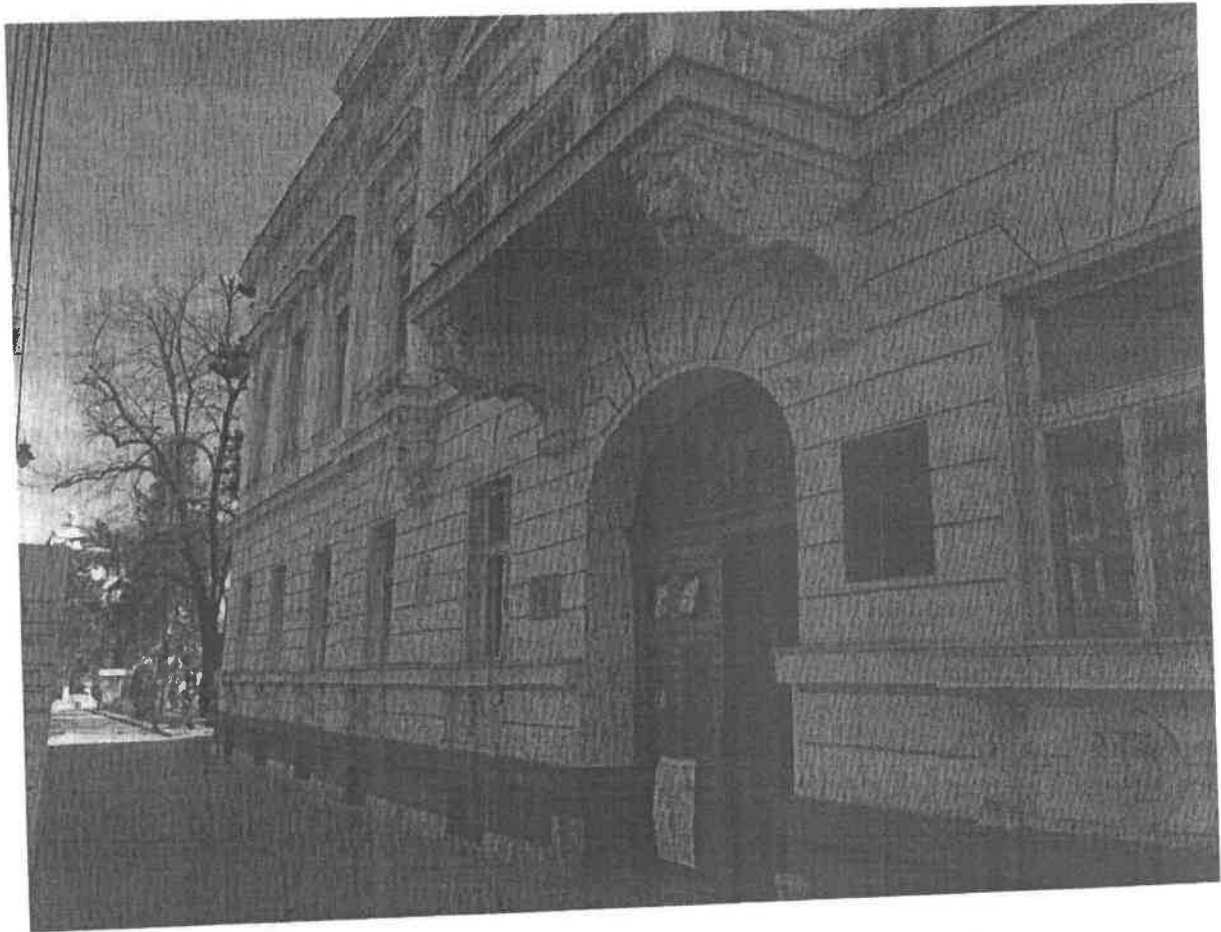


RAPORT DE EVALUARE

**SPATIU ADMINISTRATIV „SPATIU COMERCIAL
PARTER” AFLAT IN PATRIMONIUL PUBLIC AL
JUD. ARAD SI ADMINISTRAREA DIRECTA A
CONSILIULUI JUDEȚEAN ARAD**

ÎN VEDEREA STABILIRII PREȚULUI DE INCHIRIERE



- APRILIE 2020 -

Catre: Consiliul Judetean Arad cu sediul in Strada Coposu Corneliu, Nr. 22, Arad, jud. Arad Tara: Romania
Referitor la evaluarea proprietatii "Spatiu comercial Parter" situat in Municipiul Arad, Bulevardul Revolutiei, nr. 81, jud. Arad.

Conform contractului am realizat evaluarea proprietatii imobiliare, in scopul determinarii valorii pretului de inchiriere la data de 02.04.2020. Proprietatea imobiliara evaluata constituie "Spatiu comercial Parter" situat in Municipiul Arad, Bulevardul Revolutiei, nr. 81, jud. Arad. Proprietatea a fost inspectata de catre evaluator in perioada 02.04.2020 Raportul de evaluare care urmeaza prezinta succint premisele evaluarii, datele privind proprietatea si analiza acestora, proces in urma caruia a fost fundamentata opinia evaluatorului. Raportul este în concordanta cu prevederile standardelor de evaluare ale A.N.E.V.A.R. editia 2020.

In urma analizarii datelor prezentate si a aplicarii metodelor de evaluare adecvate, opinia evaluatorului privind valoarea pretului de inchiriere a proprietatii imobiliare evaluate este:

5,1 euro/mp/luna respectiv 24,63 lei/mp/luna

- Cursul de schimb lei/EURO considerat este de 4,8288(curs BNR în 02.04.2020);
- Valorile estimate in EURO sunt valabile atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea pietei, nivelul cererii si ofertei, inflatie, evolutia cursului de schimb, ,starea tehnica a imobilelor,etc.) nu se modifica semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul euro nu este liniara);
- Valoarea nu conține T.V.A.

Cu stima,

Expert evaluator

CUPRINS

CERTIFICARE

I. PREMISELE EVALUARII

Ipoteze si conditii limitative
Obiectul, scopul si utilizarea evaluarii. Instructiunile evaluarii
Tipul valorii estimate. Data evaluarii
Moneda raportului. Modalitati de plata
Inspectia proprietatii
Sursele de informatii utilizate
Clauza de nepublicare

II. PREZENTAREA DATELOR

Identificarea proprietatii. Descrierea juridica
Descrierea amplasamentului
Descrierea amenajarilor si constructiilor
Studiu de vandabilitate

III. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

Cea mai buna utilizare
Procedura de evaluare
Etapele parcurse pentru determinarea valorilor

- 3.1 Abordarea prin costuri
- 3.2 Abordarea prin comparatii
- 3.3 Abordarea prin venituri

IV. RECONCILIAREA VALORILOR. VALOAREA ESTIMATA PROPUSA, OPINIA SI CONCLUZIILE EVALUATORULUI

V. Anexe

CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificam ca :

- afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte
- analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional
- nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă față de proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.
- suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior
- analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România)
- evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.
- În elaborarea prezentului raport nu am primit asistență semnificativă din partea nici unei terțe persoane

EVALUATOR:

Legitimație ANEVAR Nr. 12012

I. PREMISELE EVALUARII

Ipoteze generale si Conditii limitative

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze și condiții limitative de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală și responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Raportul este întocmit pe baza presupunerii că nu este necesară prezentarea sau folosirea acestui raport într-o instanță, cu excepția situațiilor când acest lucru a fost stabilit în prealabil. Într-o astfel de situație, trebuie să se precizeze, dar nu în mod necesar, numai timpul necesar verificării raportului și informațiilor legate de acesta, precum și compensația adecvată.
7. Dacă nu se arată altfel în raport, evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.) sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice, etc.) care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate la data inspecției sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și nici pentru eventualele procese de testare necesare descoperirii lor.
8. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care evaluatorul le consideră a fi credibile și evaluatorul crede că ele sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
9. Opiniile privind valoarea precum și alte concluzii incluse în raport presupun încheierea în mod satisfăcător a oricăror alte sarcini care trebuie finalizate într-o manieră responsabilă. Poate fi necesară efectuarea unei alte inspecții pentru a confirma încheierea acestor sarcini.

10. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client, care de asemenea este precizat în raport. Clientul a fost de acord că realizarea evaluării și formatul raportului sunt adecvate destinației evaluării.
11. Proprietatea este evaluată ca fiind liberă de sarcini.

Obiectul, scopul si utilizarea evaluarii. Instructiunile evaluarii

Obiectul evaluarii este proprietatea imobiliara de natura constructiei spatiu comercial-administrativ "Spatiu comercial Parter" situat in Municipiul Arad, Bulevardul Revolutiei, nr. 81, jud. Arad. A fost evaluat intregul drept de proprietate al acestuia asupra imobilului.

Scopul evaluarii este determinarea valorii pretului de inchiriere a proprietatii "Spatiu comercial Parter". Raportul este intocmit pentru Consiliul Judetean Arad, care este beneficiarul lucrării si destinatarul lucrării.

Tipul valorii estimate. Data evaluarii

Evaluarea proprietatii imobiliare s-a efectuat in conformitate cu prevederile:

Standardelor Internaționale de Evaluare – editia 2020:

- ✓ SEV 100 – Cadru general;
- ✓ SEV 101 – Sfera misiunii de evaluare;
- ✓ SEV 102 – Implementare;

Tipul valorii estimate

Având în vedere scopul evaluării, s-au avut în vedere recomandările Standardelor de evaluare ANEVAR (care includ și Standardele de Evaluare Bunuri 2020), pentru determinarea pretului de inchiriere al spatiului comercial-administrativ.

Valoarea estimata in prezentul raport are la baza informatii privind nivelul preturilor inregistrate in perioada APRILIE 2020, data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate. Evaluarea a fost realizata la 02.04.2020.

Moneda raportului. Modalitati de plata

Valoarea este exprimata in LEI. In estimarea valorii se ia in considerare plata in numerar (cash) la data evaluarii, fara conditii deosebite de plata. Valorile obtinute nu contin T.V.A.

Inspectia proprietatii

Inspectia proprietatii a fost realizata la data de 02 APRILIE 2020 de catre evaluator.
Nu au fost investigate aspecte privind contaminantii de pe amplasament sau amplasamentele vecine.

Sursele de informatii utilizate

Sursele de informatii utilizate in acest raport sunt:

- ◆ Informatii privind situatia juridica a proprietatii si istoricul acesteia, furnizate de catre beneficiar;
- ◆ Informatii culese pe teren de catre evaluator (privind pozitionare, zona in care este amplasata proprietatea, activitatea curenta, etc.);
- ◆ Informatii privind starea pietei imobiliare specifice (preturi de inchiriere, nivelul ofertei si al cererii, situatia economica a localitatii) obtinute de la evaluatori si agentii imobiliare locale si din baza de date a evaluatorului.

II. PREZENTAREA DATELOR

Identificarea proprietatii. Descrierea juridica

Proprietatea imobiliara ce face obiectul prezentului raport de evaluare consta intr-un spatiu comercial-administrativ "Spatiu comercial Parter " situat in Municipiul Arad, Bulevardul Revolutiei, nr. 81, jud. Arad.

" **Spatiu comercial Parter** " – Spatiul inchiriat se afla in proprietatea Consiliului Judetean Arad intabulare, drept de proprietate dobandit prin lege, cota actuala 1/1. Spatiul este situat la parterul imobilului situat in zona ultracentrala a municipiului Arad, chiar pe bulevard. Imobilul are regim de inaltime S+P+1E si este o cladire monument istoric.

Descrierea amplasamentului

Proprietatea imobiliara ce face obiectul prezentului raport de evaluare consta intr-un spatiu comercial-administrativ "Spatiu comercial Parter" situat in Municipiul Arad, Bulevardul Revolutiei, nr. 81, jud. Arad. Conform planului Releveu pus la dispozitie, extrasului de carte funciara si a informatiilor primite de la beneficiar, imobilul este compus din o incapere cu destinatia birou publicitate.

Suprafata utila totala a spatiului inchiriat este de 17,25 mp.

Amplasarea și accesul

Clădirea este amplasata in Municipiul Arad, Bulevardul Revolutiei, nr. 81, jud. Arad.

Accesul la imobil se poate face din strada Bulevardul Revolutiei.

Accesul este bun, el putându-se face atât auto, cât și pietonal.

Asigurarea cu utilități

Proprietatea evaluata are dotari cu rețele de alimentare cu energie electrică monofazică și trifazică, rețele de apă, canalizare și rețele de alimentare cu gaz metan.

Date despre localitate – profil economic, tendințe, populație

Piața imobiliară se poate defini ca fiind interacțiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Această piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chiriașilor tipici. Piața imobiliară este influențată de atitudinile, motivațiile și interacțiunile persoanelor care încheie contracte de închiriere și are caracteristici diferite de cele ale piețelor eficiente (este foarte sensibilă la situația pieței de muncă și stabilitatea veniturilor, deciziile de închiriere fiind influențate de tipul de finanțare, localizare, utilități, etc., este o piață care nu se autoreglează ci este afectată de multe reglementări guvernamentale și locale, informațiile despre contracte similare nu sunt imediat disponibile, există decalaj între cerere și ofertă, cererea poate fi volatilă datorită unor schimbări rapide în mărimea și structura populației).

În cazul prezentului imobil, ținând cont de estimările privind cea mai bună utilizare, piața se definește ca piața proprietăților de tip comercial-administrativ, piață a cărei localizare geografică este mun. Arad, zona rezidențială.

Descrierea amenajărilor și construcțiilor

Proprietatea imobiliară ce face obiectul prezentului raport de evaluare constă într-un spațiu comercial-administrativ "Spațiu comercial Parter" situat în Municipiul Arad, Bulevardul Revoluției, nr. 81, jud. Arad. Conform planului Releveu pus la dispoziție, extrasului de carte funciara și a informațiilor primite de la beneficiar, imobilul este compus din o încăpere cu destinația birou publicitate.

Suprafața utilă totală a spațiului închiriat este de 17,25 mp.

Finisajele exterioare sunt :

- Tamplarie lemn cu sticlă
- Imobilul dispune de tencuieli decorative. Fatada a fost renovată recent – acum aproximativ 7 ani.
- Nu este izolat termic

Finisajele interioare sunt :

- Pereti : Tencuieli driscuite și zugrăveli lavabile
- Pardoseli : Pardoseli parchet lemn.
- Tamplarie interioară : lemn cu sticlă

Studiu de vandabilitate

Piața imobiliară se poate defini ca fiind interacțiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Această piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chiriașilor tipici. Piața imobiliară este influențată de atitudinile, motivațiile și interacțiunile persoanelor care încheie contracte de închiriere și are caracteristici diferite de cele ale piețelor eficiente (este foarte sensibilă la situația pieței de muncă și stabilitatea veniturilor, deciziile de închiriere fiind influențate de tipul de finanțare, localizare, utilitati, etc., este o piață care nu se autoreglează ci este afectată de multe reglementări guvernamentale și locale, informațiile despre contracte similare nu sunt imediat disponibile, există decalaj între cerere și ofertă, cererea poate fi volatilă datorită unor schimbări rapide în mărimea și structura populației).

În cazul prezentei proprietăți imobiliare, ținând cont de estimările privind cea mai bună utilizare, piața se definește ca piața proprietăților de tip comercial-administrativ, piață a cărei localizare geografică este Municipiul Arad.

Piața imobilelor de tip comercial-administrativ este caracterizată printr-un număr mai mare de tranzacții datorită numărului relativ mare de asemenea proprietăți, ofertei în creștere și a unui ritm lent de construire a lor.

Cererea este medie.

Având în vedere cele de mai sus, se poate considera că piața imobilelor cu destinația specifică imobilului supus evaluării, se caracterizează printr-un echilibru între cerere și ofertă, deci avem o piață în echilibru.

Din datele prezentate mai sus se poate observa un grad mare de ocupare a proprietăților de tip comercial-administrativ și un ritm lent de construire a lor, situație ce a determinat creșterea chiriilor pentru proprietăți de tip comercial-administrativ, precum și creșterea prețurilor tranzacțiilor cu acestea.

Gradul de ocupare a proprietăților imobiliare este cuprins între 80-90%, datorită cererii ridicate.

III. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

Cea mai buna utilizare

Prin definiție, cea mai bună utilizare reprezintă utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui imobil, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Avand in vedere situatia existenta, cea mai buna utilizare va fi determinata in varianta evaluarii spatiului cu destinatia actuala - proprietate imobiliara spatiu comercial-administrativ "Spatiu comercial Parter".

Procedura de evaluare

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea pretului de inchiriere. Pentru determinarea acestei valori a fost aplicata abordarea prin comparatii.

3.1 Etapele parcurse pentru determinarea valorilor au fost:

- ⇒ documentarea, pe baza unei liste de informatii solicitate clientului;
- ⇒ discutii purtate cu proprietarul
- ⇒ stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;
- ⇒ selectarea tipului de valori estimate in prezentul raport;
- ⇒ deducerea si estimarea conditiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie sa se tina seama la derularea tranzactiei;
- ⇒ analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- ⇒ aplicarea metodei de evaluare considerata oportuna pentru determinarea valorii.

Procedura de evaluare este conforma cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR.

3.1 ABORDAREA PRIN COSTURI

Nu se aplica aceasta metoda.

Metoda comparațiilor de piață este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-oferta pe piața imobiliară, reflectate în mass – media sau alte surse de informare. Această metodă a fost aplicată ținând seama de tipul proprietății imobiliare evaluate și de gradul ridicat de adecvare a aplicării metodei în acest caz. Pentru aplicarea metodei s-a utilizat **analiza comparativă** - termen general care identifică procesul care folosește **analiza pe perechi de date** și **analiza comparațiilor relative**.

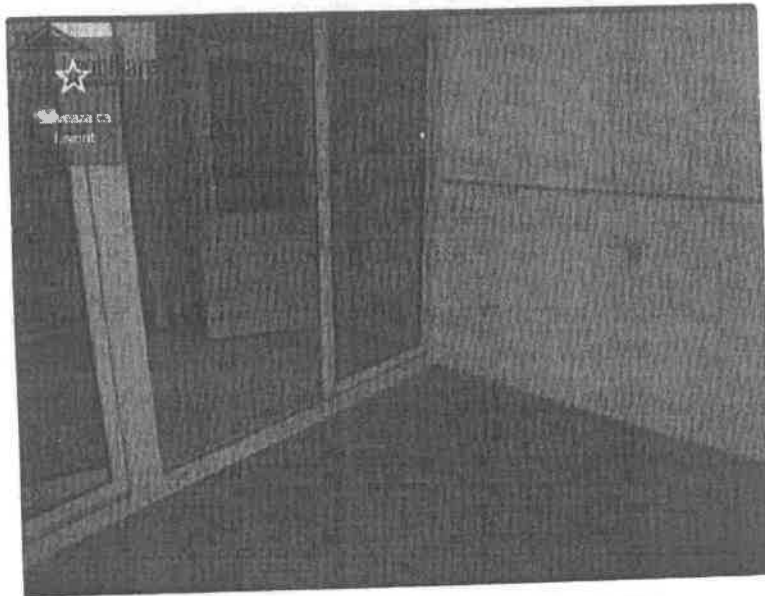
Estimarea valorii s-a făcut prin analizarea pieței imobiliare a chirilor pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea „de evaluat”.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între proprietatea „de evaluat” și celelalte proprietăți deja tranzacționate sau care sunt ofertante pe piață la data evaluării, despre care există informații suficiente. Pentru estimarea valorii proprietății prin această metodă, evaluatorul a apelat la informațiile provenite de pe piața de proprietăți asimilabile celui de evaluat.

Imobilele comparabile sunt :

Oferta 1

<https://www.olx.ro/oferta/inchiriez-spatiu-birouri-cabinete-bulevardul-revolutiei-IDdlAGx.html#a1bfc3b331>



220 €

Contact prin Storia.ro



Pe site din nov 2016

Anunturile utilizatorului

Inchiriez spatiu birouri-cabinete, Bulevardul Revolutiei

Arad, judet Arad Adaugat La 11:36, 26 martie 2020, Numar anunt: 197238277

Imagine D Distribuie

Promoveaza anuntul

Actualizeaza anuntul

Ofert de

Agentie

Vanzare/Inchiriere

Inchiriere

Suprafata utila

70 m²

ImobileArad va ofera spre inchiriere spatiu pentru Birouri-Cabinete situat pe Bulevardul Revolutiei. Spatiul este compus din 3 camere, suprafata construita de 80 mp si cea utila 70 mp, dispune de 2 grupuri sanitare, birou, antecamera si camera principala mare care dispune de incalzire in pardosea si este amenajat cu gresie, falanta, parchet, geamuri termopan. Pret 220 euro/luna+garantie. Telefon 752 - arata telefon - , 722 - arata telefon - . Imobiliare Arad.

Raporteaza

✕

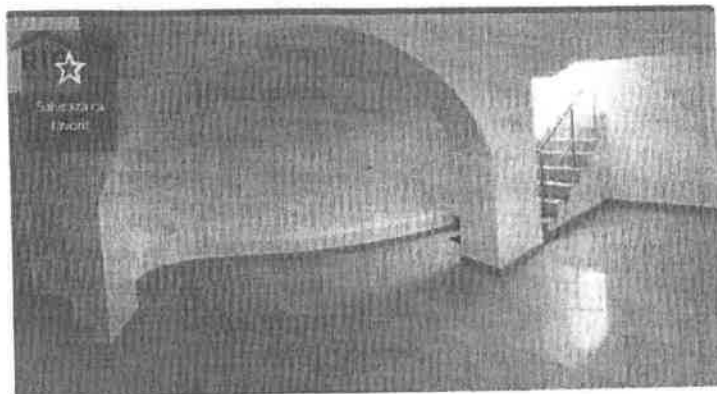
Curățenie Cluj

mopsquad.ro

Curățenie după

Oferta 2

<https://www.olx.ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-in-zona-ultracentrala-b-dul-revolutiei-IDcF6aR.html#55a0b37b70>



1 000 €

Contact prin Storia.ro

Arad, judet Arad
Vezi pe harta

Pe site din noi 2016

Anunturile utilizatorului

Raportaza

Spatiu comercial de inchiriat in zona Ultracentrala B-dul Revolutiei

Arad, judet Arad Adaugat La 13:43, 24 martie 2020, Numar anunt: 187111217

Imi place Distribuie



Promoveaza anuntul



Actualizeaza anuntul

Ofert de	Agentie	Vanzare/Inchiriere	Inchiriere
Suprafata utila	94 m ²		

RIG Imobiliare va propune spre inchiriere un spatiu comercial in zona Ultracentrala B-dul Revolutiei.

CARACTERISTICI: Imobilul este construit pe doua nivele, la parter compus din 2 incaperi, suprafata construita 46 mp, cu acces direct din strada, demisolul este compus din 3 incaperi, grup sanitar in suprafata construita de 48 mp.

Utilitati: apa, canalizare, energie electrica.

ALTE INFORMATII: Imobilul este renovat, amenajat cu: gresle, faianta, tamplarie PVC, vitrine la strada, aer conditionat, sistem de alarma. Spatiul se afla pe o strada intens circulata. Pretabil pentru activitati comerciale, birouri, salon infrumusetare, etc.

PRET: 1000 euro/luna

TEL: 744 - arata telefon -



Oferta 3

<https://www.olx.ro/oferta/spatio-central-ideal-pentru-birou-saloane-IDdrMfD.html#6c3b554f2e;promoted>



450 €

Trimite mesaj

Arad, judet Arad
Vezi pe harta

Pe site din iul 2014

Anunturile utilizatorului

Spatio central ideal pentru birou/saloane

Arad, judet Arad Adaugat La 14:29, 10 martie 2020, Numar anunt: 198712705

Imi place 0 Distribuie



Promoveaza anuntul



Actualizeaza anuntul

Diferiti de

Agentie

Suprafata utila

140 m²

Spatio mare și luminoasă într-o clădire istorică, renovată, într-o poziție centrală. Situat la primul etaj, vizibilitate deosebită, cu balcon în fața stației de tramvai de Piazza Romana
Ideal pentru birouri, saloane, spații reprezentative.
140 mp, geamuri, balcon, încălzire independentă pe gaz, bai

Parcare privat

Raportaza



Datele de comparație și cele de ajustare sunt expuse în tabelul de mai jos. S-au trecut în revistă elementele de comparație necesare a fi utilizate pentru ajustarea tranzacțiilor recente pentru spații de tip comercial-administrativ.

După aplicarea corecțiilor s-au ales valorile proprietății pentru care au fost necesare cele mai mici corecții brute (procentual).

Criterii si elemente de comparare:	Proprietatea de evaluat:	Proprietati comparabile comparate		
		1	2	3
Pret chirie (euro/luna)		220,0	1.000,0	450,0
Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
Drept transmis:	inchiriere	inchiriere	inchiriere	inchiriere
Conditii de inantare	normale	similare	similare	similare
Conditii de inchiriere	normale	normale	normale	normale
Cheltuieli imediat urmatoare dupa inchiriere	fara	fara	fara	fara
Conditii pietei:	prezent	prezent	prezent	prezent
Adresa	Bulevardul Revolutiei	Bulevardul Revolutiei	Bulevardul Revolutiei	Bulevardul Revolutiei
Localizare:	ultracentrala	centrala	ultracentrala	centrala
Caracteristici fizice				
Suprafata cole parti comune	cota indiv	cota indiv	cota indiv	cota indiv
Suprafata teren in exces	0	0	0	0
Expunere la strada (vitrina)	fara expunere la strada	fara expunere la strada	cu expunere la strada	fara expunere la strada et. 1
Arie utila	17,25	70	94	140
Vechime	1900	-	-	-
Finisaj	mediu	mediu	superior	mediu
Utilitati (an el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare proprie / aer conditionat / altele)	da / da / da / da / da / nu / nu	da / da / da / nu / da / nu / nu	da / da / da / da / da / nu / nu	da / da / da / da / da / nu / nu
Caracteristici economice	normale	normale	normale	normale
Cea mai buna utilizare:	spatii birouri	spatii birouri	spatii birouri/comerciale	spatii birouri
Pret chirie / mp / luna (EURO/mp/luna)		3	10,6	3
Aria desfasurata	17,25			

ABORDAREA PRIN COMPARATIA DE PIATA (CHRII DE PIATA)

Element de comparatie	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare proprietate	Bulevardul Revolutiei	Bulevardul Revolutiei	Bulevardul Revolutiei	Bulevardul Revolutiei
Pret chirie		220	1,000	450
Pret chirie unitar		3	11	3
TIP COMPARABILA				
Tip comparabila		oferta	oferta	oferta
Corectie unitara sau procentuala		-5%	-5%	-5%
Corectie totala pentru tipul comparabilei		-0,2	-0,5	-0,2
Pret de chirie corectat		3,0	10,1	3,1
DREPT DE PROPRIETATE				
Drept de proprietate transferat	Inchiriere	Inchiriere	Inchiriere	Inchiriere
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corectie totala drept de proprietate		0	0	0
Pret corectat		3,0	10,1	3,1
CONDITII DE FINANTARE				
Conditii de finantare	normale	similare	similare	similare
Corectie unitara sau procentuala		0	0	0
Corectie totala conditii de finantare		0	0	0
Pret corectat		3,0	10,1	3,1
CONDITII DE INCHIRIERE				
Conditii de inchiriere	normale	normale	normale	normale
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corectie totala conditii de vanzare		0	0	0
Pret corectat		3,0	10,1	3,1
CHELTUIELI IMEDIAT URMATOARE DUPA INCHIRIERE				
Cheltuieli imediat urmatoare dupa inchiriere - Investitii de adecvare, finalizare, finisare	fara	fara	fara	fara
Corectie procentuala		0	0	0
Corectie totala cheltuieli imediat dupa cumparare		0,0	0,0	0,0
Pret corectat		3,0	10,1	3,1
CONDITII DE PIATA				
Conditii de piata (timpul)	prezent	prezent	prezent	prezent
Corectie procentuala		0%	0%	0%
Corectie totala conditii de piata		0	0	0
Pret corectat		3,0	10,1	3,1
LOCALIZARE				
Localizare	Bulevardul Revolutiei	Bulevardul Revolutiei	Bulevardul Revolutiei	Bulevardul Revolutiei
Corectie procentuala	ultracentrala	centrala	ultracentrala	centrala
Corectie totala localizare		30%	-10%	30%
Pret corectat (chirie euro/mp)		1	-1	1
Pret corectat		3,9	9,1	4,0
CARACTERISTICI FIZICE				
Cote parti comune	cota indiv	cota indiv	cota indiv	cota indiv
Corectie unitara		0	0	0
Corectie totala cote parti comune		0	9,1	4,0
Pret corectat		3,9	9,1	4,0
Expunere la strada	fara expunere la strada	fara expunere la strada	cu expunere la strada	fara expunere la strada
Corectie procentuala		0%	-30%	0%
Corectie totala		0	-3	0
Pret corectat		3,9	6,4	4,0
Aria utila	17	70	94	140
Corectie unitara		0%	0%	0,0%
Corectie totala aria utila		0	0	0
Pret corectat		3,9	6,4	4,0
Vechime - an constructie	1900	-	-	-
Corectie procentuala		0%	0%	0%
Corectie totala vechime		0	0	0
Pret corectat		3,9	6,4	4,0
Finisaje	mediu	mediu	superior	mediu
Corectie unitara		15%	-15%	15%
Corectie totala finisaje		1	-1	1
Pret corectat		4,5	5,4	4,6
Utilitati (en ei / apa / canalizare / gaz metan / termoficare proprie / aer conditionat / alte)	da / da / da / da / da / nu / nu	da / da / da / nu / da / nu / nu	da / da / da / da / da / nu / nu	da / da / da / da / da / nu / nu
Corectie unitara sau procentuala		0%	0	0
Corectie totala utilitati		0,00	0	0
Pret corectat		4,5	5,4	4,6
Caracteristici economice	normale	normale	normale	normale
Corectie unitara		0	0	0
Corectie totala caracteristici economice		0	5,4	4,6
Pret corectat		4,5	5,4	4,6
Utilizare (zonare) - cea mai buna utilizare	spatii birouri	spatii birouri	spatii birouri/comerciale	spatii birouri
Corectie unitara		0%	-5%	0%
Corectie totala cea mai buna utilizare		0	0	0
Pret corectat		4,5	5,1	4,6
Componente non-imobiliare ale valorii	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Corectie unitara		0	0	0
Corectie totala componente non-imobiliare		0	0	0
Pret corectat		4,5	5,1	4,6
Corectie totala neta		1	5	2
Corectie totala neta (%)		50%	49%	50%
Corectie totala bruta		1	5	2
Corectie totala bruta (%)		50%	49%	50%
Opinie (fara TVA)		5,1 euro/mp/luna 88,7 euro / luna 428 lei/luna	Curs Data	4,6288 02.apr.20

V comp. = 5,1 euro/mp/luna respectiv 24,63 lei/mp/luna

3.3 ABORDAREA PRIN VENITURI

Abordarea prin venituri are la baza considerentul potrivit caruia proprietatea imobiliara de evaluat poate constitui o investitie generatoare de venituri. In acest caz proprietatea este achizitionata sub forma unei investitii, investitorul fiind in principal interesat de capacitatea de a produce profit, acesta fiind elementul esential care influenteaza valoarea proprietatilor.

Avind in vedere cele prezentate, se poate sublinia faptul ca valoarea unei proprietati este direct proportionala cu capacitatea acesteia de a genera profituri viitoare.

In fapt, metodele de randament au la baza principiul previziunii, anticipind fluxurile viitoare, actualizarea acestora realizandu-se prin intermediul ratelor de actualizare, respectiv capitalizare, obiectivul final al oricarui investitor fiind obtinerea unor cistiguri care sa depaseasca investitia initiala.

Abordarea prin venituri a fost efectuata utilizând metoda capitalizarii directe. Capitalizarea directă este o metodă folosită pentru transformarea nivelului estimat al venitului așteptat într-un indicator de valoare a proprietății. Transformarea se poate face prin divizarea venitului estimat printr-o rată de capitalizare.

Relatia de calcul a valorii prin venituri a proprietatii prin metoda capitalizarii directe este:

$$Vcd = Vnet/c$$

unde:

Vnet = venitul net anual

c = rata de capitalizare (aferinta venitului net)

In cadrul evaluarii trebuie rezolvate urmatoarele probleme:

- determinarea venitului net anual
- stabilirea ratei de capitalizare (c)

Venitul brut anual (Vba) reprezinta venitul aferent proprietarului mediu din inchirierea proprietatii imobiliare, în ipoteza unui grad de ocupare de 100%, obținut anual.

Venitul brut efectiv anual (Vbea) reprezinta venitul aferent proprietarului mediu din inchirierea proprietatii imobiliare, prin scăderea pierderilor de chirie din cauza neocupării integrale și din cauza neplății sau întârzierii la plată a chiriei obținut anual.

Venitul net din exploatare (Vnet) se calculează prin deducerea din venitul brut efectiv a cheltuielilor de exploatare. Aceste cheltuieli se impart în 3 categorii:

- *cheltuieli fixe* care nu se modifică cu gradul de ocupare, cum ar fi taxele pe proprietate și cheltuielile pentru asigurare;
- *cheltuielile variabile* cum ar fi: utilități, salarii, administrație, reparații și întreținere, dacă prin contract nu se prevede a fi recuperate de la chiriași;
- *Rezerve pentru reparații capitale.*

Rentabilitatea a fost calculata pe baza chiriei care poate fi obtinuta pe piata pentru active similare, de catre un proprietar mediu.

La calculul venitului total obținut din închirierea proprietății s-au luat în calcul suprafețele utile ale clădirii de închiriat (spații administrative ,de depozitare, constructii anexe).

Pentru stabilirea venitului brut efectiv s-a folosit o rată de ocupare de aprox. 85%, specifică pentru asemenea proprietăți de dimensiuni mari, cu luare în calcul a unor deduceri datorate neplății chiriei de pana la 15 %.

Venitul net a fost stabilit prin deducerea unui procent de aprox.15% din venitul brut anual, reprezentând cheltuieli cu impozitele, asigurările și un fond de reparații.

Nu se aplica aceasta metoda in procesul de evaluare al imobilului.

IV. RECONCILIAREA VALORILOR. VALOAREA ESTIMATA PROPUSA, OPINIA SI CONCLUZIILE EVALUATORULUI

Avand in vedere ipotezele prezentate in raport, situatia si caracteristicile proprietatii, relevanta metodelor aplicate, cantitatea si calitatea informatiilor utilizate, precum si scopul prezentului raport, in opinia evaluatorului valoarea pretului de inchiriere pentru „Spatiu comercial Parter” se situeaza in jurul valorii obtinute prin ABORDAREA PRIN COMPARATII.

Astfel, opinia evaluatorului asupra valorii pretului de inchiriere a proprietatii imobiliare spatiu cu destinatia „Spatiu comercial Parter” este:

	Spatiu comercial Parter
LEI/mp/luna	24,63
EURO/mp/luna	5,1

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerente privind valoarea sunt:

- valoarea a fost exprimata ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate in prezentul raport și este valabilă in condițiile generale si specifice aferente perioadei lunii APRILIE 2020;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectiva;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valoarea nu include TVA;

EVALUATOR:

Expert evaluator proprietati imobiliare ANEVAR
Legitimație A.N.E.V.A.R. nr. 12012



LOCALIZARE





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 301566 Arad

Nr. cerere 3598
Ziua 17
Luna 01
Anul 2018



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 20244
Nr. topografic: 903/a-7827/1387/1/3

Adresa: Loc. Arad, Bdul Revoluției, Nr. 81, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	301566	1.216	...

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	301566-C1	Loc. Arad, Bdul Revoluției, Nr. 81, Jud. Arad	S. construita la sol: 1038 mp; CASA

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
830 / 20/01/1999 Act nr. 0;	
B1 se notează apelul declarat de Prefectul Jud. Arad, împotriva inch. 3668/1998/CF OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 20244)	A1, A1.1
12935 / 19/10/1999 Decizie nr. civila nr. 317/1999 emis de Tribunalul Arad (dosar nr. 1176/1999);	
B2 se respinge apelul declarat de Prefectul Jud. Arad împotriva inch. nr. 3668/CF/1998 OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 20244)	A1, A1.1
Decizie nr. civila nr. 1857/R/1999 emis de Curtea de Apel Timisoara (dosar nr. 4369/C/1999);	
B3 se respinge recursul declarat de Prefectul Jud. Arad împotriva deciziei civile nr. 317/1999 pronunțată de Tribunalul Arad în dosar nr. 1176/A/1999 OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 20244)	A1, A1.1
4615 / 25/03/2003 H.G. nr. 976/2002;	
B4 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) CONSILIUL JUDEȚEAN ARAD, ca bun aparținând domeniului public al Jud. Arad OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 20244)	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI .

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

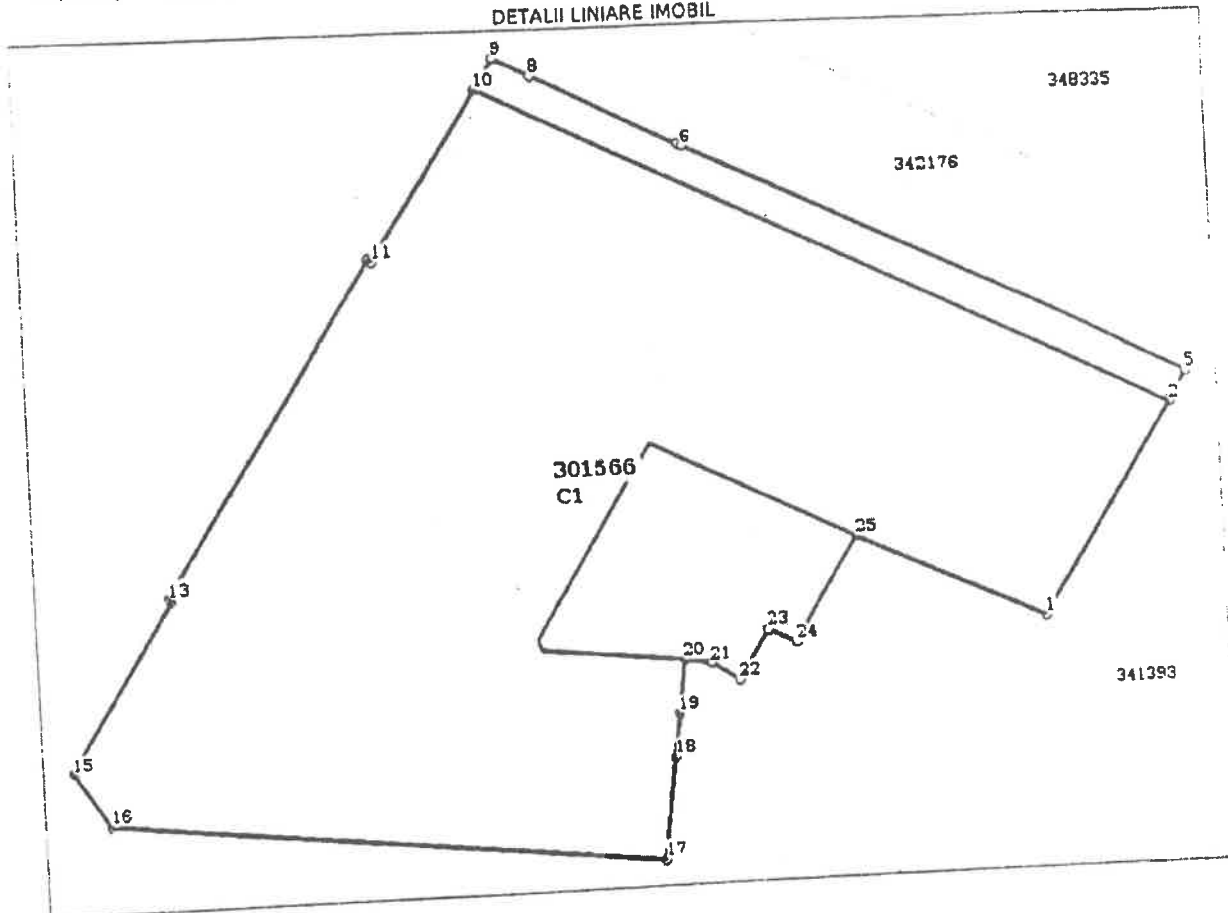
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
301566	1.216	...

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	1.216	.	.	903/a-7827/1387/1/3	TEREN INTRAVILAN CU CONSTRUCTIE

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	301566-C1	construcții administrative și social culturale	1.038	Cu acte	S. construita la sol: 1038 mp; CASA

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	13.214
3	4	0.522

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	0.239
4	5	1.086

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
5	6	26.678
7	8	7.956
9	10	1.847
11	12	0.277
13	14	0.227
15	16	3.387
17	18	5.499
19	20	2.968
21	22	1.606
23	24	1.449
25	1	9.829

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
6	7	0.219
8	9	1.975
10	11	10.475
12	13	20.277
14	15	10.331
16	17	26.147
18	19	2.388
20	21	1.324
22	23	3.027
24	25	6.368

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
 Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
 S-a achitat tariful de 20 RON, -Chitanța internă nr.436731/17,01-2018 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,
 18-01-2018

Data eliberării,

19-IAN. 2018

Asistent Registrat

Referent,