CMBU a terenului considerat liber).

Testul permisibilitatii legale;

in toate cazurile evaluatorul trebuie sa determine care utilizari sunt permisibile de legislatie la data evaluarii. El trebuie sa analizeze orice restrictie prevazuta in reglementarile urbanistice, normativele din domeniul constructiilor, legislatia privind monumentele istorice sau zonele cu patrimoniu arheologic, reglementarii de mediu. Daca nu sunt restrictii, atunci utilizarile admise de certificatul de urbanism pot determina alternativele ce vor fi avute in vedere pentru analiza CMBU.

Testul posibilitatii fizice

Dimensiunea, forma, suprafata, capacitatea portanta, accesul afecteaza utilizarile unei proprietati imobiliare.Deci terenul are o topografie plana, iar proprietatea subiect fiind in cadrul Pug a Municipiului Arad intr-o zona cu destinatie de curti constructii o defineste ca o zona rezidentiala.

Testul fezabilitatii financiare

Utilizarile care au indeplinit deja cele doua criterii, le analizam pentru a determina daca ar putea genera un venit(inclusiv prin vanzare) care sa acopere toate costurile de construire. Toate utilizarile din care rezulta fluxuri financiare pozitive sunt considerate a fi fezabil financiar.Fezabilitatea financiara poate fi determinate pe baza analizei de piata in doua moduri:

- 1.Poate fi indicată de activitatea pietei. Vanzarile recente de proprietatii comparabile



catre utilizatorii finali indica fezabilitatea financiara a utilizarii proprietatii subiect

Testul profitabilitatii maxime

Dintre toate utilizarile demonstrate a fi fezabile financiar, CMBU este aceea utilizare care conduce la cea mai mare valoare actualizata a proprietatii, ca dezvoltarea pentru constructii de spatii rezidentiale care maximizeaza profitabilitatea.

Rezulta ca;

-utilizarea pentru constructii rezidentiale poate fi realizata imediat si se poate mentine pe termen lung.

Cumparatorul cel mai probabil este utilizatorul final (persone fizice sau juridice care doresc sa dezvolte o activitate in domeniul industrial).

PARTEA A SASEA. EVALUAREA PROPRIETATII

Abordarea prin piata –este cunoscuta in domeniul evaluarii proprietatii imobiliare si sub denumirea de **COMPARATIA DIRECTA** sau Comparatia Vanzarilor este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect, prin analiza comparative a proprietati similar care au fost vandute recent sau care sunt oferite pentru vanzare. Astfel, premise principal a tehnicilor inscise in abordarea prin piata este aceea ca valoarea de piata a proprietatii imobiliare subiect este legata de preturile competitive ale proprietatilor imobiliare comparabile.

Analiza comparative din cadrul abordarii prin piata, se concentreaza pe similitudinile si diferentele constatate intre proprietatile comparabile si proprietatea subiect, diferente care au impact asupra valorii acesteia din urma. Aceste se numesc elemente de comparatie si pot include: diferentele intre drepturile de proprietate transmise, motivatia cumparatorilor si vanzatorilor, conditiile de finantare, conditiile pietii la momentul vanzarii, dimensiuni, amplasarea proprietatilor, caracteristicile fizice, si in cazul cand proprietatile produc venituri, caracteristicile economice.

Atunci cand exista informatii disponibile, abordarea prin piata este cea mai directa si adecvata abordare ce poate fi aplicata pentru estimarea valorii de piata.

La analiza rezultatelor obtinute prin aplicarea abordarii prin piata, ca si la analiza finala a rezultatelor evaluarii, obtinute prin aplicarea tuturor abordarilor utilizate, trebuie sa se exprime clar opinia privind relevanta datelor culese, a analizelor efectuate si a concluziei asupra valorii proprietatii subiect.

Elementele de comparative recomandate a fi utilizate include: drepturile de proprietate transmise; conditiile de finantare; conditii de vanzare; cheltuieli necesare imediat dupa cumparare; conditiile de piata; caracteristicile fizice; caracteristicile economice; utilizarea; component non-imobiliare.

In prezentul raport, datorita faptului ca nu sunt tranzactionate si oferite Imobile in constructie, nu putem sa identificam proprietati comparabile ,deci nu vom utiliza abordarea prin piata.

Abordarea prin venit reprezinta una din cele trei abordari traditionale pe care evaluatorul le poate utiliza in procesul de evaluare. Abordarea prin venit are ca scop analiza capacitatii proprietatii imobiliare de a genera fluxuri de numerar viitoare si transformarea acestora intr-o indicatie asupra valorii printr-un process de capitalizare sau de actualizare.

Abordarea prin venit se bazeaza pe principiul ca, pentru a achizitiona o proprietate imobiliara, un investitor mediu nu va plati pentru ea mai mult decat valoarea actualizata a beneficiilor pe care le va incasa pe perioada de detinere ca investitie, plus valoarea de revanzare a proprietatii la finele perioadei de detinere.

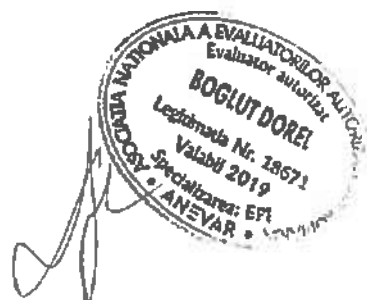


valoarea terminală sau de reversiune.

Abordarea prin venit este aplicabilă oricărei proprietăți imobiliare care generează venit la data evaluării. Proprietatea subiect fiind o proprietate rezidențială în finalizare, în cele ce urmează nu vom aplica această abordare.

Abordarea prin cost; Abordarea prin cost este acea abordare a valorii fundamentată pe principiul economic conform căruia un cumpărător va plăti pentru un activ cel mult costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire. Metoda costului de înlocuire net (CIN) este o metodă înscrisă în abordarea prin cost care indică valoarea prin calcularea costului de înlocuire curent al unui activ din care se scad deprecierea fizică și orice forme relevante de depreciere. Abordarea prin cost este recomandabilă în situații specifice de evaluare, cum sunt:

- când există un număr limitat de tranzacții din cauza naturii specializate, modelului sau localizării activului, sau când activul în sine nu generează un flux de numerar sau când fluxul de numerar asociat cu acesta nu poate fi separat de întreprinderea care utilizează activul. De aceea, abordarea prin cost se utilizează în mod tipic ca abordarea primară în evaluare atunci când abordarea prin piață sau prin venit nu se pot aplica;
- când activul subiect a fost construit și pus în funcțiune recent;
- când activul subiect se află în fază de proiect sau se află în stadiul de în curs de execuție/neterminat. Prin urmare determinarea valorii de piață a construcției, folosim abordarea prin cost, după cum urmează;



PARTEA A SAPTEA. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Analiza rezultatelor

In analiza rezultatelor s-a procedat la revederea intregii lucrari pentru a putea certifica exactitatea datelor, tehnicile aplicate , rationamentele care au dus la judecati corecte. Datele utilizate sunt pertinente si suficiente, fiind obtinute din surse considerate de incredere. In acest proces evaluatorul parcurge mai multe etape;

- identifica si culege date generale si specifice.
 - determina cea mai buna utilizare a proprietatii.
 - aplica metodele de evaluare , in concordanta cu scopul evaluarii.
- In rationamentul efectuat am avut in vedere ca;

1.Valoarea este subiectiva-evaluarea este o comparare a rezultatelor care duc la estimarea finala a valorii, trebuie sa ia in considerare o multime de comparatii efectuate in decursul procesului de evaluare si nu o selectie arbitrara. Compararea este fundamentala pentru intregul proces si prin urmare este necesara o mare grija la selectia si utilizarea tranzactiilor comparabile.

Orientarea pe piata-evaluatorul trebuie sa cunoasca si s- a reflecte piata

Desi este o concluzie impartiala, experta si rezonabila a unui profesionist calificat, bazata pe o analiza a tuturor informatiilor relevante, ramane totusi o opinie. Raportul de evaluare trebuie sa evidentieze clar rationamentul evaluatorului, cum a ajuns la aceasta concluzie.

Evaluatorul trebuie sa fie sigur ca valoarea estimate este in concordanta cu scopul evaluarii, deasemenea trebuie sa se tina seama de drepturile de proprietate transferate in cadrul tranzactiilor proprietatii comparabile.

In urma aplicarii celor doua abordari s-au obtinut o valoare, prezentata in tabelul de mai jos;

Tipul abordarii	Valoarea obtinuta
Abordarea prin cost- Hala	90.000(rotunjit) euro

Concluzia asupra valorii

Avand in vedere pe de o parte rezultatele obtinute prin aplicarea abordarilor in evaluare, relevante acestora si informatiile de piata care au stat la baza aplicarii lor si pe de alta parte scopul evaluarii si caracteristicile proprietatii imobiliare, in opinia evaluatorului valoarea estimate pentru proprietatea in discutie va trebui sa tina seama de valoarea rezultata in urma aplicarii abordari prin cost fiind suficienta sub aspectul cantitatii, calitatii si a preciziei in vederea estimarii valorii de piata a proprietatii.

Astfel, valoarea de piata a proprietatii imobiliare prezentate este, in opinia evaluatorului, la data de 29.01.2019, in valoare de;

90.000(rotunjit) euro

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerente privind valoare;

-valoarea a fost exprimata tinand seama exclusive de ipoteze, ipotezele speciale si aprecierile exprimate in prezentul raport;



-valoarea estimată în euro este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea nu se modifică semnificativ;
-evaluarea este o opinie asupra unei valori;
-valoarea nu ține seama de responsabilitatea de mediu;
Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandată de către ANEVAR.

Evaluator
Boglut Dorel- Legitimatie 18671/2019

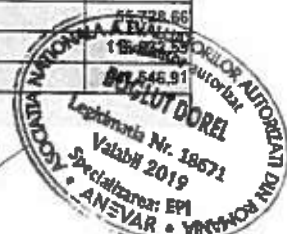


ANEXE

CLADIRE ATELIERE SI ANEXE HALE - STR. CALEA IULIU MANIU NR. FN-LOC. ARAD

FISA nr.	1	Pozitia pe planul de situatie		Data evaluarii	15.02.19	1 euro =	4.7383	
Unitatea	Primaria municipiului ARAD							
Obiectiv	CLADIRE ATELIERE SI ANEXE HALE - STR. CALEA IULIU MANIU NR. FN-LOC. ARAD							
Adresa	Str. Calea Iuliu Maniu nr. FN							
	Cod ci			An PIF	1975			
Descriere structura:								
Regim de inaltime	PARTER+ET AJ	H mediu (m) =	6	AC desfasurata (mp) =	500			
Ad total (mp) =	0.00	H sociu (m) =	0	Ac (mp) =	500	nivel		
Unitatea	Primaria municipiului ARAD							
FINISAJE								
Structura	Cadre din beton armat prefabricat, inchideri perimetrale din caramida de 24 cm, acoperis tip terasa necirculabila							
Pardoseli	beton							
Placaje	nu							
Finisaje exterioare	Tencuieli simple, tamplari metalice, zugraveli simple - var							
Finisaje interioare	Tencuieli simple, tamplari metalice, zugraveli simple - var							
INSTALATII								
Aps	da							
Canalizare	da							
Incalzire	centralizata de la retea publica							
Gaz	nu							
Electrice	da							
Sistem de alarma	nu							
STARE TEHNICA				MEDIU DE FOLOSINTA				
Foarte buna	0	Normal		normal				
Buna	x	Agresiv		0				
Satisfacatoare	0	Puternic agresiv		0				
1. EVALUARE: ABORDAREA PRIN COST								
COSTURI DE RECONSTRUCTIE - COSTURI DE INLOCUIRE								
CLADIRI INDUSTRIALE, COMERCIALE SI AGRICOLE CONSTRUCTII SPECIALE - IROVAL BUCURESTI 2010.								
Descriere subsistem constructiv	Simbol carte	Pret carte lei/mp (tva 24%)	Indici multiplicare (tva 24% la tva 19%)	Indice actualizare	Coefficient distanta	Coefficient manopera	Suprafata mp	Cost total(lei)
STRUCTURA								
Structura (pag. 14)	7STR2D6H6	652.90 lei/mp	626.57 lei/mp	1.0387	1.006	1.036	500	339.148,43
COST DE NOU TOTAL STRUCTURA								339.148,43
ACOPERIS + INCHIDERI PERIMETRALE FINISATE								
Acoperis tip terasa necirculabila (pag. 66 - 67)	12GPRECT5	606,20 lei/mp	581,76 lei/mp	1,0206	1,006	1,036	500	309.402,99
COST DE NOU ACOPERIS								309.402,99
Inchideri perimetrale finisate (pag. 69)	ICARA24GH6	313,20 lei/mp	300,57 lei/mp	1,1382	1,006	1,036	500	177.982,93
COST DE NOU INCHIDERI PERIMETRALE FINISATE								177.982,93
COST DE NOU TOTAL ACOPERIS + INCHIDERI PERIMETRALE FINISATE								487.385,93
INSTALATII FUNCTIONALE INTERIOARE								
Instalatii electrice (pag. 72)	ELHALAC	56,80 lei/mp	54,51 lei/mp	1,0571	1,006	1,036	500	30.027,38
COST DE NOU INSTALATII ELECTRICE								30.027,38
Instalatii sanitare (pag. 72)	SAHALAC	69,50 lei/mp	66,70 lei/mp	0,8711	1,006	1,036	500	30.276,51
COST DE NOU INSTALATII SANITARE								30.276,51
Instalatii de incalzire si ventilatie (pag. 72)	INCHALAC	109,80 lei/mp	105,37 lei/mp	1,0149	1,006	1,036	500	55.728,66
COST DE NOU INSTALATII DE INCALZIRE SI VENTILATIE								55.728,66
COST DE NOU INSTALATII FUNCTIONALE								116.032,55
COST DE NOU CONSTRUCTII, FINISAJE SI INSTALATII FUNCTIONALE (INCLUSIV TVA 19%)								851.545,91

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU ANALIZA DEPRECIERII FIZICE A CLADIRII



Descriere subsistem constructiv	Cost de inlocuire brut total (CIB) - lei	Depreciere fizica estimata - %	Valoare depreciere - lei		
Structura	339.146,43	44,00%	149.225,6		
Acoperis + inchideri perimetrale finisate	487.365,93	55,00%	268.051,3		
Instalatii electrice	30.027,38	100,00%	30.027,38		
Instalatii de incalzire	55.728,66	100,00%	55.728,66		
Instalatii sanitare	30.276,51	90,84%	27.504,1		
TOTAL	942.547,91		530.536,95		
COST DE INLOCUIRE BRUT (CIB) - cu TVA - 19 % - lei	942.547,91				
Profitul antreprenorului cu TVA = CIB x 10% - lei	94.255,79				
Pentru determinarea costului de inlocuire net (CIN) se deduce in continuare, deprecierea functionala si deprecierea externa					
Depreciere fizica totala (Dfiz.)	942.547,91	56,29%	530.536,95		
Depreciere functionala (Dfunct.)	942.547,91	0%	0		
Depreciere externa (Dext.)	942.547,91	0%	0		
Cost de inlocuire net (CIN): $CIN = CIB \times (1 - Dfiz.) \times (1 - Dfunct.) \times (1 - Dext.)$ - lei cu TVA	412.011,1				
Profitul antreprenorului cu TVA = CIN x 10% - lei	41.201,11				
Valoarea de plata estimata cu TVA		506.265,06	lei		
Valoarea de plata estimata fara TVA		425.433,66	lei		
Valoarea de plata/justa estimata - rotunjita - EURO		89.790,00	EURO		

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU TITULAR
 Ec. BOGLUT DOREL

180 EURO/MP



TABEL DE CALCUL AL DEPRECIERII FIZICE PRIN METODA VARSTA EFECTIVA/DURATA DE VIATA UTILA

Nr. Crt	Denumire	An Eval	An Real PIF	Costul de nou	Durata de viata utila	Uzura fizica liniara	Costul cu renov amenaja ri	Nr. Ani echiv.	Varsta cronol	Varsta efectiva	Deprecie re lei	Depreci ere %
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	MOD DE CALCUL COLOANE			CALC. FISE. EVAL	NORM ATIVE	6=4/5	INSP ECTIE	8=7/8	9=2-3	10=9-8	11=10*4/5	12=11/4
1	Structura	2019	1976	339.148	100	3.391	0	0	44	44	149.225	44
2	Acopans + inchideri perimetrare finisate	2019	1975	487.366	80	5.092	0	0	44	44	268.051	55
3	Instalatii electrice	2019	1975	30.027	35	858	1.500	2	44	42	30.027	100
4	Instalatie de incalzire	2019	1975	55.729	35	1.592	2.200	1	44	43	55.729	100
5	Instalatii sanitare	2019	1975	30.277	45	673	2.100	3	44	41	27.504	91
	TOTAL			842.549			5.800				530.536	56,29



[Handwritten signature]