

RAPORT DE VERIFICARE A CHIRIEI ANUALE 12.5/05.07.2023
Clădire Ap. 28 Bloc 108/b, intabulată în CF302675-C1-U2 Arad

Verificare cu Obiectiv Extins (VOE)

**Verificare STUDIU DE OPORTUNITATE 91/24.04.2023 privind închirierea Clădirii
Ap. 28 Bloc 108/b Calea Radnei (str. Iuliu Maniu) intabulate în CF302675-C1-U2
Arad (SOPSV)**



Autor Raport evaluare verificat prin Evaluator VE EPI / legitimație	Întreprindere Individuală Luca Florica LUCA FLORICA / 13.701
Clientul studiului de oportunitate supus verificării (SOPSV)	Municipiul Arad
Utilizator desemnat al evaluării	Municipiul Arad
Clientul verificării	Municipiul Arad
Utilizator desemnat al verificării	Direcția patrimoniu Municipiul Arad Biroul Evidență și Administrare Domeniu Privat
Data evaluării în Studiul de oportunitate verificat	24.04.2023
Data Studiului de oportunitate verificat	24.04.2023
Data de referință a VOE	05.07.2023
Data raportului de verificare	05.07.2023
Verificator	VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L.
prin Evaluator VE EPI / legitimație	MANAȚE DANIEL / 13.804

Termenii de referință ai verificării**Identificarea evaluatorului verficator**

Denumire	VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L.	*	Adresa	Arad, str. Ștefan Cicio Pop, nr. 20	*
CUI	9586710	*	Autorizație membru corporativ / Legitimatie ANEVAR	0115	*
prin evaluator verficator autorizat / Legitimatie ANEVAR					
MANAȚE DANIEL / 13.804					

Identificarea evaluatorului autor al raportului de evaluare verificat

Denumire	Întreprindere Individuală Luca Florica	*	Adresa	Comuna Vladimirescu, jud. Arad	*
CUI	22222261	*	Autorizație membru corporativ / Legitimatie ANEVAR	/ 13.701	*
prin evaluator autorizat / Legitimatie ANEVAR					
LUCA FLORICA / 13.701					

Raportul de evaluare supus verificării

STUDIU DE OPORTUNITATE 91/24.04.2023 privind închirierea Clădirii Ap. 28 Bloc 108/b Calea Radnei (str. Iuliu Maniu) intabulate în CF302675-C1-U2 Arad (SOPSV)

Dreptul de proprietate evaluat

Dreptul de proprietate asupra Clădirii Ap. 28 Bloc 108/b intabulate în CF302675-C1-U2 Arad, în proprietatea Municipiului Arad, domeniul public

Clientul studiului de oportunitate supus verificării (SOPSV)

Client	Municipiul Arad	*	Tip	Persoana Juridică	
CUI	3519925	*	Calitatea	Proprietar teren	*

Utilizator desemnat al evaluării

Municipiul Arad, Direcția patrimoniu Serviciul Evidență și Administrare Domeniu Public		Arad, Bd. Revoluției nr. 75	*	Judet	Arad	*
--	--	-----------------------------	---	-------	------	---

Clientul verificării

Cod fiscal	Adresa			
Municipiul Arad	3519925	Arad, Bd. Revolutiei nr. 75	*	Judet Arad

Utilizator desemnat al verificării

Adresa				
Direcția patrimoniu Municipiul Arad Biroul Evidență și Administrare Domeniu Privat	Arad	*	Judet	Arad

Scopul verificării

Prezentul raport de verificare cu obiectiv extins (RVOE) este întocmit la cererea utilizatorului desemnat al evaluării în scopul prezentării de către verficator a propriei opinii asupra chiriei anuale pentru bunul evaluat în SOPSV, pentru luarea unor decizii manageriale de către client și destinatar. Opinia verficatorului este la data evaluării cu obiectiv extins. Este interzisă utilizarea raportului de verificare, integral sau în parte, pentru orice alt scop. Întrucât clădirea nu este demolabilă și este edificată pe un teren tot în proprietatea utilizatorului VOE și trebuie utilizată împreună cu terenul, utilizatorul va ține cont de chiria totală de piață estimată (teren + clădire).

Obiectivul verificării: Verificare cu obiectiv extins (VOE)							
Date relevante ale bunului evaluat în raportul verificat, preluate din raport:							
Adresă	Denumire, tip și categorie bun imobil	Acd (mp)	Ac = Ap (mp)	Drept de proprietate / folosință	Chiria de piață lunară din SOPSV	Chiria anuală minimă din SOPSV	Elemente cheie din parte de evaluare din SOPSV / Neconformități
Arad, Calea Radnei (str. Iuliu Maniu), Ap. 28, Bloc 108/b	Clădire Ap. 28 Bloc 108/b	160	160	Depline	560,00 €	6.720,0 €	Clădire nerezidențială Ap. 28 Bloc 108/b intabulată în CF302675-C1-U2 Arad; An PIF: perioada 1984 - 1990; Tip: Spațiu parter la Bloc S+P+8E; Structură: Beton armat, încjideri din cărămidă; Acd = Ac = 160 mp; Au = Aria închiriabilă = cca 140 mp; Finisaje: superioare !? (în realitate necesită reabilitare); Stare generală clădire: Bună; Utilități: toate; Acces: auto și pietonal din str. Calea Radnei, asfaltată, acces auto și pietonal din str. Simion Popa, asfaltată; Nr. inventar = 573; Valoarea de inventar = 176.649 lei, echivalent a 35.706 euro; Raportat la aria utilă închiriabilă chiria de piață estimată este de cca 4 euro/mp fără teren, respectiv 4,5 euro/mp cu teren; Clădirea este construită pe un teren aflat tot în proprietatea Mun. Arad și NU poate fi utilizată separat de acesta.
Data evaluării în SOPSV	Abordări / Reconciliere	Utilități	Scop și utilizare evaluare declarate în SOPSV		Chiria de piață unitară lunară pe Ac	Chiria anuală unitară	
24.04.2023	Piață - Comparații directe	EE, A-C, Gaz, T	Stabilirea nivelului minim al chiriei anuale a clădirii; oportunitatea și durata închirierii		3,50 €	42,00 €	Corecțiile făcute la C1 și C3 trebuiau să fie de semn schimbat (- la Arii semnificativ mai mici, respectiv + la arii semnificativ mai mari decât a Subiectului) iar la C2 (85 mp) trebuia aplicat același tip de corecție ca la C1 (60 mp) comparativ cu subiectul (160 mp); C2 trebuia să aibă o ajustare pozitivă de chirie deoarece Ajustările de nivel nu sunt coerente, ajustarea negativă de la C2, trebuia să fi fost aplicată și la celelalte 2 comparabile, care au nr. de niveluri foarte apropiat de C2 (C1 - 1N, C2 - 3N, C3 - 2N, VS Subiect 9 N).

Tipul valorii estimate <p>"Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere." si reprezinta rezultatul evaluarii în baza prevederilor Standardelor de evaluare a bunurilor relevante pentru evaluare.</p> <p>Valoarea de piață nu reprezintă valoarea impozabilă, valoarea sinergie, valoarea de investiție sau orice alt tip de valoare definit în Standardele de evaluare a bunurilor, standardele contabile naționale sau alte referentiale profesionale.</p> <p>"Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere. "</p>					
Documentația minim necesară pentru efectuarea evaluării și a VOE <p>SOPSV cu toate anexele sale. După caz, date, informații și documente suplimentare din Dosarul de lucru al evaluatorului autor al raportului de evaluare verificat.</p> <p>Descrierea terenului: amplasament, caracteristici fizice, informații relevante din piața specifică (ex. prețuri de tranzacție / ofertă la vânzare / închiriere etc.).</p> <p>Extrasul de carte funciară a imobilului; plan de amplasament; certificat de urbanism.</p> <p>Orice ale elemente relevante în evaluare, după caz.</p>					
Comunicarea cu evaluatorul <p>Comunicarea cu evaluatorul s-a făcut prin e-mail.</p>					
Natura și sursele informațiilor utilizate pe care se bazează verificarea. Părți preluate din rSOPSV. Documentarea verificării <p>SOPSV cu toate anexele sale. Părțile din SOPSV preluate de verificator sunt: SOPSV integral.</p> <p>Date și informații publice privind piața imobiliară specifică: diverse platforme sau portaluri de anunțuri, inclusiv imobiliare, agenții imobiliare etc.</p> <p>Propria cercetare a pieței specifice imobilului evaluat în SOPSV: comparabile adecvate identificate folosind sursele de mai sus oferite la vânzare sau tranzacționate.</p> <p>Metodologia de evaluare a proprietăților imobiliare - ANEVAR, Manual EPI ANEVAR 2023.</p>					
Data evaluării în SOPSV 24.04.2023	Data de referință la care se raportează rezultatul verificării cu obiectiv extins 05.07.2023	Curs de schimb RON/ EUR indicat în SOPSV 4,9293	Data SOPSV 24.04.2023	Data raportului de verificare 05.07.2023	Curs de schimb RON/ EUR la data relevantă pentru verificare (05.07.2023) 4,9473
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare <p>Este interzisă distribuția și reproducerea raportului de verificare, iar utilizarea raportului de verificare este restricționată la părțile care dețin din punct de vedere legal acest drept.</p>					
Declararea conformității cu SEV <p>pentru Raportul de evaluare verificat Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2022</p> <p>pentru Raportul de verificare Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2022</p>			Tip verificare Cu inspecție		
Verificarea raportului de evaluare <p>Verificarea evaluării poate fi realizată în conformitate cu prevederile SEV 400 "Verificarea evaluării", numai de către evaluatori autorizați având ca specializare Verificarea Evaluării ("VE"), dovedită cu parafa de verificator (în specializarea corespunzătoare raportului de evaluare supus verificării - în cazul analizat, specializarea necesară este EPI) sau de către evaluatori autorizați persoane juridice care semnează declarația privind verificarea împreună cu evaluatorii persoane fizice care dețin specializarea VE și care au participat la elaborarea acestuia.</p> <p>Evaluatorii autorizați care dețin specializarea Verificarea evaluării (VE) pot efectua rapoarte de verificare numai dacă la data realizării raportului de evaluare care urmează a fi verificat desfășurau activitate de evaluare în specializarea evaluării verificate sau în specializarea deținută de evaluatorul care a realizat raportul de evaluare, dacă una dintre specializările prevăzute de OG 24/2011 nu exista la data realizării raportului de evaluare.</p>					

Ipoteze VOE	<p>Verificarea are la bază SOPSV cu anexele sale, astfel cum acestea au fost puse la dispoziție de către clientul verificării. Existența unor alte versiuni ale SOPSV cu anexele sale poate invalida concluziile prezentului raport de verificare dacă se adresează versiunii care nu a fost pusă la dispoziția verificatorului.</p> <p>Obiectivul extins al verificării are la bază inclusiv informațiile publice de piață disponibile pe portaluri web de anunțuri, portaluri web ale unor agenții imobiliare și ale unor publicații ce conțin anunțuri imobiliare, pe datele de piață furnizate de provideri de informații imobiliare, pe baza de date a evaluatorului, disponibile la data raportului VOE.</p> <p>Informațiile primite de la terți sau colectate de la instituții publice ori de la alți furnizori publici sau privați de informații (ex. portaluri internet de informații inclusiv imobiliare – olx.ro, publi24.ro etc.) sunt considerate corecte, fără însă să putem garanta acuratețea lor</p> <p>Obiectivul extins al verificării se bazează pe date și informații disponibile public și legal în piață precum și pe date, informații sau documente din baza de date a evaluatorului verificator, cu referințe posibile pentru persoanele îndreptățite în dosarul de lucru al verificatorului.</p> <p>Rezultatele verificării cu obiectiv extins se bazează pe opinia personală a verificatorului, care este argumentată în mod adecvat în raportul de verificare.</p>
Ipoteze speciale utilizate în VOE	<p>Nu este cazul</p>
Restricții de utilizare, difuzare, publicare sau verificare a Raportului de verificare cu obiectiv extins (RVOE)	<p>Întrarea în posesia unei copii a RVOE nu implică dreptul de publicare a acestuia.</p> <p>Verificatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la raportul de evaluare supus verificării, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.</p> <p>Nici RVOE realizat, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la obiectivul extins sau identitatea verificatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al verificatorului. RVOE sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al verificatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară.</p> <p>Verificarea cu obiectiv extins s-a bazat doar pe informații disponibile public și legal în piață. Nu au fost considerate informații alternative conținute de documente care nu sunt publice sau care sunt protejate de secretul profesional sau de serviciu și la care evaluatorul verificator nu a putut avea acces legal. Cadrul legal actual din România nu permite accesul unui evaluator autorizat la astfel de documente, cu excepția unor situații – rare și specifice, în care aceste deține și calitatea de expert judiciar numit într-o anumită cauză pentru care astfel de informații sunt relevante și necesare iar instanța se pronunță în acest sens. În concluzie, afirmăm direct și fără echivoc că eventuala utilizare a oricărui document care nu putea fi accesat legal de evaluatorul verificator de către un evaluator autorizat în calitate de verificator al prezentului raport de verificare cu obiectiv extins va reprezenta clar și fără echivoc o încălcare indubitabilă a prevederilor SEV 400 și a Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat.</p> <p>RVOE este destinat numai scopului, clientului și destinatarului precizați mai sus.</p> <p>RVOE este confidențial atât pentru evaluator, cât și pentru client / destinatar, denumite în continuare "părțile", cât și pentru orice alt terț care intră, accidental sau intențional, în posesia prezentului raport:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Părțile colectează și prelucrează datele cu caracter personal înscrise în prezentul raport în conformitate cu legislația în vigoare, în modalități care asigură confidențialitatea și securitatea adecvată a acestor date, în vederea asigurării protecției împotriva prelucrării neautorizate sau ilegale și împotriva pierderii, a distrugerii sau a deteriorării accidentale; - În procesul de prelucrarea a datelor cu caracter personal, părțile aplică prevederile Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (regulamentul general privind protecția datelor) și ale legislației naționale; - Datele cu caracter personal colectate și prelucrate în vederea executării misiunii de evaluare sunt următoarele: (de ex.: nume și prenume, adresă, serie și număr carte de identitate, cod numeric personal, număr de telefon/fax, adresă de poștă electronică, cont bancar) - Datele personale, comunicate în cadrul prezentului raport, pot fi comunicate instituțiilor publice, în conformitate cu prevederile legale în vigoare; - În situația în care este necesară prelucrarea datelor personale în alte scopuri decât cele prevăzute în prezentul raport, partea care realizează prelucrarea va informa cealaltă parte și îi va solicita acordul scris cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare. <p>Prezentul raport de verificare cu obiectiv extins nu poate fi utilizat de client și destinatar precum și de orice altă persoană îndreptățită decât împreună cu versiunea de raport de evaluare supus verificării cu anexele sale puse la dispoziția verificatorului.</p> <p>Verificatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană decât clientul în nici o circumstanță. Responsabilitatea se limitează strict la prevederile contractuale dintre părți.</p>

Declarația privind verificarea

- Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele specifice prezentate în raport și reprezintă opinia mea imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate.
- Nu am niciun interes referitor la bunul care face obiectul evaluării supuse verificării și nu am niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate.
- Nu sunt influențat de nicio constrângere legată de bunul evaluat în raportul supus verificării sau de părțile implicate în această activitate de verificare.
- Implicarea mea în această activitate de verificare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predeterminate.
- Onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor, opiniilor și concluziilor prezentului raport.
- Analizele, opiniile și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat.
- Pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane nesemnate ale declarației privind verificarea.

Cuprins

Coperta
Termenii de referință ai verificării
Rezultatele VOE
Anexe (SOPSV)
Alte date: în Dosarul de lucru al evaluatorului verificador

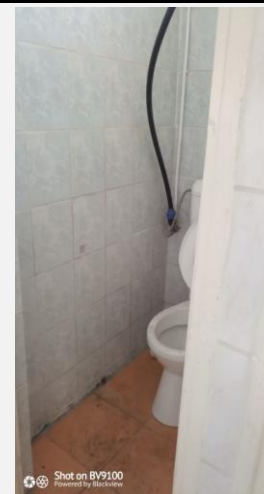
Semnatura
Stampila



Tip verificare



Cu inspectie



Rezultatele verificării

Verificare cu Obiectiv Extins (VOE)

Verificarea cu obiective extins a condus la următoarele opinii

Denumire Imobil evaluat	Suprafața construită desfășurată (mp)	Localitate	Adresa	Chiria lunară* Ap. 28 Bloc 108/b	Chiria anuală* Ap. 28 Bloc 108/b
Clădire Ap. 28 Bloc 108/b	160 mp	Arad	Arad, Calea Radnei (str. Iuliu Maniu), Ap. 28, Bloc 108/b	640 €	7.680 €
				Chiria de piață unitară* pe AcP rezultată în urma VOE	Chiria anuală unitară* pe AcP
				4,00 €	48,00 €

*La această chirie - aferentă clădirii, se adaugă chiria terenului aferent spațiului (Ap. 28).

Semnatura
Stampila



Verificare cu Obiectiv Extins

Grila de comparații absolute și relative pentru estimarea Chiriei de piață

Elementul de comparație	Spațiu comercial Calea Radnei, aproape de str. Miorița	Comparabila 1 - Spațiu comercial Calea Radnei, Zona Miorița, vizavi de Subiect, demisol	Comparabila 2 - Spațiu comercial Zona Polivalentă, parter	Comparabila 3 - Spațiu comercial Micalaca Zona 300	Comparabila 4 Spațiu comercial Calea Radnei, lângă Auto Schunn	Comparabila 5 - Spațiu comercial Calea Radnei, individual P+E, 5 locuri parcare
PREȚ ÎNCHIRIERE / OFERTARE ÎNCHIRIERE	Ofertă / Tranzacție	550 €	400 €	600 €	2.500 €	1.900 €
Aria utilă* Au	140 mp ?	120 mp	35 mp	70 mp	250 mp	300 mp
Aria construită Ac	160 mp	144 mp	55 mp	92 mp	300 mp	320 mp
Pret unitar inchiriere / Ac		3,8 €/mp	7,3 €/mp	6,5 €/mp	8,3 €/mp	5,9 €/mp
Pret unitar inchiriere / Au		4,6 €/mp	11,4 €/mp	8,6 €/mp	10,0 €/mp	6,3 €/mp
*Deoarece nici evaluatorul nici verificatorul nu au primit de la destinatar date privind Au, au fost selectate doar comparabile la care s-a cunoscut și Ac, calculele efectuându-se pe Ac						
Tip comparabilă		oferta		oferta	oferta	oferta
Ajustare (%) / Ajustare valorică		-10% -0,38 €	-10% -0,73 €	-10% -0,65 €	-10% -0,83 €	-10% -0,59 €
Pret unitar ajustat		3,4 €/mp	6,5 €/mp	5,9 €/mp	7,5 €/mp	5,3 €/mp
Ajustari specifice tranzacționării (AJUSTĂRI CANTITATIVE)						
Drept de proprietate transmis (inchiriere, concesionare, suprafață etc)	dezmembramant (inchiriere)	dezmembramant (inchiriere)	dezmembramant (inchiriere)	dezmembramant (inchiriere)	dezmembramant (inchiriere)	dezmembramant (inchiriere)
Ajustare (%) / Ajustare valorică		0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp
Pret ajustat		3,4 €/mp	6,5 €/mp	5,9 €/mp	7,5 €/mp	5,3 €/mp
Condiții de finanțare	considerat numerar, plata lunară	similar	similar	similar	similar	similar
Ajustare (%) / Ajustare valorică		0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp
Pret ajustat		3,4 €/mp	6,5 €/mp	5,9 €/mp	7,5 €/mp	5,3 €/mp
Condiții de inchiriere	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare
Ajustare (%) / Ajustare valorică		0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp
Pret ajustat		3,4 €/mp	6,5 €/mp	5,9 €/mp	7,5 €/mp	5,3 €/mp
Cheltuieli imediat următoare după inchiriere	nu e cazul	fară	fară	fară	fară	fară
Ajustare (%) / Ajustare valorică		0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp
Pret ajustat		3,4 €/mp	6,5 €/mp	5,9 €/mp	7,5 €/mp	5,3 €/mp
Condiții ale pieței (timpul)	data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării
Ajustare (%) / Ajustare valorică		0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp
Pret ajustat		3,4 €/mp	6,5 €/mp	5,9 €/mp	7,5 €/mp	5,3 €/mp
Circumstanțele închirierii	"așa cum este"	"așa cum este"	"așa cum este"	"așa cum este"	"așa cum este"	"așa cum este"
Ajustare (%) / Ajustare valorică		0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp
Pret ajustat		3,4 €/mp	6,5 €/mp	5,9 €/mp	7,5 €/mp	5,3 €/mp
Ajustari specifice						
Localizare	Micalaca, Calea Radnei, lângă str. Miorița	Micalaca, Calea Radnei, lângă str. Miorița, vizavi de Subiect	Micalaca, Zona Polivalentă	Micalaca, Zona 300	Micalaca, Calea Radnei, lângă Auto Schunn	Micalaca, Calea Radnei, lângă str. Viorelelor
Ajustare (%) / Ajustare valorică		0,0% 0,00 €/mp	-10,0% -0,65 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp
Nivel	parter	demisol	parter	parter	etaj / P+E	P+E
Ajustare (%) / Ajustare valorică		25,0% 0,86 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	-5,0% -0,27 €/mp
Vechime clădire	bloc vechi, înainte de 1989	bloc mai nou	bloc vechi, înainte de 1989	bloc vechi, înainte de 1989	clădire nouă (2014)	clădire mai nouă (2000)
Ajustare (%) / Ajustare valorică		-5,0% -0,17 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	-20,0% -1,50 €/mp	-10,0% -0,53 €/mp
Utilizare	birouri, comercială, servicii	doar servicii medicale	similar	similar	similar	similar
Ajustare (%) / Ajustare valorică		10,0% 0,34 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp
Pret ajustat		4,5 €/mp	5,9 €/mp	5,9 €/mp	6,0 €/mp	4,5 €/mp
Caracteristici						
AJUSTĂRI CALITATIVE						
Suprafața	160 mp	144 mp	55 mp	92 mp	300 mp	320 mp
Calificativ		similar	superior	superior	inferior	inferior
Curte / Acces auto	nu	nu	nu	nu	da / acces auto	nu
Calificativ		similar	similar	similar	superior	similar
Finisaje	medii	medii	medii	reabilitat 2022	medii-superioare	medii-superioare
Calificativ		similar	similar	superior	superior	superior
Pret ajustat (rotunjit)		4,5 €/mp	5,9 €/mp	5,9 €/mp	6,0 €/mp	4,5 €/mp
SITUAȚIE AJUSTĂRI CALITATIVE						
		C1	C2	C3	C4	C5
Calificativ "inferior"		0	0	0	1	1
Calificativ "superior"		0	1	2	2	1
Calificativ "similar"		3	2	1	0	1
Total Calificativ		similar	superior	superior	superior	similar
Analiza clasamentului						
Comparabila	similar	Identificator comparabilă C1			Opinie (euro)	4,5 €/mp
Comparabila	similar	C5				4,5 €/mp
Comparabila	superior	C2, C3, C4				5,87 €/mp
Selectat	4,5 €/mp	Chirie unitară / Ac care include și aport teren	4,0 €	Chirie unitară / Ac fără aport teren (0,5 euro/mp Ac)		

ANEXA COMPARABILE CHIRII DE PIAȚĂ

Comparabila 1 <https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/arad/miorita/spatiu-comercial-de-inchiriat-XC8814323>


www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/arad/miorita

Evaluare Ocult Online Media Momente Eco-Invest Tools Site builder

Anunțuri imobiliare > Spații comerciale de închiriat > Spații comerciale de închiriat în Arad > zona Miorita > Spatiu Comercial | Miorita-Micalacamera | Stradal | Pretabil Cabinet Medical | Inapoi

Spatiu Comercial | Miorita-Micalacamera | Stradal | Pretabil Cabinet Me... 4,26 €/ mp / lună **550 € / lună**

Arad, zona Miorita - Vezi hartă



AR Vidolman Ana
Agent
KING IMOBILIARE ARAD
0374 451 094
(0374) 451 099 / (0730) 763 679

Trmite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Email Copiază

ID Anunt : P56323

Comisionul perceput de KING IMOBILIARE este de 50% + TVA din valoarea unei luni de chirie.

KING IMOBILIARE va propune spre INCHIRIERE un spatiu comercial cu 1 camera , constructie finalizata in zona " Miorita "

Spatiu are o suprafata de 129,0 mp si se afla la parterul unui bloc.

Este ideal ca si patiu pentru inchiriere de preferabil pentru activitati medicale, precum:
fizioterapie, kinetoterapie, gimnastica medicala, laborator, radiologie, etc. Localizat la parter spre iesire stradala pe calea Radnei, 1 baie, centrala proprie, constructie moderna, finalizat.



<https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/arad/micalaca/spatiu-comercial-de-inchiriat-XBAF140EM>


www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/arad/micalaca/spatiu-co

Evaluare Ocult Online Media Momente Eco-Invest Tools Site builder Imported from

Anunțuri imobiliare > Spații comerciale de închiriat > Spații comerciale de închiriat în Arad > zona Micalaca > Spatiu comercial cu profil medical 120 mp, zona Micalaca | Inapoi

Spatiu comercial cu profil medical, 120 mp, zona Micalaca 4,58 € + TVA / mp / lună **550 € + TVA / lună**

Arad, zona Micalaca - Vezi hartă



Zoltan Kiss
Consultant Imobiliar
APOSTU-ESTATE-ARAD
0770 139 549
0723 869 869

Trmite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Email Copiază

izioterapie, kinetoterapie, gimnastica medicala, laborator, radiologie, stomatologie, cabinete de masaj.

Pretul de inchiriere este de 550 euro.

Garantie de 2 luni de chirie.

Va asteptam la o vizionare!

Pretul este negociabil.

ID oferta: 13931

Structura rezistenta: caramida
Nr terase: 0
Nr grupuri sanitare: 2
Suprafata construita: 144 mp
Suprafata terase: 0 mp
Suprafata curte: 0 mp
Nr garaje: 0

APOSTU ESTATE va propune spre inchiriere un spatiu comercial cu profil medical, inchiriere lunga durata, cu vad excelent, 120 metri patrati, in zona Micalaca

Spatiu se desfasoara pe o suprafata de aproximativ 120 mp, si dispune de:

- doua incaperi mari openspace cu intrare din strada, zona pietonala, cu front stradal din sticla de aproximativ 6 metri;
- spatiu pentru depozitare, si dour grupuri sanitare

Spatiu se poate reamenaja in alta configuratie, se poate inchiria impreuna cu subsol si dispune de curent trifazic si gaz.

Este pretabil doar pentru activitati medicale in domeniu respectiv pentru mai multe tipuri de afaceri :

Comparabila 3 <https://www.remax.ro/anunt/109307/spatiu-de-birouri-de-inchiriat-micalaca-zona-300>

RE/MAX Romania

Vânzare Închiriere Vreau să vând Agenții

Căutare rapidă Contul meu Romana

Detalii proprietate

- Camere: 3 camere
- Bai: 2
- Supr. construită: 92 mp
- Disponibilitate: imediat

Facilitati

- Alte caracteristici spațiu comercial: Contorizare separată
- Arhitectură: Grupuri sanitare amenajate și utilizate

ANEXA Comparabile

Spații comerciale de închiriat | Arad | Arad | Micalaca

Spațiu de birouri de închiriat, Micălaca, zona 300

Spatiu comercial 70 mp inchiriere in Bloc de apartamente, Arad, Micalaca - vezi locația pe hartă



PREȚ DE ÎNCHIRIERE:
600 €
8.57 € /mp



Susana Marinescu
Sales Associate
RE/MAX dynamic, Arad
T: 0371788512

[CONTACTEAZĂ-MĂ](#)

Bună!

- Unitate Suprafață: mp
 - Fereastră: 2
 - Bucătării: 1
 - Reper:
- Etaj: 1 / P+4E
 - Etaje clădire: 4
 - Suprafață utilă: 70 mp
 - Tip imobil: Bloc de apartamente
 - An construcție: 1985
- Climatizare birou: Centrală termică
 - Utilități teren: Apă, Canalizare, Curent, Gaz

Descriere proprietate

RE/MAX vă propune spre închiriere un apartament decomandat cu 3 camere, amenajat integral an 2022, la etajul 1, cu vedere spre Bd.ul Nicolae Titulescu, în apropiere de sensul giratoriu din față de la Supeco, fostul Billa.

Imobilul dispune de o suprafață construită de 92mp, fiind format din hol, 3 camere, bucatărie, baie, grup sanitar, 2 balcoane închise.

- Dotările apartamentului:
- *centrală termică proprie;
 - *instalația electrică refăcută;
 - *ugi de interior noi;
 - *tămplărie PVC;
 - *parchet laminat.

Recomand spațiul pentru finisările de calitate, absolut totul este refăcut în interior, spațialitatea și formatul practic.

Proprietatea este pretabilă ca spațiu de birou, cabinet sau alte tipuri de prestări servicii care se pot desfășura în interiorul blocului.

Informații suplimentare se pot obține telefonic. Vă invit cu drag la vizionare!

Comparabila 4 <https://www.imobiliare.ro/inchirieri-birouri/arad/micalaca/birou-de-inchiriat-X5I11407D?lista=12512317&listing=1&pagina=lista&imoidviz=4078253093>

Spatiu de birouri in Micalaca

Arad, zona Micălaca - Vezi hartă



10 € / mp / lună **2.500 € / lună**

Denise Dobra
Consultant imobiliar
PROPERTY LAB

0743 041 903
0074 484 484

[Trimite mesaj](#)

Trimite linkul unui prieten pe:

[Whatsapp](#)[Facebook](#)[Email](#)[Copiază](#)

Spatiu de birouri in Micalaca

PropertyLab va prezinta un spatiu de birouri in Micalaca. Acest spatiu de inchiriat pretabil pentru birouri, este situat pe Calea Radnei, in cladirea cu service-ul Optimal auto. Pozitionarea spatiului este ideala, aflat langa Showroom-ul Auto Schunn Arad - reprezentanta Mercedes-Benz si cu acces la centura nord a Aradului, aflata la cateva sute de metri distanta.

Suprafata spatiului este de aproximativ 250 mp, compartimentat open-space. Accesul pietonal se face pe scari, iar amenajarea spatiului se stabileste in functie de necesitati. Locatia permite si acces auto/ tir.

Destinatile pretabile pentru spatiu ar fi de activitati logistice.

Pentru mai multe detalii, sunati-mă acum!

Tudor Trasca Consultant imobiliar PropertyLAB
Tel: [vezi numărul](#)
Denise Dobra Consultant imobiliar PropertyLAB
Tel: [vezi numărul](#)

Cod Proprietate 1588652

Nr grupuri sanitare: 1
Suprafata construita: 300 mp
Nr incaperi: 4
Utilitati - Utilitati generale (Telefon)

pretinchiriere: 2500
monedainchiriere: EUR

Comparabila 2 <https://www.remax.ro/anunt/121857/inchiriere-spatiu-comercial-zona-malul-muresului>

RE/MAX
Romania

Căutare rapidă Contul meu Romana

VânzareInchiriereVreau să vândAgenții

Spații comerciale de închiriat | Arad | Arad | Malul Muresului

IN- ÎNAPOI LA REZULTATE

inchiriere spațiu comercial zona Malul Muresului

Spatiu comercial 35 mp inchiriere in Bloc de apartamente, Arad, Malul Muresului - vezi locația pe hartă

NOU PE PIATĂ

PREȚ DE ÎNCHIRIERE (TVA inclus):
400 €
11.43 € /mp

ID: RMX121857

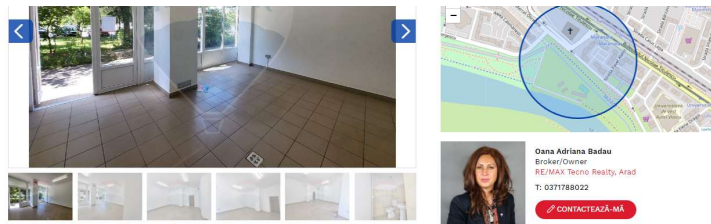
Detalii proprietate

- Camere: 1 camera
 - Supr. teren: 55 mp
 - Supr. construită: 55 mp
 - Unitate Suprafață: mp
 - Fereastră: 8
 - Bucătării: 0
 - Reper: Malul Mureșului
 - Bai: 1
- Locuri de parcare: 3
 - Etaj: Parter / P+8E
 - Etaje clădire: 8
 - Înălțime interioară: 3.7
 - Suprafață utilă: 35 mp
 - Trafic pietonal: Intens
 - Comp.: Open space
 - Lungime deschidere stradă: 10

Facilitati

- Alte caracteristici spațiu comercial: Contorizare separată, Posibilitate terasă, Sistem de ventilație
- Arhitectură: Grupuri sanitare amenajate și utilizate
- Siguranță și securitate: Sistem de alarmă
- Utilități teren: Apă, Canalizare, Curent, Utilități în zonă

ANEXA Comparabile



- Disponibilitate: Imediat
- Tip imobil: Bloc de apartamente
- An construcție: 1975

Descriere proprietate

Remax Tecno Realty are placerea de a va oferi spre inchiriere un spatiu comercial situat in zona Polivalenta. Este pretabil pentru orice fel de activitati , are 35 mp suprafata utila, posibilitate de parcare in fata . Un atu al acestui spatiu il constituie faptul ca este finisat complet contorizat separat . Este acceptata inchirierea pe termen lung si se va percepe o garantie in cuantumul chiriei pe 1 luna . Va stam cu drag la dispozitie pentru vizionare !

Comparabila 5 <https://lajumate.ro/spatiu-comercial-pe-calea-radnei-zona-micalaca-14962327.html>

Autentificare Creare Cont + ADAUGĂ ANUNȚ

Spații comerciale - Birouri din:
Judetul Arad
Arad
Nadlac
Lipova
Ghioroc
Vladimirescu
Ineu
Santana
Curtici

Stai la curent cu cele mai noi oferte!
Abonează-te la newsletter
adresa de email
ABONARE

Cautari Frecvente:
Apartamente 2 camere

Spațiu comercial pe Calea Radnei zona Micalaca

Arad, Arad
Acum 2 luni

1.900 EUR

6/6

Felix Petru
COMPANIE

Zona	Micalaca	Tip tranzacție	Închiriere
Tip	Spații comerciale	Suprafață utilă (m²)	300

RE/MAX va propune spre închiriere un spațiu comercial in zona Micalaca pe Calea Radnei.
Spațiul are o suprafață utila de 300 mp.

Dotări:
-Centrala termica
-Clima
-Grup sanitar
-Locuri de parcare
-Birou

Pentru mai multe detalii sau programarea unei vizionari, nu ezitați sa mă contactați!!!

Suprafață totală: 320 m²
An finalizare construcție: 2000
Vitrină: 10.0 m
Stadiu construcție: Finalizat
Număr Grupuri Sanitare: 1
Posibilitate parcare: Da
Nr. locuri parcare: 5
Tip imobil: Mall

Publicat prin HomeZZ.ro, vezi anunțul complet aici.
Ascunde toată descrierea

<https://homezz.ro/spatiu-comercial-pe-calea-radnei-zona-micalaca-3335226.html>

Autentificare Creare Cont + ADAUGĂ ANUNȚ

Inchiriere Spatiu comercial, Micalaca

Spațiu comercial pe Calea Radnei zona Micalaca

ID: 3335226
Arad, Arad / Micalaca

1.900 EUR

6 imagini

Felix Petru
CONSULTANT IMOBILIAR

RE/MAX va propune spre închiriere un spațiu comercial in zona Micalaca pe Calea Radnei.
Spațiul are o suprafață utila de 300 mp.

Dotări:
-Centrala termica
-Clima

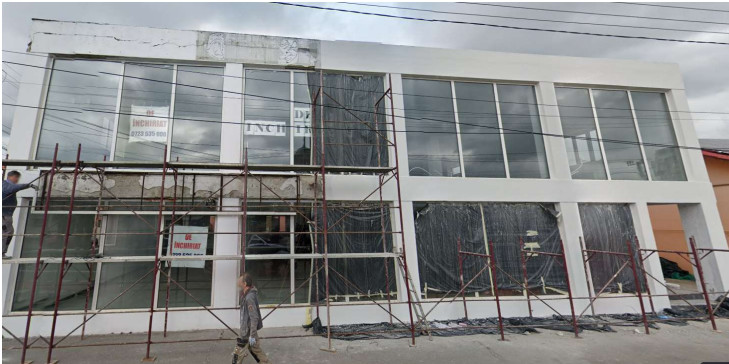
ANEXA Comparabile

- Grup sanitar
- Locuri de parcare
- Birou

Pentru mai multe detalii sau programarea unei vizionari, nu ezitați sa mă contactați!!!



Zona	Micalaca	Suprafata utilă	300 m²	Suprafata totală	320 m²
An finalizare construcție	2000	Tip imobil	Mall	Vitrină	10.0 m
Stadiu construcție	Finalizat	Număr Grupuri Sanitare	1	Posibilitate parcare	Da
Nr. locuri parcare	5				



ANEXA SOPSV