

RAPORT DE EVALUARE

pentru estimarea

TARIFULUI DE ÎNCHIRIERE

**a unui spațiu comercial situat în municipiul Arad,
Bulevardul Revoluției nr.81
județul ARAD**

EVALUATOR:

Ing. Mariana Hortenzia Faur
Evaluator autorizat, legitimația nr. 12507



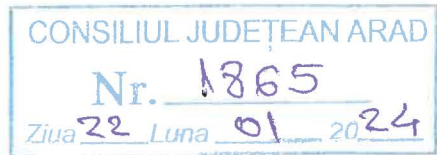
Datele și informațiile din raport sunt confidențiale. Publicarea lor trebuie să aibă aprobarea scrisă a autorului.

Faur Mariana Hortenzia – Expert evaluator

CIF 19661500

Arad, str.Crasna nr. 16a

Nr. 1/17.01.2024



ACTUALIZARE

Privind Raportul de evaluare nr.1269

Referitor la Raportul de evaluare nr.1269 – pentru estimarea tarifului de închiriere a unui spațiu situate în Arad, Bulevardul Revoluției nr.81

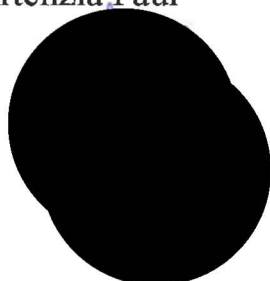
Urmare a studierii ofertelor din piață la data prezentei și a actualizării elementelor din grila de comparație, consider că valorile prezentate în raport, actualizate la ianuarie 2024 sunt:

Suprafața de închiriat	valoare lei/mp	valoare euro/mp	valoare lei lunar	valoare euro lunar
2,85 mp	45,00	9,00	150,00	30,00
Valoare închiriere	45,00	9,00	150,00	30,00

Obs. Curs valutar 1 euro=4,9761 lei

Resptul elementelor din Raport rămân valabile.

Ing.Mariana Hortenzia Faur



Elementul de comparatie	Spatiu de evaluat	A - ID: www.imobiliare.ro	B - ID: www.imobiliare.ro	C - ID: www.imobiliare.ro	D - ID: www.imobiliare.ro	explicare corectii
DESCRIERE	spatiu comercial parter P+1, Sutii= mp. Sc=2.85 mp					
PIF	1890/2017					
Arie utila/construita (mp)	2.85	20	25	17.32	35	
Pretul de ofertare - EUR		310	250	338	350	
Pretul de ofertare - EUR		310	250	338	350	
Pretul de ofertare inchinere - EUR/mp		15.50	10.00	19.52	10.00	
Marja de negociere (%)		10%	10%	10%	10%	din datele de pe piata ajustarea este de 10% (marja de negociere)
Marja de negociere EUR)		31	25	34	35	
Pret de vanzare (EUR)		279	225	304	315	
Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin	
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	nu este cazul
Ajustare (EUR)		-	-	-	-	
Pret ajustat (EUR)		279	225	304	315	
Conditii de finantare	normale	la piata	la piata	la piata	la piata	
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	nu este cazul
Ajustare (EUR)		-	-	-	-	
Pret ajustat (EUR)		279	225	304	315	
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent	independent	
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	nu este cazul
Ajustare (EUR)		-	-	-	-	
Pret ajustat (EUR)		279	225	304	315	
Cheptul/i mediate	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	nu este cazul
Ajustare (EUR)		-	-	-	-	
Pret ajustat (EUR)		279	225	304	315	
Conditii de piata	data evaluarii	similare	similare	similare	similare	
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	nu este cazul
Ajustare (EUR)		-	-	-	-	
Pret ajustat (EUR)		279	225	304	315	
Localizare	Bdul Revolutiei, ultracentrat	Bdul Revolutiei	Bdul Revolutiei	Bdul Decabal	Bdul Revolutiei	
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	
Ajustare (EUR)		-	-	-	-	
Pret ajustat (EUR)		279	225	304	315	
Arie construita a spatului (mp)	2.85	20	25	17.32	35	din analiza pietei
Ajustare (%)		-5%	-5%	-5%	-5%	
Ajustare (EUR)		(14)	(11)	(15)	(18)	
Pret ajustat (EUR)		265	214	289	299	
An constructie	1890/2017	similar	similar	1890	similar	
Ajustare (%)		0%	0%	-5%	0%	nu este cazul
Ajustare (EUR)		-	-	(14)	-	
Pret ajustat (EUR)		265	214	303	299	
Nivel	parter	parter	parter	parter	parter	
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	nu este cazul
Ajustare (EUR)		-	-	-	-	
Pret ajustat (EUR)		265	214	303	299	
Pret ajustat (EUR/mp)		13	9	18	9	
Finisaje si dotari	finisaje superioare	finisaje superioare	finisaje superioare	finisaje superioare	finisaje superioare	nu este cazul
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	
Ajustare (EUR)		-	-	-	-	
Pret ajustat (EUR)		265	214	303	299	
Incalzire	centrala proprie	similar	similar	similar	similar	
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	nu este cazul
Ajustare (EUR)		-	-	-	-	
Pret ajustat (EUR)		265	214	303	299	
Suprafata teren aferent proprietatii (mp)	0	-	0	0	0	nu este cazul
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	
Ajustare (EUR)		-	-	-	-	
Pret ajustat (EUR)		265	214	303	299	
caracteristici economice		similare	similare	similare	similare	nu este cazul
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	
Ajustare (EUR)		-	-	-	-	
Pret ajustat (EUR)		265	214	303	299	
Utilizare	servicii	similara	similara	similara	similara	nu este cazul
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	
Ajustare (EUR)		-	-	-	-	
Pret ajustat (EUR)		265	214	303	299	
Ajustare totala neta		(14)	(11)	(30)	(18)	
Ajustare totala neta (% din pret de vanzare/oferta)		5%	5%	10%	5%	
Ajustarea totala bruta		13.95	11.25	29.68	15.75	
Ajustarea totala bruta (% din pret de vanzare/oferta)		5%	5%	10%	5%	
Numar ajustari		2	1	2	1	
Pret inchiriere euro/mp		13.25	8.55	17.52	8.55	
Valoarea de inchiriere a proprietatii subiect (rotunjit) (EUR/mp)	9.00					
Valoarea de inchiriere a proprietatii subiect (rotunjit) (EUR)	30.00					

1 euro=

4.9761

17.01.2024

VALOARE DE INCHIRIERE (LEI)	150.00	ROTUND
------------------------------------	---------------	---------------

CENTRALIZATOR TARIFE INCHIRIERE

ianuarie 2024

		mp	preț euro/lună	preț euro/mp	localizare	
1	spatiu comercial	20	310.00	16.00	Bdul Revoluției	https://www.storia.ro/ro/oferta/inchiriez-spatiu-comercial-central-pe-revolutiei-km-0-langa-primarie-IDkkh.html?_gl=1*43ywtk*_ga*ODIwOTc3MzAyLjE2NDgxMTkwNjU.*_ga_NK3K3T1FT5*MTcwNTQ3NDc4Ni4xMi4xLjE3MDU0NzQ5NTkuMC4wLjA
2	spatiu comercial	25	250.00	10.00	Bdul Revoluției	https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-de-birou-situat-https://www.storia.ro/ro/oferta/birouri-ultracentrale-cu-paz-permanent-IDxaX0
3	spatiu comercial	17.32	338.00	19.52	Bdul Decebal	https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-birou-bulevardul-revolutiei-palatul-cenad-etaj-1-IDxUKm
4	spatiu comercial et.l	150	500.00	3.00	Palatul Cenad	https://www.storia.ro/ro/oferta/spatii-de-birouri-ultracentral-IDuWvE
5	spatiu comercial	35	350.00	10.00	Bdul Revoluției	https://www.storia.ro/ro/oferta/inchiriez-birou-IDyMsG.html?_gl=1*ew9i8k*_ga*ODIwOTc3MzAyLjE2NDgxMTkwNjU.*_ga_NK3K3T1FT5*MTcwNTQ3NDc4Ni4xMi4xLjE3MDU0NzQ5NTkuMC4wLjA
6	spatiu comercial	15	100.00	7.00	Bdul Revoluției	

SCRISOARE DE TRANSMITERE

Referitor la întocmirea raportului privind estimarea tarifului de închiriere a unui spațiu comercial cu suprafața de 2,85 mp, în incinta imobilului situat în Arad, Bulevardul Revoluției nr.81, la cererea dvs și în baza și a comenzii nr.119/05.07.2021, am verificat situația acestui activ în contextul condițiilor din teren la data evaluării, conform documentelor care mi-au fost puse la dispoziție, a informațiilor rezultate din sursele de informare oficiale precum și a studiului efectuat.

Obiectul raportului îl reprezintă estimarea tarifului de închiriere a unui spațiu comercial cu suprafața de 2,85 mp, în incinta imobilului situat în Arad, Bulevardul Revoluției nr.81, Municipiul Arad, județul Arad, în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor, în vederea închirierii acestuia.

Destinatarii raportului: Consiliul Județean Arad și potențialii clienți.

Data efectuării evaluării: 09.07.2021

Data raportului: 09.07.2021

Data inspecției ce stă la baza raportului : iulie 2021. Inspecția proprietății s-a efectuat personal de către semnatara prezentului raport, împreună cu domnul Alexandru Cherecheș din cadrul Serviciului Patrimoniu al Consiliului Județean Arad.

Prezenta scrisoare este însoțită de un raport de evaluare pentru estimarea tarifului de închiriere a unui spațiu comercial cu suprafața de 2,85 mp, în incinta imobilului situat în Arad, Bulevardul Revoluției nr.81, Municipiul Arad, județul Arad – în vederea închirierii acestuia.

Certific faptul că nu am niciun interes prezent sau de perspectivă în legătură cu proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare.

Valoarea este subiectivă, este o predicție, o opinie asupra acestei valori exprimată în baza pregătirii, instruirii și experienței evaluatorului.

Raportul este întocmit în conformitate cu cerințele standardelor de Evaluare a Bunurilor, utilizând abordările prevăzute de standarde și de legislația în domeniu.

Valorile obținute sunt prezentate în detaliu în tabellele anexă și în sinteză în tabelul de mai jos:

CENTRALIZATOR VALORI

Adresa CF	CF	suprafața de închiriat mp	Valoare evaluată	Valoare evaluată
			Tarif închiriere lunar lei	Tarif închiriere lunar euro
Bdul Revoluției nr.81	301566	2,85.00	74.00	15.00
TOTAL VALORI		2,85.00	74..00	15.00

Arad,
09.07.2021

Ing. Mariana Hortenzia Faur
Evaluator autorizat, legitimația nr. 12507



CUPRINS

CAPITOLUL 1 INTRODUCERE

SCRISOARE DE TRANSMITERE
PAGINA DE TITLU

CUPRINS

- 1.1 Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante
- 1.2 Declarația de conformitate
- 1.3 Certificarea evaluatorului. Semnătura

CAPITOLUL II TERMENI DE REFERINȚĂ

- 2.1 Ipoteze principale și ipoteze speciale
- 2.2 Obiectul, scopul și utilizarea evaluării; instrucțiunile evaluării
- 2.3 Baza de evaluare. Tipul valorii estimate
- 2.4 Data evaluării. Data raportului de evaluare
- 2.5 Moneda raportului
- 2.6 Inspecția bunurilor evaluate
- 2.7 Riscul evaluării
- 2.8 Sursele de informații utilizate
- 2.9 Clauza de nepublicare

CAPITOLUL III PREZENTAREA DATELOR

- 3.1. Identificarea și descrierea activelor evaluate
- 3.2. Istoricul activelor evaluate
- 3.3. Analiza pieței imobiliare – studiu de vandabilitate
 - 3.3.1 Analiza cererii
 - 3.3.2 Analiza ofertei
 - 3.3.3 Echilibrul pieței
 - 3.3.4. Studiu de vandabilitate

CAPITOLUL IV ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

- 4.1 Cea mai bună utilizare a terenului considerat ca fiind neocupat
- 4.2 Cea mai bună utilizare a proprietății
- 4.3 Aspecte teoretice privind abordarea evaluării
- 4.4 Aplicarea metodelor de evaluare adecvate
 - Construcții
 - 4.5.1 Abordarea prin metoda comparațiilor de piață – tarif închiriere

CONCLUZII PRIVIND EVALUAREA

ANEXE

CAPITOLUL I

Introducere

1.1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante – Sinteza evaluării

1.1.1. **Obiectul evaluării** – estimarea tarifului de închiriere a unui spațiu comercial cu suprafața de 2,85 mp, în incinta imobilului situat în Arad, Bulevardul Revoluției nr.81– în vederea închirierii acestuia.

Baza folosită pentru evaluare:

- Standardele de Evaluare a Bunurilor SEV 101 – termeni de referință ai evaluării, SEV 102 – documentare și conformare, SEV 103 – raportarea evaluării, SEV 104 Tipuri de valori, SEV 105-Abordări și metode de evaluare

1.1.2. **Scopul evaluării** –stabilirea valorii de piață a loturilor de teren în vederea închirierii acestuia.

1.1.3. **Beneficiarii lucrării** – Consiliul Județean Arad, precum și autoritățile locale și centrale.

1.1.4. **Data evaluării:** 09.07.2021

1.1.5. **Data raportului de evaluare:** 09.07.2021

1.1.6. **Proprietari ai activelor evaluate:**

Județul Arad, domeniul public

1.1.7. SARCINI ASUPRA PROPRIETĂȚII EVALUATE

Descrierea activelor imobilizate și evaluarea pornind de la ipoteza ca fiind libere de sarcini (SEV 230 – drepturi asupra proprietății imobiliare)

- Terenul – nu face obiectul prezentei lucrări

- Cosntrucția – a fost analizat spațiul comercial cu suprafața de 2,85 mp din incinta imobilului, situat la parter

1.1.8. BAZA JUSTIFICATIVĂ PENTRU EFECTUAREA REEVALUĂRII

1.1.7.1. Valoare de piață

Valoarea de piață conform *SEV 100 – cadru general, paragraful 29* - este *suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere*

Valoarea de piață este estimată prin aplicarea metodelor și procedurilor de evaluare care reflectă natura proprietății și circumstanțele în care proprietatea respectivă va fi cel mai probabil tranzacționată pe piața liberă. Cele mai utilizate metode pentru estimarea valorii de piață includ abordarea prin comparația vânzărilor, abordarea prin capitalizarea venitului, inclusiv analiza fluxului de numerar actualizat și abordarea prin cost.

1.1.7. VALORI REZULTATE ÎN URMA EVALUĂRII – evaluarea a fost realizată folosind informațiile de la iulie 2021.

Stabilirea tarifului de închiriere s-a făcut folosind:

- metoda comparației de piață

La analiza pe perechi de date folosind ofertele existente pe piață la data evaluării, au fost luate în considerare atributele legate de drepturile de proprietate transmise, restricțiile legale, de condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, condiții ale pieței, de amplasamentul fiecăruia și de suprafață.

Valorile obținute sunt:

Adresa CF	CF	suprafața de închiriat	Valoare evaluată	Valoare evaluată
		mp	Tarif închiriere lunar lei	Tarif închiriere lunar euro
Bdul Revoluției nr.81	301566	2,85.00	74.00	15.00
TOTAL VALORI		2,85.00	74.00	15.00

1.2. DECLARAȚIA DE CONFORMITATE

Prezentările faptelor din acest raport sunt corecte și adevărate, iar rezultatele obținute în urma evaluării sunt confidențiale.

Analizele și concluziile raportate sunt limitate doar la ipotezele și condițiile limitative prezentate și reprezintă opiniile mele profesionale și imparțiale.

Nu am nici un interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și nici un interes personal legat de părțile implicate.

Nu am nici o părținire legată de proprietatea care face obiectul prezentului raport sau legată de părțile implicate în această evaluare.

Analizele, opiniile și concluziile mele, precum și acest raport au fost efectuate în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor.

Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări neprimind asistență profesională semnificativă din partea altei persoane.

1.3. CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Evaluarea a fost efectuată de către ing. Mariana Hortenzia Faur, evaluator autorizat, membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, în colaborare cu clientul și beneficiarul.

Prin prezentul raport de evaluare s-a estimat tariful de închiriere a unui spațiu comercial cu suprafața de 2,85 mp, în incinta imobilului situat în Arad, Bulevardul Revoluției nr.81, județ Arad .

Certific după cunoștința și părerea mea că:

- expunerile faptelor din acest raport sunt corecte și adevărate;
- analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează doar la ipotezele principale și ipotezele speciale prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale;
- nu am nici un interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și nici un interes personal legat de părțile implicate;
- nu am nici o părținire legată de proprietatea care face obiectul prezentului raport sau legată de părțile implicate în această evaluare;
- angajarea mea în această evaluare și onorariul pentru această lucrare nu depind de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă clientului;
- analizele, opiniile și concluziile mele, precum și acest raport au fost efectuate în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor;
- dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- nu a fost oferită asistență profesională semnificativă persoanei care

semnează acest raport;

- subsemnata am inspectat personal proprietatea în cauză în luna iulie 2021
- pe baza datelor, analizelor și concluziilor conținute aici, valorile obținute, la data de 09.07.2021 sunt:

Adresa CF	CF	suprafața de închiriat	Valoare evaluată	Valoare evaluată
		mp	Tarif închiriere lunar lei	Tarif închiriere lunar euro
Bdul Revoluției nr.81	301566	2,85.00	74.00	15.00
TOTAL VALORI		2,85.00	74..00	15.00

Arad
09.07.2021

Ing. Mariana Hortenzia Faur
Evaluator autorizat, legitimația nr. 12507



CAPITOLUL II

TERMENI DE REFERINȚĂ

2.1 Ipoteze principale și ipoteze speciale

Raportul de evaluare a fost realizat pe baza următoarelor ipoteze generale, inclusiv a celor care pot să apară în raport:

- ❖ Activul supus evaluării va fi utilizat ca părți ale patrimoniului, supunându-se astfel principiului continuității activității;
- ❖ Evaluatorul nu își asumă nici o răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziție sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil și tranzacționabil, dacă nu se specifică altfel;
- ❖ Proprietatea este evaluată fără ipoteci sau datorii.
- ❖ Se presupune că proprietatea este deținută cu responsabilitate și că se aplică un management competent al acesteia.
- ❖ Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanție pentru acuratețe.
- ❖ Se presupune că nu există condiții ascunse sau neevidente ale proprietății, ale subsolului sau ale structurilor sale, care ar face ca proprietatea să valoreze mai mult sau mai puțin. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiții sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.
- ❖ Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă drept de publicare.
- ❖ Evaluatorul, prin natura evaluării, nu va fi solicitat să ofere consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță în legătură cu proprietatea în chestiune, decât dacă au fost făcute inițial aranjamente în scris în această privință.
- ❖ Nici una din părțile raportului (în special concluziile privind valoarea, identitatea evaluatorului sau firma la care lucrează acesta) nu vor fi difuzate în public prin reclamă, relații publice, știri, agenții de vânzare sau alte căi mediatice, fără acordul scris și aprobarea prealabilă a evaluatorului.
- ❖ Previziunile, proiecțiile sau estimările conținute în raport se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ofertei anticipate pe termen scurt și pe o economie stabilă în timp. În această perioadă condițiile de piață sunt caracterizate prin modificări rapide ale prețurilor. Aceste perioade sunt denumite uzual perioade de dezechilibru care pot da naștere unui flux haotic de informații. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare.

- ❖ Acest raport trebuie considerat o analiză limitată, în care evaluatorul a realizat toate cerințele stabilite pentru o evaluare de către Standardele de Evaluare a Bunurilor.
- ❖ Valorile estimate nu conțin TVA
- ❖ Prezentul raport de evaluare nu va fi folosit decât pentru cunoașterea de către beneficiari a valorii de piață a proprietății, pentru eventuala închiriere a acestora.

2.2 Obiectul, scopul evaluării și utilizarea evaluării; instrucțiunile evaluării

Obiectul evaluării îl constituie estimarea tarifului de închiriere a unui spațiu comercial cu suprafața de 2,85 mp, în incinta imobilului situat în Arad, Bulevardul Revoluției nr.81 – în vederea închirierii acestuia.

Scopul evaluării este de a stabili la 09.07.2021, tariful de închiriere a spațiului cu suprafața de 2,85 mp, situat în Arad, Bulevardul Revoluției nr.81, în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor. Pentru acest activ, clienții au solicitat un raport de evaluare.

Raportul, respectiv opinia evaluatorului privind valoarea de piață, va fi utilizat de către client și beneficiar. Utilizatorii raportului sunt clienții și beneficiarii acestuia Consiliul Județean Arad, precum și potențialii clienți.

Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și destinatarul lucrării.

2.3. Baza de evaluare. Tipul valorii estimate

Baza de evaluare pentru obținerea valorii a fost metoda comparațiilor de piață pentru terenuri.

Valoarea este un concept economic ce reflectă optica investitorilor medii asupra beneficiilor generabile de o anumită proprietate, la data evaluării.

Valoarea nu este o trăsătură intrinsecă a unei proprietăți, ci o reprezentare asupra utilității acesteia.

Valoarea estimată în acest raport este valoarea de piață.

Conform SEV 100 – cadrul general paragraf 29 - definiția valorii de piață este: ***suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.***

La baza evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și al climatului economic actual, corespunzător datei la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de evaluator.

2.4. Data evaluării. Data raportului de evaluare

Evaluarea a fost realizată în data de 09.07.2021.

Raportul de evaluare a fost redactat în data de 09.07.2021

2.5. Moneda raportului

Valoarea estimată reflectă o sumă în numerar atât în lei cât și în euro.

Cursul valutar folosit în lucrare este de 1 euro = 4,9281lei

2.6. Inspecția proprietății

Perioada inspecției ce stă la baza evaluării este: - iulie 2021, ultima inspecție fiind făcută în data de 9 iulie 2021. Inspecția proprietății s-a efectuat personal de către evaluator, împreună cu domnul Alexandru Cherecheș din cadrul Serviciului Patrimoniu al Consiliului Județean Arad. Activele inspectate sunt situate în zona ultracentrală a Municipiului Arad, Bulevardul Revoluției nr.81, județ Arad.

2.7 Sursele de informații utilizate

Informațiile care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au avut următoarele surse:

- 1 Proprietarul: documente referitoare la istoricul proprietății, evidențe contabile, dreptul de proprietate, schițe și planuri, alte informații;
- 2 Piața imobiliară: presa, agenții imobiliare, informații Internet;
- 3 Institutul Național de Statistică: date statistice referitoare la demografie, tipuri de proprietate, nivelul salariilor, etc.
- 4 Revista de evaluare –"Valoarea, oriunde este ea" editată de ANEVAR

2.8. Clauza de nepublicare

Evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o altă persoană fizică sau juridică decât beneficiarul, în nicio circumstanță. Responsabilitatea se limitează la respectarea condițiilor stipulate în contractul de servicii încheiat între beneficiar și prestator.

Orice parte a raportului sau raportul integral nu pot fi publicate sau aduse la cunoștința unor terți fără acordul scris al evaluatorului. Raportul este confidențial și poate fi utilizat numai în scopul precizat în contract, deoarece alte posibile destinații decât cele declarate pot necesita revizuirea metodelor și tehnicilor folosite și aplicarea altor standarde de evaluare decât cele menționate în contract.

Acest raport de evaluare nu poate fi inclus parțial sau în întregime și nici ca referință într-un document publicat, circulară sau declarație, sub nici o formă, fără acordul scris și al evaluatorului asupra formei în care ar urma să apară. Nu se acceptă nici o altă responsabilitate față de o terță persoană care să poată face uz de acest raport.

CAPITOLUL III

PREZENTAREA DATELOR

3.1 Identificarea și descrierea activelor evaluate

Activul analizat se află în incinta imobilului prezentat în tabelul următor

Adresa CF	CF	Sc	Teren	suprafața de închiriat
		mp	mp	mp
Bdul Revoluției nr.81	301566 Arad	1.038	1.216	2,85

3.2 Istoricul proprietății evaluate

Evaluatorul nu a avut date privind istoricul parcelelor analizate.

3.3 Analiza pieței imobiliare

3.3.1 Definirea pieței

Piața imobiliară constă în interacțiunea dintre persoane fizice sau juridice care are ca rezultat schimbarea unor drepturi imobiliare de proprietate contra altor bunuri, inclusiv bani. Nu este o piață de tip auto-reglementat ci este influențată de norme și reglementări locale sau guvernamentale, de motivațiile, veniturile, gusturile și atitudinile vânzătorilor și cumpărătorilor.

Piața proprietăților imobiliare nu este una de o eficiență ridicată nici în economiile mature, informațiile despre tranzacții cu proprietăți comparabile nefiind disponibile imediat și existând un decalaj între cerere și ofertă.

Ținând cont de caracteristicile proprietăților și de estimările privind cea mai bună utilizare, piața se definește ca piața terenurilor, a proprietăților industriale și a proprietăților rezidențiale, piața a cărei localizare geografică este municipiul Arad.

După anul 2005 când au început să se constituie Zonele Metropolitane au apărut zone de dezvoltare în multe periferii ale municipiilor, în special în partea pe teritoriile administrative ale comunelor limitrofe.

În zona periferică a localităților s-au dezvoltat foarte dinamic în ultimii cinci ani zone rezidențiale și pentru servicii. Accesul la aceste imobile se face pe drumuri neamenajate sau în curs de amenajare, fiind doar balastate. Tendința actuală de dezvoltare este a suprafețelor cu destinație pentru spații pentru servicii și zone industriale. Atractivitatea acestor imobile este determinată și de diferențele de prețuri uneori chiar foarte mari, față de prețurile solicitate în suburbiile din orașele mari.

3.3.2. Analiza cererii

La nivelul orașelor și comunelor cererea (potențială) de produse, mărfuri industriale, este în ultimul timp în scădere, fiind influențată de criza financiară și medicală pe care o traversăm.

În prezent se manifestă o stagnare a cererii pentru spații comerciale, de birouri, producție și depozitare, fie pentru închiriere, fie pentru cumpărare, datorită conjuncturii economice actuale. De asemenea, în ceea ce privește piața imobiliară pentru proprietăți rezidențiale se observă o ușoară creștere față de anul anterior, atât în volumul vânzărilor, cât și în ceea ce privește prețul acestora.

Cererea este foarte sensibilă la condițiile economice generale în perioada de referință. Astfel, cele prezentate se referă la perioada actuală și evoluția viitoare din această perspectivă.

În acest moment există pe piață cerere pentru terenuri intravilane, similare celor analizate.

3.3.3. Analiza ofertei

Oferta reprezintă numărul de proprietăți de același tip care este disponibil pentru vânzare sau pentru închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, la un anumit preț și într-un anumit loc indică gradul de raritate a aceluși tip de proprietate.

Din informațiile obținute de la proprietarii de imobile, agențiile imobiliare, în piață se află la închiriere spații comerciale, cu caracteristici asemănătoare celui analizat, la prețuri cuprinse într-un interval foarte larg începând de la 1 euro/mp până la 14 euro/mp, cu mențiunea că respectivele spații au suprafețe de minim 30 mp.

3.3.4. Echilibrul pieței

În ceea ce privește echilibrul pieței imobiliare, față de ultimii ani raporturile s-au inversat, aceasta devenind o piață a cumpărătorilor începând cu ultima parte a anului 2008. Numărul tranzacțiilor a scăzut brusc iar nivelul prețurilor s-a redus. Transformarea pieței imobiliare într-o piață a cumpărătorului s-a realizat în contextul penuriei de capital și a creșterii costurilor cu acesta, context de criză coroborat cu scăderea numărului de tranzacții pe segmentul imobiliar.

3.3.5. Studiu de vandabilitate

În urma analizării pieței s-au găsit oferte de preț atât la agențiile imobiliare, cât și în publicațiile de specialitate. Sunt folosite date despre proprietăți comparabile, iar comparațiile sunt realizate pentru a demonstra prețul probabil pentru care s-ar închiria proprietatea, dacă se oferă pe piață.

CAPITOLUL IV

EVALUAREA PROPRIETĂȚII

4.1 PREZENTARE GENERALĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

a. Situația juridică

La data evaluării înscrierile în cartea funciară sunt după cum urmează:

Adresa CF	CF	Sc	Teren
		mp	mp
Bdul Revoluției nr.81	301566 Arad	1.038	1.216

Proprietatea este înscrisă în cota 1/1 în favoarea Județului Arad, domeniul public.

b. Descrierea amplasamentului

Imobilul situat în Arad, Bulevardul Revoluției nr. 81, este amplasta în zona ultracentrală a municipiului, pe o parcelă de teren cu suprafața de 1.216 mp. Accesul în imobil se face din Bulevardul Revoluției, pietonal și auto, printr-o poartă uscată.

Imobilul are regim de înălțime S+P+1E, este racordat la toate rețelele de utilități (energie electrică, apă-canal și gaz), este monument istoric și a fost recent renovat.

În vederea unei eventuale închirieri a spațiului din incintă, cu suprafața de 2,85 mp, a fost solicitată prezenta lucrare de evaluare.

Valoarea de piață conform SEV 100 reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Metoda comparațiilor directe de piață, metoda fluxurilor financiare actualizate nete și metoda costului de înlocuire sunt o metode de evaluare utilizate pentru a determina valoarea de piață a pe baza informațiile de piață disponibile. Metoda comparațiilor de piață a putut fi aplicată deoarece la data evaluării au putut fi identificate comparabile similare și relevante din sectorul imobiliar care să reflecte o valoare obiectivă.

Raportul a fost efectuat în conformitate cu legislația în vigoare.

Valorile estimate pentru fiecare poziție, au fost stabilite pe baza standardelor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Evaluatorul a exprimat valoarea de piață în baza informațiilor puse la dispoziție de proprietar coroborat cu tipul de valoare și elemente legate de piața specifică, acolo unde ea există.

Considerentele privind valorile estimate sunt:

- ❖ fiecare valoare a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- ❖ valorile estimate țin seama de scopul prezentei evaluări;
- ❖ valoarea fiecărui bun evaluat se referă la vânzarea (ipotetică) integrală, în starea și configurația existentă la data inspectării pe teren;
- ❖ acolo unde nu este precizat ceva contrar, valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- ❖ valoarea este o predicție;
- ❖ valoarea este subiectivă;
- ❖ evaluarea este o opinie asupra unei valori;

4.2 Analiza celei mai bune utilizări

4.2.1 Cea mai bună utilizare a terenului ca fiind considerat neocupat

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății, selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare.

Cea mai bună utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie: permisibilă legal, posibilă fizic, fezabilă financiar și maxim productivă.

4.2.2 Cea mai bună utilizare a proprietății considerată ca fiind construită

Utilizarea care maximizează valoarea unei proprietăți în funcție de rata de fructificare pe termen lung și riscul asociat este cea mai bună utilizare a terenului construit.

4.3. Aspecte teoretice privind abordarea evaluării

Tariful de închiriere a fost stabilit prin metoda comparațiilor de piață.

4.4. Aplicarea metodelor de evaluare

4.4.1. Stabilirea tarifului de închiriere prin:

- **Comparația de piață**

Această metodă presupune analizarea proprietății și compararea ei cu proprietăți care s-au vândut (închiriat) recent sau pentru care există oferte de vânzare și se cunosc prețuri de cotație sau oferte de preț. Sunt folosite date despre proprietăți comparabile, iar comparațiile sunt realizate pentru a demonstra prețul probabil pentru care s-ar vinde proprietatea, dacă se oferă pe piață.

Pentru aplicarea metodei s-a folosit analiza comparativă, termen general care identifică procesul care folosește analiza pe perechi de date și analiza comparațiilor relative. Sursele de informații pentru imobilele de comparații au fost proprietarii de terenuri, agențiile imobiliare și presa de specialitate.

Spre deosebire de celelalte piețe, piața imobiliară nu se autoreglează, ea fiind deseori influențată de reglementările guvernamentale sau locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este rareori atins, întotdeauna existând un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă destul de greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. În cazul proprietății imobiliare s-au analizat o serie de factori pornind de la tipul proprietății pentru a se putea identifica piața sa specifică.

Comparabilitatea cu alte spații comerciale se poate realiza la nivelul zonei ultracentrale și centrale a municipiului Arad. Transformarea pieței imobiliare într-o piață a cumpărătorului s-a realizat în contextul penuriei de capital și a creșterii costurilor cu acesta, context de criză coroborat cu scăderea numărului de tranzacții pe segmentul imobiliar.

Stabilirea tarif închiriere – Bulevardul Revoluției nr.81

Analizele au fost aplicate asupra unor date și informații extrase din ofertele unor proprietăți imobiliare, oferte verificate în teren de către evaluator și ale căror caracteristici sunt prezentate mai jos:

CENTRALIZATOR TARIFE INCHIRIERE

		preț euro/lună	preț euro/mp	localizare
1	spatiu comercial 39 mp	234.00	6.00	central
2	în centru comercial 61.5 mp	349.94	5.69	V.Milea
3	în bloc apartamente 78 mp	450.06	5.77	Podgoria
4	în centru comercial 80 mp	250.40	3.13	Eminescu

Grila de calcul a tarifului de închiriere este prezentată în Anexa 1

A fost aleasă comparabila A deoarece nivelul ajustării brute este cel mai mic, valoarea ajustată fiind de 5,08 eur/mp .

Valoarea de închiriere spațiu cu suprafața de 2,85 mp este:
74,00 lei, respectiv 15,00 euro

CONCLUZII PRIVIND EVALUAREA

În urma analizării activelor imobilizate, rezultatele obținute în urma evaluării sunt următoarele:

Tarif închiriere spațiu comercial (administrativ) cu suprafața de 2,85 mp:

5,08 eur/mp, adică

Valoarea de închiriere este: 74,00 lei, respectiv 15,00 euro

Consiliul Județean Arad va hotărî dacă evaluarea cu valorile prezentate mai sus va fi folosită pentru o eventuală închiriere a spațiului. 5,08 eur/mp

Arad,
09.07.2021

Ing. Mariana Hortenzia Faur
Evaluator autorizat, legitimația nr. 12507



ANEXA 1
TABEL CALCUL

Elementul de comparatie	Spatiu de evaluat	A - ID: www.imobiliare.ro	A - ID: www.imobiliare.ro	A - ID: www.imobiliare.ro	A - ID: www.imobiliare.ro	explicare corectii
DESCRIERE	spatiu comercial parter P+1, Suta= mp, Sc=2.85 mp					
PIF	1890/2017					
Arie utila/construita (mp)	2.85	39	61.5	78	80	
Pretul de ofertare - EUR		234	350	450	250	
Pretul de ofertare - EUR		234	350	450	250	
Pretul de ofertare inchiriere - EUR/mp		6.00	5.69	5.77	3.13	
Marja de negociere (%)		10%	10%	10%	10%	din datele de pe piata ajustarea este de 10% (marja de negociere)
Marja de negociere EUR		23	35	45	25	
Pret de vanzare (EUR)		211	315	405	225	
Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin	
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	nu este cazul
Ajustare (EUR)		-	-	-	-	
Pret ajustat (EUR)		211	315	405	225	
Conditii de finantare	normale	la piata	la piata	la piata	la piata	
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	nu este cazul
Ajustare (EUR)		-	-	-	-	
Pret ajustat (EUR)		211	315	405	225	
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent	independent	
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	nu este cazul
Ajustare (EUR)		-	-	-	-	
Pret ajustat (EUR)		211	315	405	225	
Cheftuilei imediate	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	nu este cazul
Ajustare (EUR)		-	-	-	-	
Pret ajustat (EUR)		211	315	405	225	
Conditii de piata	data evaluarii	similare	similare	similare	similare	
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	nu este cazul
Ajustare (EUR)		-	-	-	-	
Pret ajustat (EUR)		211	315	405	225	
Localizare	Bdul Revolutiei, ultracentral	central	V.Milea -ultracentral	Podgoria -central	Eminescu -ultracentral	
Ajustare (%)		-1%	0%	-1%	0%	
Ajustare (EUR)		(2)	-	(4)	-	
Pret ajustat (EUR)		208	315	401	225	
Aria construita a spatiului (mp)	2.85	39	61.5	78	80	din analiza pietei
Ajustare (%)		-5%	-10%	-10%	-10%	
Ajustare (EUR)		(11)	(31)	(41)	(23)	
Pret ajustat (EUR)		188	283	360	203	
An constructie	1890/2017	similar	similar	similar	similar	
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	nu este cazul
Ajustare (EUR)		-	-	-	-	
Pret ajustat (EUR)		188	283	360	203	
Nivel	parter	parter	parter	parter	parter	
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	nu este cazul
Ajustare (EUR)		-	-	-	-	
Pret ajustat (EUR)		188	283	360	203	
Pret ajustat (EUR/mp)		5	5	5	3	
Finisaje si dotari	finisaje superioare	finisaje superioare	finisaje superioare	finisaje superioare	finisaje superioare	nu este cazul
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	
Ajustare (EUR)		-	-	-	-	
Pret ajustat (EUR)		188	283	360	203	
Incalzire	centrala proprie	similar	similar	similar	similar	
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	nu este cazul
Ajustare (EUR)		-	-	-	-	
Pret ajustat (EUR)		188	283	360	203	
Suprafata teren aferent proprietatii (mp)	0	-	0	0	0	nu este cazul
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	
Ajustare (EUR)		-	-	-	-	
Pret ajustat (EUR)		188	283	360	203	
caracteristici economice		similare	similare	similare	similare	nu este cazul
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	
Ajustare (EUR)		-	-	-	-	
Pret ajustat (EUR)		188	283	360	203	
Utilizare	comercial	comercial /mică industrie	similara	similara	similara	nu este cazul
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	
Ajustare (EUR)		-	-	-	-	
Pret ajustat (EUR)		188	283	360	203	
Ajustare totala neta		(13)	(31)	(45)	(23)	
Ajustare totala neta (% din pret de vanzare/oferta)		6%	10%	11%	10%	
Ajustarea totala bruta		13	31	45	23	
Ajustarea totala bruta (% din pret de vanzare/oferta)		6%	10%	11%	10%	
Numar ajustari		2	1	2	1	
Pret inchiriere euro/mp		5.08	4.61	4.62	2.54	
Valoarea de inchiriere a proprietatii subiect (rotunjit) (EUR)	15.00					

1 euro=

4.9281

09.07.2021

VALOARE DE INCHIRIERE (LEI)	74.00	ROTUND
-----------------------------	-------	--------

CENTRALIZATOR TARIFE INCHIRIERE

		preț euro/lună	preț euro/mp		
	casute lemn		1.00		
	în bloc apartamente, 60 mp	840.00	14.00	cu vitrina	
	în clădire birouri 87.6 mp	500.20	5.71		V.Milea
	în casa/vila 70 mp	770.00	11+TVA	cu vitrina	zona Cenral
	în centru comercial 100 mp	850.00	8.50		ultracentral
	în bloc apartamente, 77 mp	699.93	9.09		ultracentral
	în clădire birouri 60 mp	499.80	8.33		Policlinica municipală
3	în bloc apartamente 78 mp	450.06	5.77		Podgoria
2	în centru comercial 61.5 mp	349.94	5.69		V.Milea
	în bloc apartamente 43 mp	399.90	9.30+TVA		ultracentral
4	în centru comercial 80 mp	250.40	3.13	cu vitrina	Eminescu
1	spatiu comercial 39 mp	234.00	6.00		central

IMOBILIARE SPATII COMERCIALE ARAD



CASUTE DE INCHIRIAT, Casute de lemn pentru targ

📍 ARAD

1 EUR

Adaugat la data de 8 Mai 2021 00:19 - ID: 820911

CARTIER(ZONA)

ARAD

DESCRIERE

CASUTE DE INCHIRIAT, Casute de lemn pentru targ cu (Taraba) Masa pliabila. Chioscuri pentru targuri, piete, premontate in panouri, dimensiuni 2.60x1.60m sau cu taraba (masa) deschisa, dimensiuni 2.60x3.50m. Livram in toata tara. Asiguram transportul si/sau montajul contra cost. Date de contact: rexal.ro; http://*****.*****; tel: 0735875773 / 0731908032 / 0363103948. REXAL ACCENT Bistrita-N.

Spații comerciale de închiriat în Arad 30 anunțuri



RE/MAX
Dynamic

Spatiu comercial de 60mp de inchiriat in zona Ultracentral

Arad, zona Ultracentral

- Spațiu în bloc de apartamente
 - 60 mp
 - vitrină

840 EUR / lună

14 EUR/mp/lună



RE/MAX
Dynamic

Spatiu comercial de inchiriat 87.6 m2utili - V. Milea

Arad, zona Ultracentral

- Spațiu în clădire de birouri
 - 87,6 mp
 - vitrină

500,20 EUR / lună

5,71 EUR/mp/lună



Spatiu depozitare/Atelier Subsol Profi Calea Clujului 193-195

Arad, zona Alfa

- Spațiu în centru comercial
 - 95,73 mp

478,65 EUR / lună

5 EUR/mp/lună



spatiu ultracentral destinatii multiple

Arad, zona Central

- Spațiu în casa/vila
 - 70 mp
 - vitrină: 3 m

770 EUR + TVA / lună

11 EUR+TVA/mp/lună



Spatiu cazare muncitori ,renovat recent, zona Boul Rosu

Arad, zona Boul Roșu

- Spațiu în casa/vila
 - 95 mp
 - vitrină

899,65 EUR / lună

9,47 EUR/mp/lună



RE/MAX
Dynamic

Spatiu comercial de 100mp de inchiriat in zona Ultracentral

Arad, zona Ultracentral

- Spațiu în centru comercial
 - 100 mp
 - vitrină

850 EUR / lună

8,50 EUR/mp/lună



Spatiu comercial 2 camere, Piata Avram Iancu, 100 mp

Arad, zona Central

- Spațiu în centru comercial
 - 100 mp
 - vitrină

850 EUR / lună

8,50 EUR/mp/lună



Spatiu comercial cu acces stradal, 77 mp utili, ultracentral

ANUNT NOU

Arad, zona Ultracentral

- Spațiu în bloc de apartamente
 - 77 mp
 - vitrină

699,93 EUR / lună

9,09 EUR/mp/lună



Spatiu comercial sau pentru birou, zona Micalaca

Arad, zona Micălaca

- Spațiu în casa/vila
 - 70 mp

400 EUR / lună

5,71 EUR/mp/lună



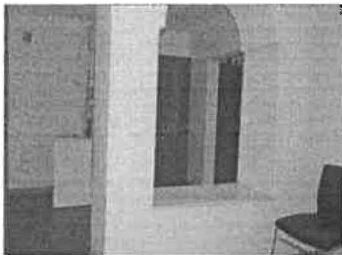
Loc in cabinet medical, Policlinica Mun. Arad.

Arad, zona Ultracentral

- Spațiu în cladire de birouri
 - 60 mp
 - vitrină

499,80 EUR / lună

8,33 EUR/mp/lună



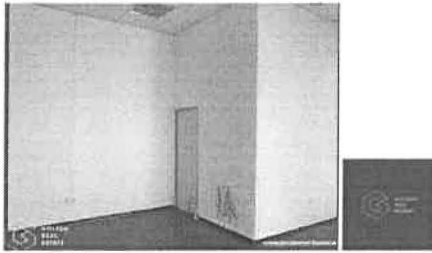
Spatiu comercial, zona Podgoria, decomandat, centrala pe gaz

Arad, zona Podgoria

- Spațiu în bloc de apartamente
 - 78 mp
 - vitrină

450,06 EUR / lună

5,77 EUR/mp/lună



Spatiu comercial, Centru, strada Metianu, parter

Arad, zona Central

- Spațiu în centru comercial
 - 25 mp
 - vitrină

400 EUR / lună

16 EUR/mp/lună



Închiriere spatiu comercial

Arad, zona Miron Costin

- Spațiu în casa/vila
 - 70 mp

350 EUR / lună

5 EUR/mp/lună



Spatiu pentru birouri, B-dul Vasile Milea, parter

Arad, zona Central

- Spațiu în centru comercial
 - 61,5 mp
 - vitrină

349,94 EUR / lună

5,69 EUR/mp/lună



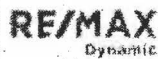
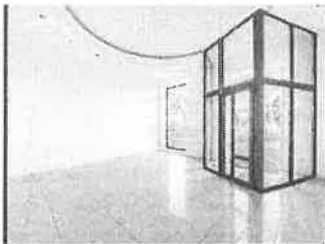
Spațiu comercial de inchiriat Central

Arad, zona Central

- Spațiu în clădire de birouri
 - 98 mp

8,16 EUR / lună

0,08 EUR/mp/lună



Spațiu comercial de 56mp de inchiriat in zona Central

Arad, zona Central

- Spațiu în bloc de apartamente
 - 56 mp
 - vitrină

700 EUR / lună

12,50 EUR/mp/lună



inchiriem spatiu stradal

Arad, zona Central

- spatiu stradal
- 80 mp
- vitrină: 7 m

1.200 EUR + TVA / lună

15 EUR+TVA/mp/lună



Închiriere spatiu comercial

Arad, zona Aurel Vlaicu

- spatiu stradal
- 50 mp

500 EUR / lună

10 EUR/mp/lună



Spatiu laborator tehnica dentara, 100 mp, zona Parneava

Arad, zona Pârneava

- Spațiu în centru comercial

- 100 mp
- vitrină

650 EUR / lună

6,50 EUR/mp/lună



Spatiu comercial cu acces stradal, demisol, Piata Mica

Arad, zona Central

- Spațiu în bloc de apartamente
 - 26 mp
 - vitrină

134,94 EUR / lună

5,19 EUR/mp/lună



Închiriere spatiu comercial

Arad, zona Central

- spatiu stradal
 - 24 mp

280,80 EUR / lună

11,70 EUR/mp/lună



Spatiu comercial sau de birouri, ultracentral

Arad, zona Ultracentral

- Spațiu în bloc de apartamente
 - 43 mp
 - vitrină

399,90 EUR + TVA / lună

9,30 EUR+TVA/mp/lună



Spatiu comercial, 27mp, PROFI Piata Soarelui, ARAD

Arad, zona Micălaca

- Spațiu în centru comercial
 - 27 mp
 - vitrină

299,97 EUR / lună

11,11 EUR/mp/lună



Spatiu comercial, zona UTA

Arad, zona UTA

- Spațiu în bloc de apartamente
 - 85 mp
 - vitrină: 4 m

1.100 EUR / lună

12,94 EUR/mp/lună



Spatiu comercial de inchiriat Ultracentral X1RF140D0

Arad, zona Ultracentral

- Spațiu în centru comercial
 - 80 mp

1.500 EUR / lună

18,75 EUR/mp/lună



Spatiu comercial de inchiriat cu acces auto, strada Eminescu

Arad, zona Central

- Spațiu în centru comercial
 - 80 mp
 - vitrină

250,40 EUR / lună

3,13 EUR/mp/lună

•



Spatiu comercial pe Malul Muresului.

Arad, zona Micălaca

- Spațiu în bloc de apartamente
 - 86 mp
 - vitrină

600,28 EUR + TVA / lună

6,98 EUR+TVA/mp/lună



Închiriere spatiu comercial

Arad, zona Central

- spatiu stradal
 - 39 mp

234 EUR / lună

6 EUR/mp/lună



Inchiriere spatiu /birouri

Arad, zona Ultracentral

- spatiu stradal
 - 60 mp
- vitrină: 3 m

900 EUR / lună

15 EUR/mp/lună

1 - 30 din 30 anunțuri

<https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/arad?id=192188704>

ANEXA 2

DOCUMENTE JUSTIFICATIVE



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

Nr. cerere 111307
Ziua 05
Luna 07
Anul 2021

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 301566 Arad

Cod verificare
100105746602



Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	301566	1.216	...

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observatii / Referinta
A1.1	301566-C1	Loc. Arad, Bdul Revolutiei, Nr. 81, Jud. Arad	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:1038 mp; CASA

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referința
830 / 20/01/1999 Act nr. 0; B1 se noteaza apelul declarat de Prefectul Jud.Arad, impotriva inch. 3668/1998/CF OBSERVATII: (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 impotriva inch.nr. 3668/CF/1998 OBSERVATII: (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 impotriva deciziei civile nr.317/1999 pronuntata de Tribunalul Arad In dosar nr. 1176/A/1999 OBSERVATII: (provenita din conversia CF 20244)	A1, A1.1
4615 / 25/03/2003 H.G. nr. 976/2002; B4 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) CONSILIUL JUDETEAN ARAD, ca bun apartinand domeniului public al jud.Arad OBSERVATII: (provenita din conversia CF 20244)	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referința
102285 / 07/10/2020 Act Administrativ nr. 22083 / 578 / 2020, din 29/09/2020 emis de CJA / INTECO HOLDING SRL; Act Administrativ nr. 22084, din 29/09/2020 emis de CJA / INTECO HOLDING SRL; Act Administrativ nr. 1/2020, din 29/09/2020 emis de CJ ARAD SI INTECO HOLDING SRL; C1 se noteaza contractul de Inchiriere incheiat intre Consiliul Judetean Arad si INTECO HOLDING SRL, asupra unei suprafete de 17,25 mp din imobil, pe durata a 3 ani incepand cu data de 29.09.2020	A1, A1.1

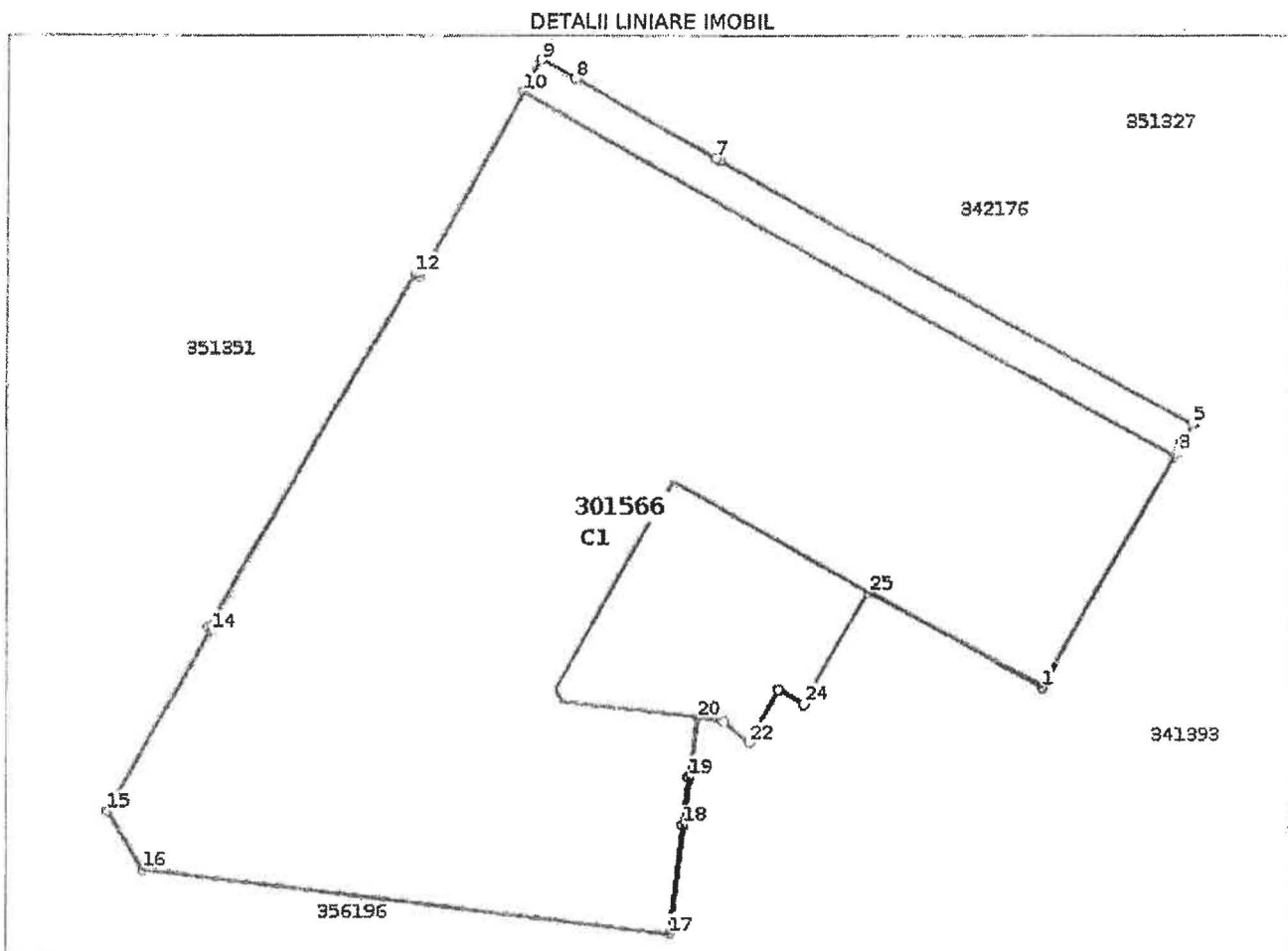
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
19682 / 16/02/2021		
Act Administrativ nr. 16278/2018, din 27/08/2018 emis de CJ ARAD / INFORM MEDIA PRESS SRL; Act Administrativ nr. 4029/2021, din 23/02/2021 emis de JUDETUL ARAD ;		
C2	Se noteaza contractul de inchiriere nr.16278/27.08.2018, incheiat intre Consiliul Judetean Arad, in calitate de proprietar si Inform Media Press S.R.L. in calitate de chirias, asupra unei suprafete de 70 mp din imobil, pe durata a 3 ani incepand cu data de 27.08.2018	A1, A1.1
19690 / 16/02/2021		
Act Administrativ nr. 253/2006, din 13/01/2006 emis de CJ ARAD / AGENTIA DE DEZVOLTARE - V - VEST;		
C3	se noteaza contractul de inchiriere nr 253/2006 din 13.01.2006, emis de CJ ARAD incheiat intre Consiliul Judetean in calitate de proprietar si AGENTIA DE DEZVOLTARE-V-VEST ARAD cu sediul in Timisoara in calitate de chirias, asupra unei camere cu destinatie birou, in suprafata de 17,17 mp,cu drept de folosinta la grupul social din capatul holului incepand cu data de 01.01.2006 pana la data de 31.12.2006	A1, A1.1
Act Administrativ nr. 19521 SI 154 /2015, din 30/12/2015 emis de CJ ARAD / ADR - V - VEST ARAD;		
C4	se noteaza actul additional nr.nr 19521 SI 154 /2015 din 30.12.2015 la contractul de inchiriere nr 253/2006 din 13.01.2006, emis de CJ ARAD incheiat intre Consiliul Judetean in calitate de proprietar si AGENTIA DE DEZVOLTARE-V-VEST ARADcu sediul in Timisoara in calitate de chirias prin care se prelungeste termenul de inchiriere pana la data de 31.12.2022	A1, A1.1
19751 / 16/02/2021		
Act Administrativ nr. 13029/2017, din 31/07/2017 emis de CJ ARAD / " BLEHUIU MEDIA I.I. "; Act Administrativ nr. ACT ADITIONAL NR. 1 LA CONTR. DE INCHIRIERE NR. 13029 / 2017 (17450 SI 5 / 2020, din 31/07/2020 emis de CJ ARAD / " BLEHUIU MEDIA " I.I.; Act Administrativ nr. 5873/2021, din 16/03/2021 emis de JUDETUL ARAD ; Act Administrativ nr. 217/2020, din 24/07/2020 emis de CJ ARAD;		
C5	se noteaza contractul de inchiriere nr. 13029 din 31.07.2017, emis de CJ ARAD si actul additional nr. 1 la contractul de inchiriere nr. 13029/2017, incheiat intre Consiliul Judetean in calitate de proprietar si BLEHUIU MEDIA I.I. in calitate de chirias, asupra unui spatiu in suprafata utila de 2,85 mp avand destinatie birou de presa si publicitate, pe o perioada de 4 ani incepand cu data de 31.07.2017	A1, A1.1

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.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	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)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	13.214	2	3	0.239
3	4	0.522	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 dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,

05-07-2021

Data eliberării,

_/ /

Asistent Registrator,

TEREZIA IULIANA KISS

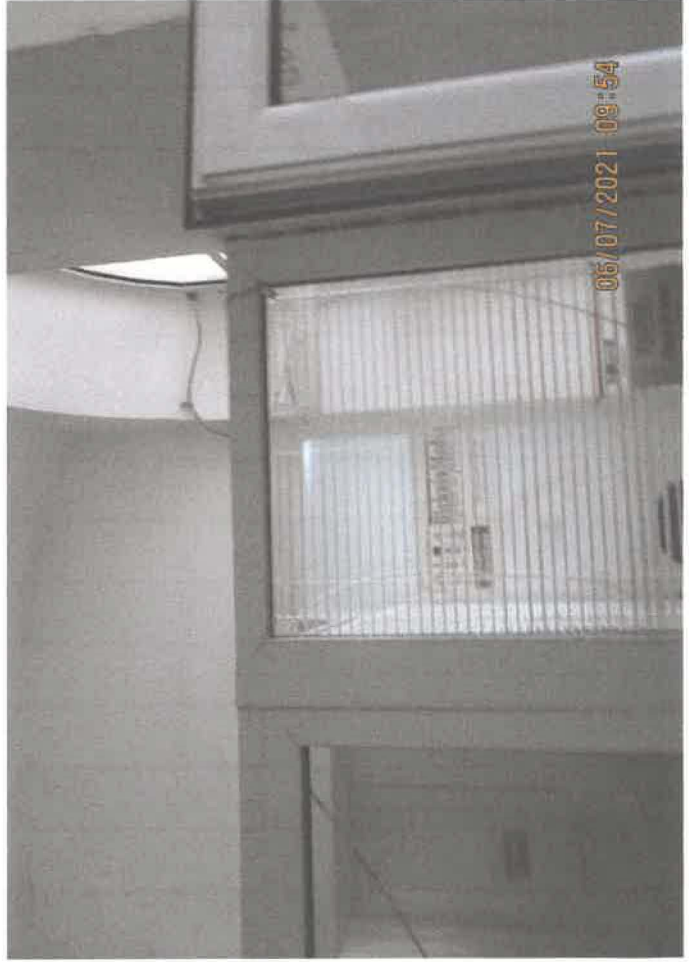
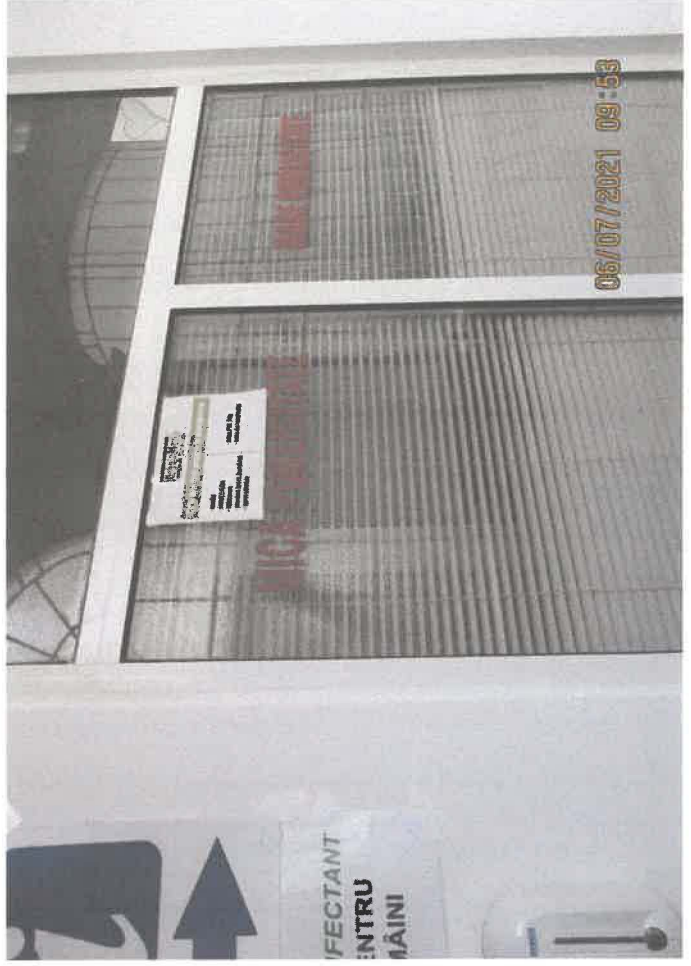
(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

ANEXA 3

POZE ALE BUNURILOR



ANEXA 4

PREZENTAREA EVALUATORULUI



INFORMAȚII PERSONALE

Nume

Adresă

Telefon

E-mail

Naționalitate

Data nașterii

EXPERIENȚĂ PROFESIONALĂ

< FAUR MARIANA HORTENZIA >

Curriculum vitae

FAUR MARIANA HORTENZIA

August 2017 – octombrie 2019 – Inspector de specialitate C.I.P.V. Arad

Iunie 2014 – Iunie 2017 – Șef serviciu S.C. RECONS S.A.

2010-2012, 2013 – 2019 – cadru didactic asociat, disciplina managementul proiectelor, Școala Postliceală Sanitară Arad

2013- 2019 – consilier al directorului general al SC REVA Simeria SA

2012 -2015 – membră în C.A. al SC C.T.P. SA Arad
1994- 2013

SIF BANAT CRIȘANA

Departament Gestiune Portofoliu

ANALIST INVESTIȚII

Monitorizarea și analiza rezultatelor economice ale societăților comerciale din portofoliu, evaluări ale pachetelor de acțiuni deținute, studii de oportunitate privind investițiile, membră în Consiliul de Administrație la diverse societăți din portofoliul SIF Banat Crișana

1984-1994

SC ASTRA VAGOANE CĂLĂTORI SA ARAD

Tehnolog- secția Vagoane speciale

< FAUR MARIANA HORTENZIA >

Curriculum vitae

EDUCAȚIE ȘI FORMARE

1999 - Universitatea "Aurel Vlaicu" Arad, Facultatea de Inginerie și Științe Economice

1984 – Institutul Politehnic "Traian Vuia" Timișoara
Secția Tehnologia Construcțiilor de Mașini

Inginer - licențiat în Tehnologia Construcțiilor de Mașini

APTITUDINI ȘI COMPETENȚE PERSONALE

Expert evaluator, membru titular al ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), legitimația nr.12507

- E.I. – evaluator întreprinderi
- E.P.I – evaluator proprietăți imobiliare
- E.B.M – evaluator bunuri mobile
- E.I.F. – evaluator instrumente financiare

PREGĂTIRE POSTUNIVERSITARĂ

Curs evaluatori ANEVAR 1992

Curs operatori calculator 1993

Seminar – Tehnici de moderare a negocierilor și conflictelor 1997

Seminar – Tehnica și necesitatea comunicării 2000

Seminar – Reglementări contabile armonizate cu directiva a IV-a a CEE

Seminar – Consultanță financiară 2002

Seminar – Standarde internaționale de contabilitate 2004

Seminar – Consultanță investiții 2004

Curs specializare – Evaluări imobiliare 2005

Curs specializare – Evaluări bunuri mobile 2006

Seminar – Managementul riscului 2006

Curs specializare – Evaluări funciare 2007

Seminar – Rata de actualizare – 2007

Seminar – Standarde internaționale de evaluare – 2007

Seminar – Piețe financiare internaționale - 2007

Seminar – Evaluarea stocurilor – 2008

Seminar – Evaluarea pentru raportare financiară 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2019, 2020

Seminar – Evaluarea pentru garantarea împrumuturilor 2009, 2010, 2011

Seminar – Evaluarea activelor din sectorul public -2010

Seminar – verificarea evaluării – 2014

Seminar – Evaluarea terenurilor -2015

Seminar – Evaluarea pentru impozitarea clădirilor -2016, 2017, 2019, 2020

Seminar de legislație – 2016, 2017

Seminar – Evaluarea proprietății imobiliare istorice -2017

Seminar – Evaluarea proprietății imobiliare -2018

Master – Universitatea Aurel Vlaicu Arad – Finanțarea și managementul proiectelor - 2011

Limba maternă

română

Limbi străine cunoscute

engleza - b , franceza – s

Aptitudini și competențe sociale

Persoană fizică autorizată în domeniul evaluărilor și consultanței în afaceri

< FAUR MARIANA HORTENZIA >

Curriculum vitae

Aptitudini și competențe organizatorice

Director curs formare evaluatori ANEVAR Arad –2000,2002,2003,2004, 2005, 2006,2007
Secretar organizatoric, secretar general – organizație neguvernamentală 1992-2005
Președinte executiv -organizație neguvernamentală 2010-2016
Președinte Centrul Teritorial Arad al ANEVAR 2008-2009
Membră în Consiliul Filialei Vest ANEVAR 2013-2015

Aptitudini și competențe tehnice

Utilizare calculator – Word, Excel,

Permis de conducere

Categoria B

INFORMAȚII SUPLIMENTARE

Consilier municipal – Consiliul Local Municipal Arad – secretar la Comisia de urbanism și amenajarea teritoriului - 2002-2004

Pasiuni – muzica, sportul și lucrul bine făcut

PORTOFOLIUL DE LUCRĂRI

- * Peste 1000 rapoarte de evaluare
 - Rapoarte de reevaluare mijloace fixe pentru raportare financiară – aprox.200
 - Rapoarte de evaluare pentru impozitare-aprox.400
 - Rapoarte de evaluare pentru stabilirea valorii de piață a proprietăților imobiliare, bunurilor mobile și societăți comerciale – aprox.300 în ultimii trei ani. Raport de evaluare active financiare