



Office
EVCAD

Nr. autorizație Membru Corporativ ANEVAR: 0086
Birou: Timișoara, Str. Vasile Loichita, nr. 2, ap. 2
Tel. Mobil: 0722.151.088, 0786.114.868, 0771.180.994
email: contact@officeevcad.ro
web: <http://e-valoarea.ro/>

Evaluări proprietăți imobiliare și bunuri mobile

Nr. inreg.: Offi 113 din 16.06.2023

RAPORT DE EVALUARE

2023

ESTIMAREA VALORII DE PIAȚĂ ÎN VEDEREA VANZĂRII

Proprietati comerciale – Teren intravilan cu clădire
Extras CF 359757 - Arad

Adresa proprietatii subiect: Loc. Arad, str. Victoriei, nr. 35-B-37, jud. Arad

Client:
SC COMPANIA DE TRANSPORT PUBLIC ARAD SA

Utilizator:
SC COMPANIA DE TRANSPORT PUBLIC ARAD SA

Proprietar:
SC COMPANIA DE TRANSPORT PUBLIC ARAD SA

Sinteza evaluării

Client:	SC COMPANIA DE TRANSPORT PUBLIC ARAD SA
Utilizatori desemnati:	SC COMPANIA DE TRANSPORT PUBLIC ARAD SA
Scopul evaluarii:	Evaluarea in vederea vanzarii bunului subiect
Data inspectiei:	14.06.2023
Data raportului:	16.06.2023

Denumire	Extras CF	Suprafata teren (mp)	Adresa
Teren intravilan cu cladire de birouri (Pavilion 3 - Parter)	CF nr. 359757 Arad, cu nr. cad. 359757	1097	Arad, str. Victoriei, nr. 35-B-37, jud. Arad

Proprietar(i):	SC COMPANIA DE TRANSPORT PUBLIC ARAD SA
Drepturi de proprietate:	Depline pentru proprietari asupra proprietatii, conform documentelor puse la dispozitie
Documente de proprietate (documente de dobandire, extrase CF, etc.):	- Documente de proprietate: - Extras CF nr. 359757 Arad, cu nr. cad. 359757 - Planuri de amplasament si delimitare a imobilului, relevu - Fise imobilizari

Denumire	Extras CF	Suprafata teren (mp)	Acid (mp)	Autila desfasurata (mp)
Teren intravilan cu cladire de birouri (Pavilion 3 - Parter)	CF nr. 359757 Arad, cu nr. cad. 359757	1097	480	380,47

Utilizare actuala / ocupata de:	Utilizare comerciala – spatiu administrativ.
---------------------------------	--



Caracteristici localizare:	Accesul la proprietatea subiect se realizeaza pe drumuri interioare in incinta, accesul la amplasament fiind posibil din Calea Victoriei, artera principala a municipiului cu 2 benzi de circulatie pe sens, care face legatura cu Calea Aurel Vlaicu), din strada Artileriei care se conecteaza la strada Coconilor, si din strada Coconilor. Accesul se poate realiza si pe drumuri de incinta. Zona de amplasare este mixta comercial-rezidentiala, compusa din proprietati comerciale situate la arterele principale, si rezidentiale constand in case vechi si blocuri de locuinte cu regim de inaltime P+4-6E. Utilitatile disponibile in zona sunt: electricitate, apa, canalizare. Puncte de interen in zona de amplasare: sediul SIF Banat Crisana, clinici medicale particulare, spatii de alimentatie publica: restaurante, fast-food, spatii de retail: Kaufland, Lidl, Atrium Mall, Parcul industrial UTA Arad, Stadionul Francisc Neumann, Spitalul Clinic de Urgenta Arad
Mentiuni privind proprietatile:	-

Cursul de schimb Valutar la data evaluarii pentru leu / euro:	14.06.2023 4,9559 lei
---	--------------------------

Valoarea estimata de piata propusa pentru proprietatea subiect este de:

249.000 euro adică 1.234.000 lei

Evaluator SC Office Evcad SRL

Evaluator ANEVAR specializari:



Evaluator ANEVAR specializarea



CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII	2
1. TERMENII DE REFERINȚA AI EVALUĂRII.....	4
1.1. IDENTIFICAREA SI CALIFICĂRILE EVALUATORULUI	4
1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ALTOR UTILIZATORI DESEMNAȚI	4
1.3. IDENTIFICAREA ACTIVELOR (PROPRIETĂȚILOR) SUPUSE EVALUĂRII.....	4
1.4. DESCRIEREA RAPORTULUI. MONEDA RAPORTULUI SI MODALITĂȚI DE PLATA	4
1.5. SCOPUL EVALUĂRII.....	4
1.6. TIPUL VALORII.....	5
1.7. DATA EVALUĂRII	5
1.8. DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU EFECTUAREA EVALUĂRII. INSPECȚIA PROPRIETĂȚII.....	5
1.9. NATURA SI SURSELE DE INFORMAȚII PE CARE S-A BAZAT EVALUAREA.....	5
1.10. IPOTEZE SEMNIFICATIVE SI IPOTEZE SPECIALE	6
1.11. TIPUL RAPORTULUI UTILIZAT	6
1.12. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE A RAPORTULUI.....	6
1.13. EVALUAREA SE VA REALIZA ÎN CONFORMITATE CU SEV ȘI CĂ EVALUATORUL VA ESTIMA GRADUL DE ADECVARE AL TUTUROR DATELOR DE INTRARE SEMNIFICATIVE	7
1.14. ABORDAREA IN EVALUARE SI RAȚIONAMENTUL.....	7
2. PREZENTAREA DATELOR.....	8
2.1. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT. DESCRIEREA JURIDICA.....	8
2.2. IDENTIFICAREA EVENTUALELOR BUNURI MOBILE EVALUATE	8
2.3. DATE DESPRE ZONA, ORAȘ, VECINĂȚĂȚI SI AMPLASARE.....	8
2.4. INFORMAȚII DESPRE AMPLASAMENT. LOCALIZARE SI DETALIU.	9
2.5. DESCRIEREA CONSTRUCȚIILOR SI AMENAJĂRIILOR.....	10
3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	11
4. EVALUARE	13
4.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE A PROPRIETĂȚII CONSIDERATA CA FIIND CONSTRUITA.....	13
4.2. EVALUAREA TERENULUI.....	13
5. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	19
5.1. ANALIZA REZULTATELOR. RECONCILIAREA VALORILOR.....	19
6. ANEXE.....	20
6.1. OFERTE COMPARABILE.....	20
6.2. DOCUMENTE PRIVIND DESCRIEREA JURIDICA A PROPRIETĂȚII	45
6.3. FOTOGRAFII ALE PROPRIETĂȚII	51

1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Identificarea si calificările evaluatorului

Prestator / Evaluator:	SC Office Evcad SRL – nr. autorizație 0086 / 2023
Cod de înregistrare fiscală	RO 29352960
Adresa:	Timișoara Str. Ghirardei nr. 24, Județul Timiș
Adresa lucrativa (birou):	Timișoara, Str. Vasile Loichita nr. 2, Județul Timiș
Telefon:	+40786114878
Telefon Mobil:	+40722151088
Email:	contact@officeevcad.ro
Calificări relevante evaluator:	Ignea Alina - Expert evaluator proprietăți imobiliare (EPI) si bunuri mobile (EBM), membru ANEVAR având legitimația numărul 13262 / 2023

1.2. Identificarea clientului si a altor utilizatori desemnați

Client:	S.C. Compania De Transport Public Arad S.A. CIF 1708600
Adresa:	Calea Victoriei 35 B-37 Arad Județul Arad
Reprezentat prin:	Gojda Claudiu
Date de contact:	-
Telefon / Fax:	-
Telefon Mobil:	-
Email:	-
Utilizatori desemnați:	SC COMPANIA DE TRANSPORT PUBLIC ARAD SA

1.3. Identificarea activelor (proprietăților) supuse evaluării

Tip proprietate:	<table><tr><th>Denumire</th><th>Extras CF</th><th>Suprafata teren (mp)</th><th>Adresa</th></tr><tr><td>Teren intravilan cu cladire de birouri (Pavilion 3 - Parter)</td><td>CF nr. 359757 Arad, cu nr. cad. 359757</td><td>1097</td><td>Arad, str. Victoriei, nr. 35-B-37, jud. Arad</td></tr></table>				Denumire	Extras CF	Suprafata teren (mp)	Adresa	Teren intravilan cu cladire de birouri (Pavilion 3 - Parter)	CF nr. 359757 Arad, cu nr. cad. 359757	1097	Arad, str. Victoriei, nr. 35-B-37, jud. Arad
	Denumire	Extras CF	Suprafata teren (mp)	Adresa								
Teren intravilan cu cladire de birouri (Pavilion 3 - Parter)	CF nr. 359757 Arad, cu nr. cad. 359757	1097	Arad, str. Victoriei, nr. 35-B-37, jud. Arad									
Teren :	- CF nr. 359757 – 1.097 mp											
Dreptul de proprietate asupra terenului conform document de proprietate:	Depline pentru proprietari asupra proprietatii, conform documentelor puse la dispozitie CF nr. 359757 Arad.											
Clădire :	<table><tr><th>Denumire</th><th>Extras CF</th><th>Ac (mp)</th><th>Au (mp)</th></tr><tr><td>Teren intravilan cu cladire de birouri (Pavilion 3 - Parter)</td><td>CF nr. 359757 Arad, cu nr. cad. 359757</td><td>480</td><td>380,48</td></tr></table>				Denumire	Extras CF	Ac (mp)	Au (mp)	Teren intravilan cu cladire de birouri (Pavilion 3 - Parter)	CF nr. 359757 Arad, cu nr. cad. 359757	480	380,48
	Denumire	Extras CF	Ac (mp)	Au (mp)								
Teren intravilan cu cladire de birouri (Pavilion 3 - Parter)	CF nr. 359757 Arad, cu nr. cad. 359757	480	380,48									
Dreptul de proprietate:	- Documente de proprietate: - Extras CF nr. 359757 Arad, cu nr. cad. 359757 - Planuri de amplasament si delimitare a imobilului, releveu - Fise imobilizari											
	Alte componente ale proprietății :											
Dreptul de proprietate asupra componentelor adiacente conform document de proprietate:	-											

1.4. Descrierea raportului. Moneda raportului si modalități de plata

Având in vedere ca majoritatea tranzacțiilor si ofertelor existente pana la data prezentului sunt efectuate in moneda de referință Euro (€) si valorile prezentate ca opinii în prezentul raport de evaluare sunt prezentate in euro (€) dar si in Lei (RON) la cursul de schimb din data evaluării conform BNR. Valorile exprimate reprezintă valori care nu includ eventuale taxe, aferente proprietății imobiliare evaluate și considerata a fi plătită integral (cash), fără condiții de plata deosebite (rate, leasing etc.).

1.5. Scopul evaluării.

Evaluarea in prezentul raport este ceruta pentru vanzarea proprietatii. Astfel scopul este evaluarea pentru a informa proprietarul cu privire la valoarea de piață a proprietății subiect in vederea vanzarii. Potrivit Standardelor de evaluare a bunurilor ediția 2022, Valoarea de piață „este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate in cunoștința de cauza si hotărâte, care reflecta interesele acelor părți.” Totodată, Potrivit Standardelor de evaluare a bunurilor ediția 2022, valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau

o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

1.6. Tipul Valorii.

Un tip al valorii poate fi inclus în una din cele trei categorii principale:

(a) prima se referă la estimarea celui mai probabil preț care s-ar obține într-un schimb ipotetic pe o piață liberă și concurențială. În această categorie se încadrează valoarea de piață, așa cum este definită în aceste standarde;

(b) a doua implică estimarea beneficiilor pe care o persoană sau o entitate le va obține din deținerea unui activ. Valoarea este specifică pentru acea persoană sau entitate și poate să nu aibă nici o influență pentru participanții de pe piață. În această categorie se încadrează valoarea de investiție și valoarea specială, așa cum sunt definite în aceste standarde;

(c) a treia se referă la estimarea prețului care ar fi convenit, în mod rezonabil, între două părți specifice, pentru schimbul unui activ. Deși s-ar putea ca părțile să fie independente între ele și negocierea să fie nepărtinitoare, nu este necesar ca activul să fie expus pe piață, iar prețul convenit poate fi unul care reflectă mai degrabă avantajele sau dezavantajele specifice ale proprietății pentru părțile implicate decât cele de pe piață, în ansamblul ei. În această categorie se încadrează valoarea justă, așa cum este definită în standardele de evaluare din România.

- Standardele de Evaluare a bunurilor - ediția 2022;

Standarde Generale

- o SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul General)
- o SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- o SEV 102 – Documentare și conformare (IVS 102)
- o SEV 103 – Raportare (IVS 103)
- o SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104)
- o SEV 105 – Abordări și metode de evaluare (IVS 105)

Standarde pentru active – Bunuri Imobile

- o SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)

Ghiduri pentru active – Bunuri Imobile

- o GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Valoarea este un concept economic referitor la prețul cel mai probabil, convenit de cumpărătorii și vânzătorii unui bun sau serviciu, disponibil pentru cumpărare. Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil preț care va fi plătit pentru bunuri sau servicii, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a valorii.

Metodologia de evaluare, este realizată în lumina standardului SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare.

Valoarea de piață este definită în **SEV 104 – Tipuri ale valorii**, astfel:

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

În aceste condiții evaluatorul a estimat **valoarea de piață a proprietății**, așa cum este aceasta prevăzută în SEV 104 ca fiind criteriul riguros de evaluare.

1.7. Data evaluării

Evaluarea a fost realizată în data de 14.06.2023, la un curs valutar 1 Euro = 4,9559 lei.

1.8. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării. Inspectia proprietății.

Proprietatea a fost identificată în baza documentelor puse la dispoziție de către client, precum și a inspecției realizate la data de 14.06.2023. La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii iunie 2023, perioada în care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

1.9. Natura și sursele de informații pe care s-a bazat evaluarea.

Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate și nu au fost inspectate părțile ascunse solului/subsolului.

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Informații privind situația juridică a proprietății puse la dispoziție de către proprietar, informații privind istoricul proprietății subiect din aceleași surse de informare;
- Standardele de Evaluare a bunurilor 2022;
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;

- Informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la evaluatori locali, agenții imobiliare, informații care au fost sintetizate în analiza pieței imobiliare;
- Site-uri imobiliare.

1.10. Ipoteze semnificative și ipoteze speciale

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

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

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către reprezentantul SC COMPANIA DE TRANSPORT PUBLIC ARAD SA, fiind prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate asupra proprietăților subiect este considerat valabil și market-abil;
- Se prezuma ca toate documentele și informațiile privind dreptul de proprietate sunt conforme cu realitatea, în caz contrar răspunderea aparține exclusiv beneficiarului respectiv furnizorului informațiilor;
- Se prezuma ca extrasul CF din data de 15.05.2023 reflectă realitatea privind dreptul de proprietate la data evaluării, în afara unor confidențe constatate fizic în cadrul inspecției și evidențiate în prezentul;
- Se prezuma ca toate documentele tehnice de autorizare, reflectă realitatea privind proprietățile subiect, fără nicio abatere de la documentația tehnică;
- Se prezumă că proprietarii dețin dreptul de proprietate asupra bunului subiect, conform extrasului CF 359757 pus la dispoziție;
- Valoarea estimată în prezentul raport este valabilă la data evaluării, în condițiile economice actuale ale pieței specifice.
- Se presupune ca proprietățile se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Nu am realizat o analiză a clădirilor, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnică bună. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirii.
- Situația actuală a activului și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existentei și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștința.

1.11. Tipul raportului utilizat

Evaluatorul a utilizat un format de raport în forma scrisă, conform cu standardele de evaluare a bunurilor ediția 2022 ANEVAR în vigoare la data elaborării prezentului. În acest tip de format este prezentată atât în mod sintetic cât și în mod detaliat – descriptiv cuprinzător, modalitatea de stabilire a opiniei evaluatorului scopul raportului cu toate ipotezele avute în vedere în stabilirea valorii și anexele raportului care conțin fundamentarea opiniei.

1.12. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare a raportului

- Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanța relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către reprezentantul societății, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia;
- În conformitate cu uzanțele din România, valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după aceasta dată, în care condițiile specifice ale pieței imobiliare nu suferă modificări semnificative care afectează opiniile estimate;
- Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general în care are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării;

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și utilizatorului menționați la pct. 2.2. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

1.13. Evaluarea se va realiza în conformitate cu SEV și că evaluatorul va estima gradul de adecvare al tuturor datelor de intrare semnificative

Activitatea de evaluare și modalitatea de organizare/ funcționare a profesiei de evaluator autorizat este reglementată în baza Ordonanței Guvernului nr. 24/2011, aprobată prin Legea nr. 99/2013, sub autoritatea Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România – ANEVAR.

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 Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2022, în vigoare începând cu data de 31 decembrie 2022.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat și verificat la cerere, în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2022.

- Datele privind dreptul de proprietate de baza ca date de intrare sunt considerate ca fiind adecvate în totalitate fiind informații colectate din documente sau copii ale documentelor de identitatea respectiv înmatriculare a bunurilor (gradul de adecvare fiind de nivel acceptabil)
- Informațiile tehnice principale privind identificarea caracteristicilor proiectate și identificate, ca date de intrare sunt considerate ca fiind adecvate, parțial, având în vedere informații colectate din documente sau copii ale documentelor de identitatea respectiv informațiile primite în mod verbal privind gradul de afectare a suprafeței proprietarii (gradul de adecvare fiind considerat de nivel acceptabil)
- Informațiile tehnice secundare privind identificarea caracteristicilor de depreciere fizică și morală (inclusiv a identificării inventariate a daunelor constatate în cadrul inspecției sunt considerate ca fiind adecvate în mod parțial fiind informații colectate de evaluator în mod vizual în prezenta reprezentantului beneficiarului în cadrul inspecției bunurilor (gradul de adecvare fiind de nivel acceptabil).

1.14. Abordarea în evaluare și raționamentul

Abordările folosite în vederea estimării valorilor pentru proprietățile subiect, sunt abordarea prin venit și abordarea prin venit, pentru proprietățile teren cu construcții, respectiv abordarea prin piață pentru terenuri, având în vedere că oferta identificată și selectată ca arie relevantă în vederea formulării opiniei evaluatorului este suficient de coerentă având în vedere considerentele și amplasamentele descrise individual pentru fiecare proprietate.

Abordarea prin piață, pentru proprietățile teren cu construcții administrative, nu a fost aplicată, datorită informațiilor insuficiente sub aspect calitativ și cantitativ, privind tranzacții/oferte de vânzare pe segmentul analizat.

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică.

Denumire	Extras CF	Suprafata teren (mp)	Ac (mp)	Au (mp)	Nr. INV clădire
Teren intravilan cu clădire de birouri (Pavilion 3 - Parter)	CF nr. 359757 Arad, cu nr. cad. 359757	1097	480	480	100490



În prezentul raport de evaluare s-a evaluat dreptul deplin de proprietate conform documentelor menționate.

2.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu au fost solicitate la evaluare și nu au fost identificate la data inspecției bunuri care să fie parte componentă a proprietății subiect.

2.3. Date despre zona, oraș, vecinătăți și amplasare

Regiunea de Vest este o regiune de dezvoltare a României, creată în 1998. Ca și celelalte regiuni de dezvoltare ale României, nu are puteri administrative, funcțiile sale principale fiind coordonarea proiectelor de dezvoltare regională și absorbția fondurilor de la Uniunea Europeană. Regiunea de dezvoltare Vest cuprinde teritoriile a patru județe: Timiș, Arad, Caraș-Severin și Hunedoara. În domeniul economic,

Județul Arad este situat în vestul României și cuprinde teritorii din regiunile istorice Crișana și Banat. Județul Arad se învecinează cu județul Bihor la nord și nord-est, cu județul Alba la est, cu județul Hunedoara la sud-est, cu județul Timiș la sud și cu Ungaria la vest. Suprafața pe care se întinde este de 7754 kmp. Din punct de vedere administrativ, Județul Arad cuprinde, 10 orașe (din care 1 municipiu), 68 de comune și 270 de sate (2004). Străbătut de râul Mureș, teritoriul său este cuprins în proporție de aproximativ 3/4 în regiunea Crișana, restul fiind în cadrul regiunii Banat. Reședința de județ se află la Arad.

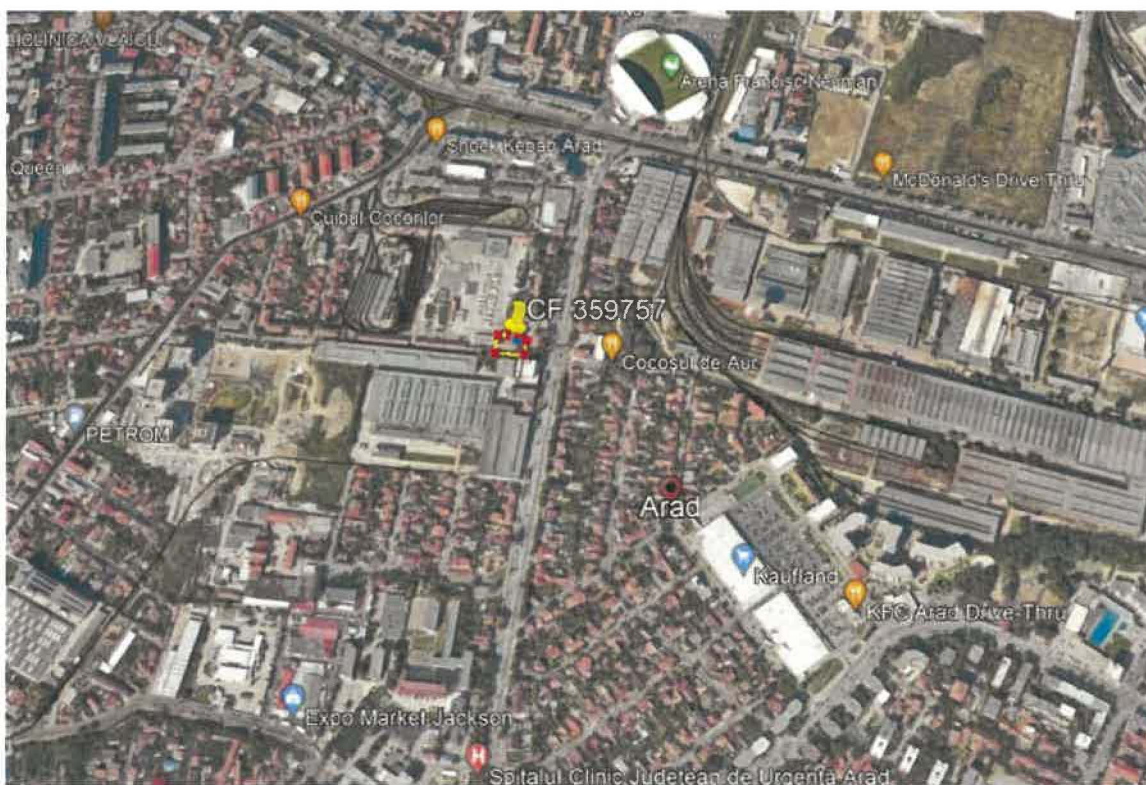
Municipiul Arad este principala poartă de intrare în România, fiind cel mai important nod rutier și feroviar din vestul țării. Astfel, Aradul se află situat la 17 km de Curtici - cel mai mare punct vamal pe căi ferate din vestul țării. De asemenea, Aradul beneficiază de un acces extrem de facil în ceea ce privește punctele de frontieră pe cale rutieră și aeriană. Cele mai apropiate puncte de frontieră sunt pe cale rutieră, respectiv: localitatea Turnu la o distanță de 20,3 km, orașul Nădlac la o distanță de 54 km, precum și Vârșand la o distanță de 68 km.

Principalele ramuri industriale sunt construcția și reparația materialului rulant (Astra Vagoane Arad, Astra Vagoane Călători), industria constructoare de mașini, producția de aparatură și instrumente de măsură, industria confecțiilor, industria produselor alimentare, industria de prelucrare a lemnului.

Proprietățile subiect subiect sunt aflate în patrimoniul COMPANIEI DE TRANSPORT PUBLIC ARAD S.A. Compania de Transport Public SA Arad are ca acționari Consiliul Local Municipal cu 70% și Consiliul Județean cu 30 %.

Proprietățile sunt situate în zona mediana a municipiului Arad, zona Aurel Vlaicu, jud. Arad.

2.4. Informații despre amplasament. Localizare și detaliu.



Accesul la proprietatile subiect se realizeaza pe drumuri interioare in incinta, accesul la amplasament fiind posibil din Calea Victoriei, artera principala a municipiului cu 2 benzi de circulatie pe sens, care face legatura cu Calea Aurel Vlaicu), din strada Artileriei care se conecteaza la strada Cocorilor, si din strada Cocorilor. Accesul se poate realiza si pe drumuri de incinta.

Zona de amplasare este mixta comercial-rezidentiala, compusa din proprietati comerciale situate la arterele principale, si rezidentiale constand in case vechi si blocuri de locuinte cu regim de inaltime P+4-6E.

Utilitatile disponibile in zona sunt: electricitate, apa, canalizare.

Puncte de interen in zona de amplasare:

- sediul SIF Banat Crisana
- clinici medicale particulare
- spatii de alimentatie publica: restaurante, fast-food
- spatii de retail: Kaufland, Lidl
- Atrium Mall
- Parcul industrial UTA Arad
- Stadionul Francisc Neumann
- Spitalul Clinic de Urgenta Arad

Descrierea amplasamentului

- CF nr. 359757 cu nr. cad 359757 – teren intravilan, categoria curti constructii, in suprafata de 1.097 mp, avand o forma regulata (dreptunghiulara), cu deschidere secundara afara acces, la strada Artileriei de 40 m, adancimea de 27 m si raportul laturilor favorabil, topografie plana. Pe teren este edificata o cladire cu utilizare administrative. Amplasamentul dispune de utilitati complete: electricitate, apa, canalizare si gaz. Proprietatile sunt situate in Unitatea teritoriala UTR39 in PUG Arad in vigoare la data evaluarii, conform reglementarilor mentionate in plan procentul de ocupare al terenului pentru zone mixte fiind de 70%.

2.5. Descrierea construcțiilor si amenajărilor

Pe amplasamentul analizat sunt edificate constructii cu utilizare administrativa, astfel:

Denumire	Extras CF	Ac (mp)	Ad (mp)
Teren intravilan cu cladire de birouri (Pavilion 3 - Parter)	CF nr. 359757 Arad, cu nr. cad. 359757	480	480

- **Nr. cad. 359757** – cladire de birouri, cu regim de inaltime parter. Structura constructiva este din zidarie de caramida, inchideri din zidarie de caramida, acoperis tip sarpanita din lemn cu invelitoare din tigla. Finisajele sunt inferioare si constau in tamplarie din PVC cu geam termopan, pardoseli din parchet, pardoseli mozaicate, dusumele, zugraveli cu var si lavabile la pereti. Cladirea dispune de instalatii electrice, sanitare si incalzire din retea de termoficare a orasului. Starea tehnica este satisfacatoare, constructia fiind edificata in anul 1944 si necesita lucrari de reparatii la finisaje si instalatii.

Incapere	Arie utila	Aria construita	podere suprafata	detalii interioare inspectie
Birou	14,16	17,86	3,7%	(ferestre zidite) renovat
Birou	14,93	18,84	3,9%	renovat
Birou	40,11	50,60	10,5%	(renovat pereti si pardoseli, electric aparent)
Wc (cu trapa acces pod)	2,42	3,05	0,6%	(renovat gresie faianta)
Hol	16,9	21,32	4,4%	(renovat pardoseli pereti soclu lamieri)
Gr Sanitar	4,93	6,22	1,3%	
Birou (in interior amenajate si Wc-uri grup sanitar)	20,16	25,43	5,3%	(gresie pereti lavabile)
Birou	15,12	19,07	4,0%	
Birou (hol)	19,51	24,61	5,1%	(renovat pereti)
Sala	135	170,31	35,5%	(electric aparent)
Magazie (desfintata - hol cu acces din curtea posterioara)	8,14	10,27	2,1%	
Hol	6,17	7,78	1,6%	
Wc	1,3	1,64	0,3%	
Wc	1,2	1,51	0,3%	
Wc	1,3	1,64	0,3%	
Hol	7,64	9,64	2,0%	renovare vechi cu gresie faiata electric aparent)
Birou	15,85	20,00	4,2%	renovat complet pardoseli si pereti
Birou	11,33	14,29	3,0%	nerenovat
Birou	18,98	23,94	5,0%	
Birou	25,33	31,96	6,7%	renovat partial pardoseala rasina / linoleum
	380,48	480,00	100%	

3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Analiza de piață respectiv vandabilitate, în evaluare, are un grad aparte de unicitate deoarece se impune analizarea pieței posibillor comparatori respectiv vânzători dar și piața utilizatorilor. Astfel delimitarea piețelor în evaluare are două părți principale:

- Analiza pieței utilizatorului care include proprietari, ocupanți și concurență
- Analiza pieței comparatorului / vânzătorului
- Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor:
 - fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul sau este fix.
 - piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și comparatori care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.
 - În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu bani jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

Definirea pieței

În cazul proprietăților evaluate, pentru identificarea pieței imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietăților. Aceasta este formată din construcție cu utilizare administrativă situate în zona mediană/centrală a mun. Arad.

Având în vedere cele prezentate, piața imobiliară specifică se definește ca **pieța proprietăților comerciale - birouri**, situate în zona mediană a mun. Arad.

Descrierea pieței

Având în vedere tipul proprietății dar și caracteristicile permise de lege a unei astfel de investiții, am constatat că piața ar putea avea o dinamică echilibrată care favorizează investițiile și dezvoltarea pe termen lung și foarte lung.

Analiza cererii

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

În cazul proprietăților analizate, luând în considerare tipul definit, analiza cererii are la bază cererea manifestată doar pentru clădiri cu caracter rezidențial.

Analiza cererii de proprietăți similare în zona specifică se poate efectua prin identificarea societăților comerciale sau persoanelor fizice care ar putea avea un asemenea tip de cerere:

- a. Societăți comerciale românești pentru desfășurarea de activități de investiții.
- b. Societăți comerciale românești pentru desfășurarea de activități conform obiectului de activitate – Sediul/pct. de lucru
- c. Societăți străine pentru desfășurarea de activități de investiții.
- d. Societăți străine pentru sediu sau punct de lucru.
- e. Autorități publice în vederea unor activități conform proiectelor edilitare de dezvoltare locală.
- f. Persoane fizice pentru desfășurarea de activități de investiții.

Am identificat o cerere pentru un astfel de tipuri de proprietăți. Cu toate acestea cea mai întâlnită cerere care poate fi identificată este cea manifestată de persoane fizice pentru utilizarea bunurilor, după finalizarea construcțiilor în regim rezidențial.

Analiza ofertei competitive

Oferta în privința unei astfel de proprietăți este suficientă, pentru a exprima o opinie și pentru a putea analiza în detaliu avantajele unei astfel de investiții. În privința unor proprietăți care pot fi dezvoltate pentru a suporta o conversie în vederea maximizării profitului, proprietățile comparabile disponibile în zona au în principal caracteristici similare pentru o dezvoltare rezidențială.

Din analiza pieței proprietăților comparabile pentru proprietatea subiect reiese o tendință de creștere a valorilor cerute păstrând tendința de creștere a valorii ofertei pentru proprietăți, în paralel cu suprafața descrescătoare a proprietăților oferite. În privința unor proprietăți comparabile au fost identificate pe piața de specialitate un număr suficient pentru a exprima o direcție a pieței specifice în viitorul apropiat în aria de interes. Am identificat suficiente proprietăți comparabile în aria analizată, pentru a putea exprima o opinie pentru valorile actuale oferite și negociate pe piața relevantă pentru proprietatea subiect.

Nr. Că	Tip proprietate	Zona de amplasare	Categorie teren	Destinație	Suprafața mp	Pret de ofertă	Pret de ofertă unitar	Data ofertei	Alte mențiuni
1	Teren intravilan, destinație mixtă	Arad, Calea Timisoarei	intravilan, curți construcții	mixtă comercial-rezidențială	4000	520.000 €	130 €	22.05.2023	https://www.stavria.ro/ro/obterea/teren-4-000mp-arad-calea-timisoarei-100kGe.htm#7b98009162
2	Teren intravilan, destinație mixtă	Arad, Micalaca, la artera	intravilan, curți construcții	mixtă comercial-rezidențială	2387	417.725 €	175 €	26.06.2020	http://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcii/arad/micalaca/teren-construcii-de-vanzare-XOCM1300P?lista=2350061&harta=1&imoidvz=2957364770
3	Teren intravilan, destinație mixtă	Arad, Central	intravilan, curți construcții	mixtă comercial-rezidențială	1616	307.000 €	190 €	26.06.2020	http://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcii/arad/central/teren-construcii-de-vanzare-XOCM1300D?lista=2350061&harta=1&imoidvz=2957364770
Analiza ofertelor						Min Max Medie Mediana	130,0 € 190,0 € 165,0 € 175,0 €		

În privința proprietăților construite am identificat și analizat proprietăți disponibile pe piața din perspectiva chiriilor oferite, astfel:

Nr. Că	Denumire Comparabilă	Localitate	Tip Proprietate	Destinație (CMBU)	Zona în cadrul localității	Nivel / stadiu finisaje	Regim înălțime în cadrul clădirii	An construcție	Arie utilă desfasurată Clădire mp	Pret ofertă închiriere	Pret ofertă închiriere / mp
1	sp comercial	Arad cartier Pameava	Comercial	activități economice	central-similar	normale	parter	2008	181	1.200,00 €	6,6 €
2	sp comercial	Arad Arbema Office Arad A Vlaicu galeria Arad	Comercial	activități economice	central-similar	normale	E1 / P+E+M	1990	268	2.460,00 €	9,2 €
3	sp comercial	Arad strada Tepes Voda nr 13	Comercial	activități economice	Zona UTA	normale	P+M	2005	138	966,00 €	7,0 €
4	sp comercial	Arad	Comercial	activități economice	Zona Bancilor	normale	D / D+P+2E	2004	420	2.490,00 €	5,9 €
5	sp comercial	Arad zona Pameava vis-a-vis de magazinul LIDL, la cativa metri distanța de Piața Obor	Comercial	activități economice		normale	P / P+M	2018	206	1.200,00 €	5,8 €
6	Birouri de închiriat	Arad Arbema Office Arad A Vlaicu galeria Arad	Comercial	Birou	inferior	superioare	P+E+M	1950	893	7.349,39 €	8,2 €
7	Birouri de închiriat	Zona UTA Str Poetului 13	Comercial	Birou	Similar	superioare	p/ P+E	-	500	2.900,00 €	5,8 €
8	Spatiu comercial	Ar D str Ion Georgescu	Comercial	Mixt magazin / Birou	Similar	Similar	P	-	170	800,00 €	4,7 €
9	Spatiu Comercial	Strada Clujului zona Pameava	Comercial	Birou	Similar	Superior	P	-	350	2.800,00 €	8,0 €
10	Birouri de închiriat	Calea Aurel Vlaicu Micalaca	Comercial	Birou	inferior	Superior	E / D+P+3E	-	(200 mp / etaj 2+3) 400mp	2.000,00 €	5,0 €
11	Spatiu comercial	Zona UTA	Comercial	Birou	Similar	Superior	P	1970	150	1.050,00 €	7,0 €
Minim ofertat									138	800,00 €	4,7 €
Maxim ofertat									893	7.349,4 €	8,2 €
Medie oferte									237	2.000,00 €	6,6 €
Medie oferte									328	2.292,3 €	6,7 €

Echilibrul pietei

În ultima perioadă a acestui an având în vedere condițiile mediului de afaceri, piața specifică a cunoscut o stagnare a cererii, având în vedere restricțiile impuse prin legi specifice care se adresează tipului de afacere desfășurată în spațiul subiect de către beneficiar. Astfel în situația dată au fost analizate și proprietăți comparabile pretabile altor tipuri de activități, care suporta dezvoltarea pe segmentul comercial. În opinia evaluatorului segmentul de piață analizat, pentru proprietatea subiect în condiții normale de dezvoltare, *piața proprietăților similare va cunoaște o perioadă de stagnare, aceasta neîndeplinind condițiile și neavând caracteristicile unor clădiri de birouri moderne care beneficiază de proiectare și viziune modernă din etapa de dezvoltare a proiectului și în același timp por oferi la un preț competitiv și în concordanță cu piața actuală, facilități și utilități moderne care pot fi costisitor de înglobat/ implementat în carul unei clădiri vechi.*

4. EVALUARE

4.1. Cea mai buna utilizare a proprietății considerata ca fiind construita

În analiza celei mai bune utilizări a proprietății construite evaluatorul aplica cele 4 teste:

- permisibila legal;
- fizic posibilă;
- fezabilă financiar;
- maxim productivă. este maxim productivă se refera la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații)

În analiza proprietății construite accentul nu se pune pe utilizările alternative, ci pe trei posibilități:

- continuarea utilizării existente
- modificarea utilizării existente (conversie)
- demolarea și redevoltarea terenului

Cea mai buna utilizare, având în vedere restricțiile zonei dar și poziționarea într-o zonă Rezidențială cu posibilitatea de dezvoltare funcțiuni și servicii, este aceea de proprietăți cu alta destinație de tip clădiri rezidențiale.

Tipul de utilizare reprezintă elementul esențial în estimarea valorii proprietății, mai precis localizarea, dar și nivelul dotărilor obiectivului evaluatorului constând în găsirea utilizării care maximizează valoarea proprietății.

Având în vedere stadiul actual al proprietății, considerăm ca informațiile colectate în cadrul acestei etape a procesului de evaluare, sunt suficiente astfel încât să permită identificarea și descrierea adecvată a proprietății în cadrul raportului de evaluare și dezvoltarea unei opinii necesară și adecvate, pentru a putea ajusta și face comparații pertinente în evaluarea proprietății în cadrul analizei *Celei Mai Bune Utilizări* a proprietății construite.

În cadrul analizei celei mai bune utilizări a proprietăților subiect, având în vedere premisele dar și scopul evaluării, la stadiul actual, se prezuma a fi cea mai bună utilizare, totodată având în vedere și faptul că există indicații din piață, respectiv interdicții de zonare ale indicațiilor reglementărilor urbanistice, astfel proprietatea subiect este evaluată în utilizarea conform certificatului de urbanism disponibil, respectiv dezvoltare în zone exclusiv rezidențiale.

În cadrul analizei celei mai bune utilizări a proprietăților subiect, având în vedere premisele dar și scopul evaluării, se prezuma cea mai buna utilizare, astfel:

- pentru imobilul cu nr. cad. 359757 - proprietatea subiect construita la stadiul actual în utilizarea curentă, se prezuma a fi cea mai bună utilizare; având în vedere faptul că nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării, proprietatea este evaluată în utilizarea curentă respectiv comercială – spații de birouri.

4.2. Evaluarea terenului

Evaluarea terenurilor presupune aplicarea metodelor specifice aferente asupra terenurilor în funcție de scopul raportului, tipul proprietății și caracteristicile acesteia.

Tehnicile de evaluare a terenului sunt:

- **Comparația vânzărilor** oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al căror preț se cunoaște.
- **Tehnica parcelării și dezvoltării** poate fi aplicată în evaluarea terenului, proces care presupune proiectarea unei parcelări a unui teren într-o serie de loturi, calcularea veniturilor și cheltuielilor asociate parcelării și construirii pe aceste parcele, respectiv actualizarea venitului net rezultat, obținându-se astfel o indicație de valoare.
- **Repartizarea (alocarea)** este o tehnică indirectă de comparație, care utilizează o proporție/rată între valoarea terenului și valoarea proprietății construite sau alte relații între componentele proprietății. Rezultatul constă într-o rată/proporție de repartizare a prețului de piață total între teren și amenajările terenului și construcții, pentru scopuri comparative.
- **Extracția** (prin scădere) este o altă tehnică de comparație indirectă (uneori denumită și *abstracție*). Prin această metodă se estimează valoarea amenajărilor terenului și construcțiilor, prin costul lor minus deprecierea, care se scade apoi din prețul total al proprietăților comparabile. Rezultatul rezidual este o indicație a valorii posibile a terenului.

Pentru estimarea valorii de piață a proprietății analizate a fost aplicată abordarea prin piață, metoda comparației vânzărilor, celelalte tehnici nu au fost utilizate, datorită informațiilor insuficiente privind datele de intrare necesare pentru aplicarea lor.

4.2.1. Abordarea prin piață

Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al căror preț se cunoaște. Prima etapă a acestei abordări este obținerea prețurilor de tranzacționare a activelor identice sau similare, tranzacționate recent pe piață. Dacă există puține tranzacții recente, de asemenea, poate fi util să se ia în considerare

prețurile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Poate fi necesar ca prețul altor tranzacții să fie corectat pentru a reflecta orice diferențe față de condițiile tranzacțiilor efective și să fie definit tipul valorii și orice ipoteze care urmează să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează. Pot exista și diferențe între caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzacții, față de cele ale activului evaluat.

Prima etapă a acestei abordări este obținerea prețurilor de tranzacționare a activelor identice sau similare, tranzacționate recent pe piață. Dacă există puține tranzacții recente, de asemenea, poate fi util să se ia în considerare prețurile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Poate fi necesar ca prețul altor tranzacții să fie corectat pentru a reflecta orice diferențe față de condițiile tranzacțiilor efective și să fie definit tipul valorii și orice ipoteze care urmează să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează. Pot exista și diferențe între caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzacții, față de cele ale activului evaluat.

Abordarea prin piață utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi bunuri similare și comparând aceste bunuri cu cea care trebuie evaluată. Diferenți parametri ai valorii pot fi astfel obținuți, folosind tehnici comparative, cum ar fi metoda comparației directe ce oferă un model determinist pentru ajustările ce trebuie făcute prețurilor de vânzare a bunurilor comparabile.

Limitele aplicabilității metodei comparației directe sunt generate de schimbări ale mediului economic și legislativ. Schimbările mediului economic sau ale legislației ce influențează numărul de vânzări recente comparabile pot fi: condițiile și costul finanțării, inflația, schimbarea legii impozitului pe profit.

Abordarea prin piață constituie o parte esențială a procesului de evaluare, chiar când aplicabilitatea ei este limitată. De multe ori datele necesare în aplicare altor metode (rata de capitalizare, uzura funcțională) se obțin printr-o tehnică de analiză comparativă.

Sursele de informații sunt, în general, cele legate de publicitate, publicațiile periodice de specialitate și discuțiile cu părțile în tranzacție. Informațiile din surse terțe trebuie analizate cu atenție pentru că ar putea fi în favoarea unei anumite părți implicate în tranzacție și nu întotdeauna au obiectivitatea necesară.

Datele de piață, adunate și analizate, pot fi ordonate în mai multe moduri, din care cea mai obișnuită este aranjarea într-o grilă de date. Fiecare diferență importantă între proprietatea analizată și proprietăți comparabile ce ar putea influența valoarea este un element de comparație ce are repartizat un rând pe grilă unde se corectează prețurile totale sau unitare ale proprietăților comparabile ca să reflecte aceste diferențe.

Etapile parcurse în aplicarea metodei comparațiilor directe sunt:

cercetarea pieței pentru obținerea informațiilor despre tranzacții de proprietăți imobiliare comparabile;

verificarea veridicității datelor;

alegerea criteriilor de comparație și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu;

utilizarea elementelor de comparație pentru ajustarea adecvată a prețului de vânzare a fiecărei proprietăți (corecții);

analiza rezultatelor și stabilirea unei valori.

Fiecare preț de vânzare ar trebui exprimat funcție de niște criterii de comparație adecvate, adică niște componente ale proprietății definite în scopul comparației. Alegerea lor depinde de scopul evaluării și de natura proprietății imobiliare.

Aplicarea mai multor criterii de comparație pot duce la rezultate diferite și evaluatorul trebuie să analizeze și să explice diferențele. Acest lucru îl va ajuta să aleagă cele mai adecvate criterii de comparație pentru situația dată. Este util, dacă sunt suficiente date, să se facă analize statistice, pe baza criteriilor pentru a obține date cu un grad mai ridicat de obiectivitate.

În anexe sunt prezentate proprietățile comparabile utilizate în cadrul abordării și fișele de calcul.

Astfel valoarea de piață estimată a terenului este de:

Denumire activ	Adresa proprietate	Extras CF	Nr. top/cad	Tip teren/categoria de folosinta	Suprafata teren (mp)	Valoare de piata teren		
						euro/mp	euro	lei
Teren intravilan cu clădire de birouri (pavilion 3 - Parter)	Arad, str. Victoriei, nr. 35-B-37, jud. Arad	359757	359757	Intravilan curti constructii	1097	177	194.200	961.436

4.2.2. Abordarea prin cost

Procedura de evaluare a clădirii, presupune parcurgerea următoarelor etape:

- validarea datelor din documentele existente;
- inspecția construcțiilor;
- evaluarea propriu-zisă.

Aplicarea acestei metode implică următorii pași:

1. Determinarea valorii de înlocuire
2. Estimarea deprecierei acumulate
3. Determinarea valorii rămase actualizate a construcțiilor prin scăderea deprecierei acumulate din valoarea de înlocuire.

Estimarea costurilor clădirilor se face înțelegând planurile de construcție, specificațiile, materialele și tehnicile de construcții. Clădirile se vor inspecta cu atenție și vor fi descrise complet de evaluator.

Costul de înlocuire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării a unei clădiri cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectura și proiecte curente, deci costul unui activ modern echivalent.

Cheltuielile aferente direct construirii clădirilor se numesc costuri directe, iar cele alocate indirect se numesc costuri indirecte. Diferența între costul de înlocuire și valoarea proprietății imobiliare după terminare, reprezintă profitul promotorului imobiliar, care trebuie corelat cu informațiile de pe piață.

Estimarea costurilor pentru proprietatea evaluată se realizează prin metoda costurilor segregate. În aceasta metodă se utilizează costuri unitare pentru diferite componente ale clădirii și care sunt exprimate în unități de măsură adecvate. Utilizând această metodă, evaluatorul calculează un cost unitar bazat pe cantitatea reală de materiale utilizate în construcție plus manopera, utilaje și transporturi legate de tehnologia lucrărilor de construcții, pentru fiecare metru pătrat de suprafață. De exemplu, costul se poate aplica pe baza unui "mp" de pardoseală, metru liniar de perete de o anumită înălțime, etc.

Costul de înlocuire brut - reprezintă costul estimat pentru a înlocui la prețurile curente de la data evaluării o copie, o replică exactă a clădirii evaluate, folosind aceleași materiale, normative de construcții, arhitectură, planuri de calitate și manoperă, înglobând toate deficiențele, supradimensionările și deprecierea clădirii evaluate.

Pentru determinarea valorii unitare și totale a fiecărui obiect de construcții ce se evaluează s-au parcurs următoarele etape:

- documentare privind localul ce urmează a fi evaluat prin stabilirea caracteristicilor tehnice constructive ale clădirii;
- cercetarea obiectului la față locului prin efectuarea de măsurători pe teren și stabilirea dotărilor și instalațiilor precum și stabilirea stării tehnice a clădirii și a subsansamblor componente;

Deprecierea - reprezintă o pierdere de valoare față de **costul de înlocuire brut** ce poate apare din cauze fizice, funcționale sau externe.

Estimarea deprecierei s-a efectuat prin metoda segregării. Prin această metodă se analizează separat fiecare cauză a deprecierei, se cuantifică și apoi se totalizează o sumă globală. Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire și cu care operează această metodă sunt:

- **uzura fizică** - este evidențiată de roșături, căzături, fisuri, infestări, defecte de structură, etc., datorate vârstei clădirilor. Pentru estimarea deprecierei fizice am estimat vârsta cronologică ponderată conform informațiilor furnizate de către client, astfel:
- **neadecvarea funcțională** - este dată de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate.
- **depreciere din cauze externe** - se datorează unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietății, amplasarea în zonă, urbanismul, finanțarea, etc.

Am determinat vârsta cronologică ponderată a clădirii din informațiile puse la dispoziție coroborate cu fișa nîllocului fix au fost facute pe întreaga durată de viață în perioade diferite lucrări de mentenanță respectiv reparații / modernizări, astfel

Clădire de birouri (pavilion 3 Parter)
Determinarea vârstei cronologice ponderate a clădirii

Componenta	Cost de nou la data evaluării (fara TVA)	An PIF	Varsta / Vechime ani	Contributia componentei in varsta cronologica ponderata
Clădire inițială	1.847.697 lei	1944	79	61,57
Renovări/investiții	36.033 lei	2007	16	0,24
Renovări/investiții	40.653 lei	2008	15	0,26
Renovări/investiții	446.554 lei	2020	3	0,57
Total	2.370.936 lei			62,07

Astfel, valoarea proprietăților obținută prin abordarea prin cost este în suma de:

Planșă nr.	Tip ob. (nr. de et.)	Denumire	Anul MF	Starea fizică	Valoarea Construcție (lei)	Valoarea Construcție (Euro)	Suma costuri construcție (lei)	Cost de nou construcție (lei)	Cost de nou construcție (EUR)	Depr. (scuturi) (lei)	Depr. (scuturi) (euro)	Cost net construcție (lei)	Cost net construcție (EUR)	Grad de depreciere (%)	
1	C1	Clădire Administrativă	1944	S	79	62	480	2.347.765	473.731	77,58	0	0	526.369	106.211	100

Fisa estimării costului de nou de înlocuire a MF clădire nr INV 100490 este după cum urmează:

FISA NR. 1 - Cladire Administrativa													
Nr. ord.	Simbol	Descriere element constructiv	Cantitatea	Unit	Stare fizica	Costul	Cost unitar de muncă instalat și materiale, la TVA (lei/m²)	Costul zonei constructive (lei fara TVA)	Grad realizării (%)	Costul zonei finisate (lei fara TVA)	Costul zonei ramburate de construcții (lei fara TVA)	Surse ref.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	INV TIG	Învelișoară tigla profilată ceramică pe șarpanta din lemn ecarșat; include și costul lăcăturilor și burlanelor din tablă zincată		mp acoperiș	S	480	546,03	262.094,40	100,00	262.094	0	1	35
2	FCBSV1	Fundatie beton simplu 0,40 x 1,00 m		Ac zona fara subsol	S	480	429,09	205.963,20	100,00	205.963	0	1	11
3	7ZIDCAR30FFS	Structura cladire parter (fara scara) - Zidarie caramida 30 cm - include stalpisorii, centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidariei.	pt inaltimea de 2,75ml	mpAd	S	480	1.377,03	660.974,40	100,00	660.974	0	1	16
4	DIF7OZIDCAR3024	Cost pentru diferenta de inaltime de 70 cm la suprastructura cu pereti din zidarie portanta din caramida (exteriori de 30 cm si interior 24 cm) la cladirea de locuit, fata de H = 2,75 m prevazuta in catalog	pana la inaltimea de 3,45ml	mpAd	S	480	78,10	37.488,00	100,00	37.488	0	5	1
5	FVINAR	Finisaj cu tencuiala driscuita si vinarom		mp fatada	S	378	227,17	85.870,26	100,00	85.870	0	1	38
6	FICLBTIPB	Finisaj interior - birouri pe structura zidarie P+M - clasa B. Finisaj obținut: zugrăveli acrilic, faianța grup sanitar, gresie pe hol și bai, mocheta în birouri, tamplarie int.PVC cu geam sablat și uși celulare la WC, tamplarie exteriora PVC cu geam termopan		mp Ad	S	480	1.594,92	765.561,60	100,00	765.562	0	2	131
7	IECLBTIPB	Instalații electrice birouri clasa B		mp Ad	S	480	265,72	127.545,60	100,00	127.546	0	2	131
8	ISCLBTIPB	Instalații sanitare birouri clasa B		mp Ad	S	480	169,55	81.384,00	100,00	81.384	0	2	131
9	IVCLBTIPB	Instalații încălzire ventilatie birouri clasa B		mp Ad	S	480	251,84	120.883,20	100,00	120.883	0	2	131
TOTAL FISA								2.347.765		2.347.765	0		

Astfel valoarea proprietati prin abordarea prin cost este:

				Abordarea prin Cost				
Denumire activ	Adresa proprietate	Extras CF	Nr. top/cad	Valoare de piata teren			Cost de inlocuire net constructii	
				euro/mp	euro	lei	euro	lei
Teren intravilan cu cladire de birouri (pavilion 3 - Parter)	Arad, str. Victoriei, nr. 35-B-37, jud. Arad	359757	359757 - C1	177	194.169	962.282	106.211	526.371

adica,

Valoare de piata abordarea prin cost	
euro	lei
300.380	1.488.653

4.2.3. Abordarea prin venit

Metoda capitalizării directe

Metoda capitalizării directe este o metodă folosită pentru transformarea nivelului estimat al venitului net așteptat într-un indicator de valoare a proprietății. Transformarea se poate face fie prin divizarea câștigului estimat printr-o rată de capitalizare, fie prin multiplicarea venitului estimat printr-un factor corespunzător de multiplicare (inversul ratei de capitalizare).

Procedura de evaluare are șase etape:

1. estimarea venitului brut anual pentru proprietatea imobiliară dată, adică a cantității, calității și duratei veniturilor previzionate;
2. determinarea venitului brut potențial $VBP = \text{Chiria brută} \times 12$;

Venitul brut potențial poate fi determinat pornind de la analiza evoluției nivelului și structurii veniturilor obiectivului evaluat, fie identificându-l prin capacitatea beneficiară - veniturile pe care le poate genera proprietatea pentru furnizorii capitalului permanent pus la dispoziție. În cadrul raportului de evaluare, pentru determinarea VBP se va utiliza nivelul mediu al chiriei pe care o percepe piața proprietăților similare.

3. estimarea venitului brut efectiv ca fiind:
 $VBE = VBP - \text{pierderi din închiriere} - \text{pierderi din neplata și/ sau întârzieri la plata chiriei} + \text{alte venituri};$
4. determinarea venitului net efectiv ca fiind:
 $VNE = VBE - \text{cheltuieli fixe} - \text{cheltuieli variabile} - \text{rezerve pentru reparații capitale};$

Cheltuielile fixe reprezintă acele cheltuieli independente de veniturile rezultate din închiriere (impozite, taxe, asigurări).

5. estimarea ratei de capitalizare din date recente de piață ale unor proprietăți comparabile cu cea evaluată;
 Rata de capitalizare reprezintă relația dintre câștig și valoare și este un divizor prin intermediul căruia un venit se transformă în valoare a investiției, indiferent de forma în care aceasta este realizată (cumpărarea unei întreprinderi, achiziționarea de acțiuni, plasamente în domeniul imobiliar). Utilizarea ratei de capitalizare pentru transformarea unui venit în valoare se face numai în cazul în care venitul net este de forma unei anuități (mărimi anuale egale).

Rata de capitalizare este influențată de mulți factori precum: gradul de risc, atitudinile pieței față de evoluția inflației, rate de fructificare așteptate pentru investiții alternative, randamentul realizat în trecut de proprietăți similare, cererea și oferta de bani, nivelurile de impozitare practicate etc.

6. estimarea valorii proprietății imobiliare evaluate cu ajutorul relației:

$$V = VNE / c$$

Pentru a estima capacitatea unei proprietăți de a genera venit, evaluatorul trebuie să pornească de la venitul net din exploatare așteptat. Evaluatorul va estima veniturile și cheltuielile după ce a analizat următoarele elemente:

- istoricul veniturilor și cheltuielilor aferente proprietății analizate;
- istoricul veniturilor și cheltuielilor aferente unor proprietăți comparabile;
- contractele de închiriere încheiate recent, cele propuse a fi încheiate și niveluri de chirie cerute pentru proprietatea analizată și pentru proprietățile competitive;
- gradul de ocupare pentru proprietatea analizată și pentru cele comparabile;
- cheltuielile cu managementul proprietății analizate și celor comparabile;
- date publicate privind exploatarea proprietăților;
- așteptările pieței;

Datele de intrare utilizate în cadrul abordării sunt:

Analiza ofertelor de chirie

Nr. crt.	Tip proprietate	Localitate / zona	Nivel	Arie utila	Chirie unitara	Ajustare oferta	Chirie unitara ajustata	Chirie totala negociata
1	Comerciala - spatiu de birouri	Arad cladire Arbema Office	E/ P+E+M	268	9,2	10%	8,3	2.214
2	Comerciala - spatiu de birouri	Arad cladire Arbema Office	P+E+M	893	8,2	10%	7,4	6.614
3	Comerciala - spatiu de birouri	Arad cartier Parneava	parter	181	6,6	10%	6,0	1.080
4	Comerciala - spatiu de birouri	Arad strada Tepes Voda nr 13	P+M	138	7,0	10%	6,3	869
5	Comerciala - spatiu de birouri	Strada Clujului zona Parneava	P	350	8,0	10%	7,2	2.520
6	Comerciala - spatiu de birouri	Zona UTA	P	150	7,0	10%	6,3	945
Analiza chiriilor							min	6,0
							max	8,3
							medie	6,9
							mediana	6,8

Gradul de neocupare pentru proprietatile administrative este în intervalul 8-13%, pentru proprietățile subiect am estimat gradul de neocupare de 8,33%, echivalent cu 1 luna de neocupare pe an.

Cheltuielile din exploatare: au fost considerate cheltuieli privind impozitul asupra proprietatii, asigurarea acestora si cheltuieli privind managementul spatiilor.

Aria utila:

- Spatii cu destinație de birouri nr. cad. 359757: 380,48 mp

Chiria de piata estimata:

- Spatii administrative/ birouri: 8 €/mp astfel

Rata de capitalizare a fost estimata conform studiilor de piata publicate in Revista Valoarea Martie 2023, conform acestora rata de capitalizare pentru orase secundare oscileaza in intervalul 8,0% - 10,5%. Avand in vedere amplasamentul, dimensiunile, dotarile si accesul la proprietatea analizata, am estimat rata de capitalizare de 9%.

	Chirie birouri clasa A		Rata de neocupare		Rata de capitalizare	
	min	max	max	min	max	min
	7,00	10,00	10,00	12,00	9,00	9,50
	8,00	12,00	-	-	-	-
	7,00	9,50	10,00	15,00	8,50	10,00
	9,00	13,00	-	-	9,50	9,50
	10,00	13,00	-	-	8,75	10,25
	8,00	12,00	-	-	9,25	10,25
Medie	8,17	11,58	10,00	13,50	9,00	9,90
Mediana	8,00	12,00	10,00	13,50	9,00	10,00

Pentru proprietatea înscrisa în CF nr. 359757 au fost scăzute cheltuielile necesare privind finalizarea amenajării / renovării spațiilor, estimată în suma de 81.098 euro, echivalent 169 euro/mp, aceasta estimare a fost făcută în cadrul abordării prin cost, neavând la dispoziție fișele investițiilor / reparațiilor actuale efectuate la clădirea la stadiul actual constând în finisaje și instalații electrice (parțial finalizate).

Astfel, valoarea de piață a proprietăților prin abordarea prin venit este în suma de:

VALOAREA PROPRIETATII (rotunjită)	EURO (rotunjit)	249.000 euro
	LEI (rotunjit)	1.234.000 lei

5. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

5.1. Analiza rezultatelor. Reconcilierea valorilor

Ținând cont de rezultatele obținute prin cele doua abordări de evaluare

Abordarea utilizata	Metoda	Valoarea estimata a proprietății (€)	Valoarea estimata a proprietății (Lei)
Abordarea prin costuri	Metoda costurilor segregate	300.380 €	1.488.653 lei
Abordarea prin venituri	Metoda capitalizării directe	249.000 €	1.234.000 lei
Abordarea prin Piața	neaplicata	neaplicata	neaplicata

precum si de adecvarea, calitatea, relevanta si cantitatea de informații de pe piața de care s-a dispus pentru evaluarea proprietății imobiliare,

Caracteristici analizate	Abordarea prin Cost (nivel apreciat)	Abordarea prin Venit (nivel apreciat)	Abordarea prin Piața (nivel apreciat)
Adecvare informații	Grad Mediu	Grad Ridicat	Neaplicata
Calitatea informațiilor	Grad Mediu	Grad Mediu	Neaplicata
Relevanta informațiilor	Grad Mediu	Grad Ridicat	Neaplicata
Cantitate informații	Suficienta	Suficienta	Scăzută

În opinia evaluatorului, valoarea de piață estimata, pentru proprietatea constând în Teren și clădire situate în Arad, str. Victoriei, nr. 35-B-37, jud. Arad

249.000 euro adică **1.234.000 lei.**

Valoare estimata a proprietății imobiliare evaluata este aproximativ egala în cazul metodei capitalizării directe și cea a comparației și dar și în cazul metodei costurilor.

Valoarea estimata prin metoda costurilor este influențata de modul de stabilire al uzurii componentelor clădirilor, a costurilor, precum și datorita vechimii clădirii.

În cazul metodei comparației s-au folosit date de pe piață recent selectate de evaluator, permițând o estimare relativ corectă a valorii de piață la data evaluării.

5.2. Concluzii si alte mențiuni si eventuala durata de expunere a proprietății pe piață

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

- valorile au fost exprimate ținând seama exclusiv de ipotezele, Ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- valoarea de piață este prețul estimat de tranzacționare a unui bun, fără a include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare și fără a se face o ajustare pentru orice taxe plătibile de oricare parte, ca efect direct al tranzacționării bunurilor subiect;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
- valoarea este subiectivă; evaluarea este o opinie asupra unei valori;

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Evaluator SC Office Evcad SRL

Evaluator ANEVAR specializari:

EPI, EBM



Evaluator ANEVAR specializarea

EPI

Raica Madalin



6. ANEXE

6.1. Oferte comparabile

<https://www.imobiliare.ro/inchirieri-birouri/arad/aurel-vlaicu/birou-de-inchiriat-XCUT1400HP?lista=12506804&listing=1&imoidviz=2957364770>

Arbema Office Arad. Birouri de închiriat.

7.345,98 € + TVA / lună

[Arbema Office Arad. Birouri de închiriat.](#)

7.345,98 € + TVA / lună

666 mp | Clădire de birouri | Clasa A | 29 locuri de parcare



[Ascunde anunt](#) [Raportează anunt](#)

Clădire de birouri

Clasa A

29 locuri de parcare

1950

[Vezi hartă](#)



MOS FLORIN

Manager

ACASAARAD

0701 55

[Trimite mesaj](#)

Notițe

[Adăugă comentariu](#)

Specificații

Tip imobil:

Clădire de birouri

Suprafață totală disponibilă:

Clasa birouri:

Regim înălțime:

Nr. locuri parcare:

An construcție:

Subspații

Suprafață închirabilă:

666 mp

Chirie / mp / lună:

11,03 EUR/mp (total: 7.345,98 EUR/lună) + TVA, Comision: standard

Disponibil:

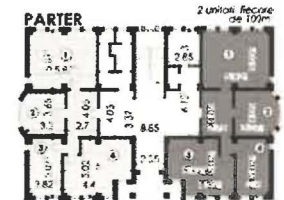
imediat

Etaj:

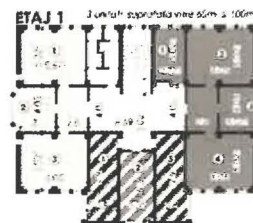
Parter

ALTE DETALII

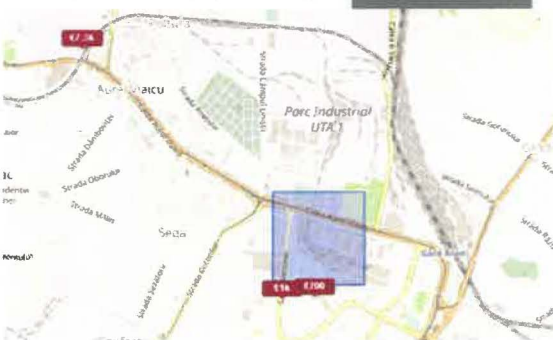
666 Agentia imobiliara ACASA are placerea sa va ofere spre inchiriere in exclusivitate, o cladire de birouri, simbol al Aradului. Cladirea a fost restaurata astfel incat sa-si pastreze farmecul autentic dar sa si ofere locatarilor tot confortul necesar. Datorita compartimentarilor, dotarilor si subcontorizarilor, cladirea se preteaza mai multor functiuni cum ar fi: birouri, cabinete, clinica, etc. Imobilul dispune de 29 incaperi ce se pot inchiria si separat. Fiecarui birou ii este alocat un loc de parcare in incinta privata a cladirii. In pret mai sunt incluse regiele si intretinerea spatiilor comune interioare si exterioare. Pentru detalii si vizionare, apelati [vezi numarul](#)



ZONA 1:	SPATII COMUNE:	ZONA 2:
ZONA 1: ZONA 1: 29.0 mp ZONA 2: 33.0 mp ZONA 3: 40.0 mp ZONA 4: 25.0 mp TOTAL: 127.0 mp	SPATII COMUNE: recelele: 4.0 mp centrala de aer condiționat: 6.5 mp grupuri sanitare: 1.5 mp holuri: 1.0 mp TOTAL: 13.0 mp	ZONA 2: ZONA 2: 29.0 mp ZONA 3: 35.0 mp ZONA 4: 29.0 mp ZONA 5: 4.0 mp TOTAL: 97.0 mp



ZONA 3:	ZONA 4:	ZONA 5:
ZONA 3: ZONA 3: 29.0 mp ZONA 4: 33.0 mp ZONA 5: 40.0 mp TOTAL: 102.0 mp	ZONA 4: ZONA 4: 29.0 mp ZONA 5: 33.0 mp ZONA 6: 25.0 mp TOTAL: 87.0 mp	ZONA 5: ZONA 5: 29.0 mp ZONA 6: 33.0 mp ZONA 7: 40.0 mp TOTAL: 102.0 mp



<https://www.imobiliare.ro/inchirieri-birouri/arad/aradul-nou/birou-de-inchiriat-XBT204005?lista=12506804&listing=1&imoidviz=2957364770>

Oferim spre închiriere BIROURI in Aradul Nou

190,21 - 1.431 € + TVA / lună

Arad, zona Aradul Nou [Vezi hartă](#)

537 + TVA + chelt. luna

182 mp Clădire de birouri Actualizat în Iulius 2022



Salvează

Distribuie



1 / 19



IMOTRUST ARAD

0722 253 173

Ascunde anunț Raportează anunț

Clădire de birouri

Nemodernizat

Există

Vezi hartă

Trimite mesaj

Notițe

Adresa este un exemplu

Specificații

Tip imobil:	Clădire de birouri	Suprafață totală disponibilă:	182 mp
Denumire imobil:	Birouri in cladire administrativa str Bicaz	Regim înălțime:	1S+P+2E
		Stare imobil:	nemodernizat
		Stadiu construcție:	exista

Spatiu 23 mp de inchiriat in cladire de birouri

Suprafață închirială:	23 mp
Chirie / mp / lună:	8,27 EUR/mp (total 190,21 EUR/lună) + TVA + alte cheltuieli
Disponibil:	imediat
Etaj:	Parter
Posibilitate parcare:	Da

Alte detalii spațiu:

Birou disponibil la parter, cu suprafețele de 23 mp utili, parțial mobilat, se afla situat într-o clădire de birouri P+1, lângă gara Aradul Nou, pe str. Bicaz.
Fereastra/lumina naturala spre est.

Acesta este unul dintre ultimele 3 birouri disponibile la parterul imobilului.
Beneficiaza de toate utilitățile.

ALTE DETALII

Portofoliul nostru include o serie de birouri amenajate, parțial mobilate, situate într-o clădire de birouri P+1, lângă gara Aradul Nou.
Cele 5 birouri situate la parterul imobilului au suprafețe cuprinse între 15 mp și 23 mp.
Cele 12 birouri situate la etajul clădirii sunt amplasate astfel încât se pot închiria atât individual cât și sub forma de spațiu comercial care să cuprindă o amenajare formată din 2-3 birouri, sala de așteptare, etc.
Aceste spații sunt dotate cu toate utilitățile.
[citește mai puțin](#)

Spatiu 159 mp de inchiriat in cladire de birouri

Suprafata inchirabila:

159 mp

Chirie / mp / luna:

9 EUR/mp (total: 1.431 EUR/luna) + TVA + alte cheltuieli

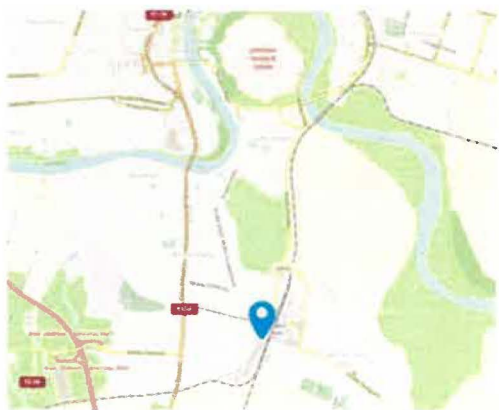
Disponibil:

Imediat

Etaj:

Etaj 1

Alte detalii spatiu:



<https://www.imobiliare.ro/inchirieri-birouri/arad/uta/birou-de-inchiriat-XV0204G8B?lista=12506804&listing=1&sla=lista&imoidviz=2957364770>

Arad, central zona UTA, Str. Poetului 1C

400 € / luna

Arad, zona UTA - Vezi hartă

50 mp Clădire de birouri Actualizat



Salvează

Distribuie



Daniel Nita

proprietar

Ascunde anunț Reportează anunț

Specificații

Tip imobil:

Clădire de birouri

Suprafață totală disponibilă:

50 mp

ALTE DETALII

Central zona UTA, Str. Poetului 1C,
Spatiu comercial pentru birouri individuale sau/si
open space
Suprafata totala 500 mp, suprafata disponibila
momentan 50 mp,
Incalzire cu centrala termica pe gaz, aer
conditionat in fiecare birou + spatii comune foarte
spatioase (3 grupuri sanitare, spatiu receptie, zona
recreere aparat de cafea cu terasa exterioara,
bucatarie utilitata).
Sistem alarma si supraveghere video, parcare
privata,
[citeste mai putin](#)



Subspații

Suprafață închirială:

50 mp

Chirie / mp / lună:

8 EUR/mp (total: 400 EUR/lună), Comision 0% cumpărător



<https://www.imobiliare.ro/inchirieri-birouri/arat/aurel-vlaicu/birou-de-inchiriat-XCUT1400?lista=12506804&charta=1&imoidviz=2957364770>

Spatiu pentru sediu firma in cladire de birouri.

2.460,24 € + TVA / luna

215 € + TVA / mp / luna

Arad, zona Aurel Vlaicu • [Vezi hartă](#)

268 mp • Cladire de birouri • Casa • 1990 • 3 ză • 2021



[Ascunde anunt](#)

[Raportează anunt](#)

Cladire de birouri

Clasa A.

3 locuri de parcare

1990

[Vezi hartă](#)

[Salvează](#)

[Distribuie](#)



Andrei Caracioni

Consultant imobiliar

ACASAARAD

0

[Trimite mesaj](#)

Tip imobil:	Cladire de birouri	Suprafata totala disponibila:	268 mp
		Clasa birouri:	A
		Regim inaltime:	P+2E+M
		Nr. locuri parcare:	3
		An constructie:	1990

ALTE DETALII

Se ofera spre inchiriere un spatiu pentru birou compus din 3 module, la etajul 1 al unei cladiri cu destinatie de birou.
Se inchiriaza intreg etajul 1 al imobilului, putandu-se delimita complet de restul cladirii.

Pretul de inchiriere afisat este pentru cele 10 spatii de birouri, 2 holuri de acces catre acestea, toaleta dubla (femei/barbati) si ieșirea de acces al etajului (suprafata utila de cca 38 mp) care se preteaza pentru secretariat.
Cheltuielile de intretinere la spatiile comune, toaleta si parcare sunt suportate de catre proprietar.

Cladirea este reabilitata complet in cursul acestui an.

Exista posibilitatea de a se inchiria spatii de birouri de la 10/15 mp pana la 650 mp utili.

Nr grupuri sanitare: 2
Suprafata construita: 350 mp
Nr incaperi: 10
Pret negociabil
Utilitati - Utilitati generale (Telefon)
Finisaje - Podele (Gresie, Parchet)
Servicii - Servicii imobiliar (Curatenie)

pretinchiriere: 2460
moneda inchiriere: EUR
pretinchiriere unitar: 9.18
moneda inchiriere unitar: EUR

Subspații

Suprafață închirială:

268 mp

Chirie / mp./lună:

9,18 EUR/mp (total: 2.460,24 EUR/lună) + TVA, Comision: standard

Disponibil:

imediat

Etaj:

Etaj 1



<https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-170mp-zona-ultracentral-IDviUm>

[illegible]

<https://www.storia.ro/ro/oferta/spaiu-comercial-n-zona-centrala-IDviPy>

Spațiu comercial în zona Centrală

1 100 €

Prezentare generală

Suprafață	110 m ²	Destinația proprietății	spațiu comercial
Etaaj	etajul 1	Tip clădire	clădire nouă
Stare	bun	Tip încălzire	agentie
Vizionare la distanță	da	Utilizări de la	comercial

Descriere

Bună ziua! Am o propoziție pentru un spațiu comercial în zona centrală. Spațiul are o suprafață totală de 110 mp și este situat într-o clădire modernă.

Particularități

- Anul construcției: 1980
- Facilități: canalizare, apă curentă

Informații suplimentare: vizită

<https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-150-mp-zona-micalaca-IDvcF8>

[illegible]

<https://www.storia.ro/ro/oferta/spaiu-comercial-de-212-mp-ultracentral-pe-bulevardul-revoluiei-IDwYAk>

[illegible]

<https://www.storia.ro/ro/oferta/inchiriez-spatiu-birouri-zona-uta-id-rh-36298-property-IDwYvX>

Inchiriez spatiu birouri zona UTA - ID : RH-36298-property

3 000 €

5 Cuv
Proiectare ad afis

[Trimite mesajul](#)

[Salvezi anunțul](#)

Prezentare generală

Suprafață	500 m²	Densitatea proprietății	birouri
Etaj	etaj intermediu	Tip clădire	
Stare	bun intermediu	Tip vânzător	agenție
Vizionare la distanță	nu se poate	Liberi de la	

Descriere

inchiriez spatiu comercial zona UTA. Acest spatiu are o suprafata de 500 mp, compus din birouri individuale sau open space, 3 grupuri sanitare, spatiu receptie, bucatarie, zona recreere, cisterna, centrala proprie pe gaz, aer conditionat, inlocuire senzor si sistem alarma si supraveghere video, parcare privata.

Pret: 3 000 euro

ID: RH-36298-property

Particularitati

Harta

Real Investments
Agenție
0744 555 443

744
Romania, Pata Avram Iancu, Arad
Intrada

[Vezi toate ofertele](#)

<https://www.storia.ro/ro/oferta/spaiu-de-birouri-105mp-pe-strada-mreti-IDwLEN>

[Ajuda](#)
[Profilul meu](#)
[De vânzare](#)
[De închiriat](#)
[Anunțuri recente](#)
[Comparați](#)
[Credințe](#)
[Centrul meu](#)

PROPERTY LAB

[Vizualizare la distanță](#)

Spațiu de birouri pe strada Mărășești. 1. Acordul de vânzare. 2. Acordul de închiriere. 3. Acordul de vânzare. 4. Acordul de închiriere. 5. Acordul de vânzare. 6. Acordul de închiriere. 7. Acordul de vânzare. 8. Acordul de închiriere. 9. Acordul de vânzare. 10. Acordul de închiriere.

Diana Pomarici
Agent
0758.409.881

1.80

Spațiu de birouri 105mp pe strada Mărășești.

1 300 €
12 m²/m²
Preț mediu pe m²

[Trimite mesaj](#)

[Salvează anunțul](#)

[Raportează](#)

Vizionare la distanță

Video [Foto](#) [360](#)

Prezentare generală

Suprafață	105 m ²	Destinația proiectului	Birouri
Etaj	105 m ²	Tip clădire	Agent
Stare	105 m ²	Tip încălzire	Agent
Vizionare la distanță	105 m ²	Libertate de la	Agent

Agent imobiliara
Proiectat de la 105 m²

374 [Proiectat de la 105 m²](#)

Calda Romanilor 17-19 340133 Acad
Arhitectural

[Vezi toate ofertele](#)

Descriere

Spațiu de birouri 105mp pe strada Mărășești.

Proiectat de la 105 m² se prezintă spre vânzare un spațiu de birouri pe strada Mărășești.

Spațiul are o suprafață totală de 105mp, se prezintă spre vânzare, fiind ideal pentru dezvoltarea unei companii sau pentru amenajarea unui sediu.

Compartimentarea este flexibilă și poate fi adaptată nevoilor dumneavoastră, iar spațiul este pregătit cu grup sanitar amenajat.

Locația este ideală și nu este puțin, iar spațiul poate fi adaptat în funcție de necesități, fiind ideal pentru o afacere.

Spațiul este disponibil imediat și poate fi vizitat în orice moment.

Nu uitați, dacă doriți să aveți propriul birou pe strada Mărășești!

Pentru mai multe detalii sau pentru a aranja o vizită, nu ezitați să ne contactați.

Diana Pomarici
0758.409.881
CP1194871

Particularități

Anul construcției: 1960

<https://www.storia.ro/ro/oferta/spaiu-de-birouri-de-nchiriat-183-mp-n-zona-vlaicu-IDwCLe>

[illegible]

<https://www.storia.ro/ro/oferta/birouri-de-inchiriat-artera-principala-IDw9Qo>

[illegible]

<https://www.storia.ro/ro/oferta/spaiu-comercial-pretabil-pentru-diverse-activiti-zon-central-IDuRxV>

[illegible]

<https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-de-birouri-generos-cu-20-camere-la-uta-IDuFU2>

[illegible]

<https://www.storia.ro/ro/oferta/spaiu-pentru-birouri-494-mp-zona-uta-IDuEas>
storia

[Apă caldă](#) [De vânzare](#) [De închiriat](#) [Agentii imobiliare](#) [Companii](#) [Creditare](#) [Conținut nou](#)
[Adresa email](#)

 REALMAX Dynamics [Acces la toate anunțurile](#)
[← Înapoi la listă](#)

Spații comerciale pentru închiriat • Arad • Arad • Văcu • Spațiu pentru birouri 494 mp zona UTA


 nika Dobra
 Agent
 0755 327 196

+40

494 mp

Spațiu pentru birouri 494 mp zona Uta

494 mp

2 400 €

Proprietar din

494 mp

Salvați anunțul

Prezentare generală

% Suprafață	494 m²	Detructia proprietar	
Etaj	1 etaj	Tip clădire	
Stare		Tip vânzare	agenție
Vizitare la distanță		Liber de la	

Raportează

Agenție mobilă

741

 Str. Văcușilor, Nr. 2, B. B17, SC. B. Etaj
 parter Ap. 13.310/51 Arad, Arad
 Romania

Vizitați oferta

Descriere

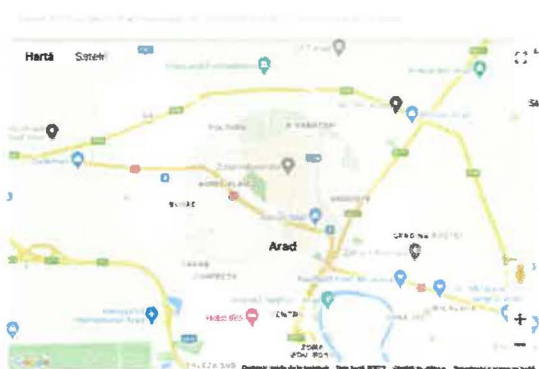
REALMAX Dynamics vă propune spre închiriere un spațiu cu destinație birouri în zona UTA. Spațiul are o suprafață de 494 mp și este situat într-o clădire modernă. Ca și compartimentare avem:

- un spațiu mare de lucru și întâlniri 200 mp
- 13 birouri individuale
- 1 grupă de servicii
- WC, metă
- Interă pentru închiriere
- Ca și suprafață utilă avem 494 mp
- Spațiul este modern și are multe
- În apropiere de stația de tramvai și stația de autobuz UTA
- Va mai da și o vizită la agentia noastră sau pe site-ul nostru
- Dacă vă place să închiriați la proprietate contactați-ne la numărul pentru o vizită

Particularități

Anul construcției	1993
Securitate	alarmă

Harta



<https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-super-spatios-350-mp-zona-parneava-IDtuaN>

[illegible]

<https://www.storia.ro/ro/oferta/spaiu-comercial-de-500mp-la-podgoria-IDtQGT>

[illegible]

<https://www.storia.ro/ro/oferta/spaiu-comercial-de-inchiriat-4-camere-327-mp-zona-alfa-IDpQ35>

[illegible]

<https://www.storia.ro/ro/oferta/arbema-office-arad-birouri-de-nchiriat-IDpHbe>

[illegible]

storia

 **St. Ann's Infant Group Sch**

← Inverse la lista

Spatiu Comercial de micorizat: Arad (Județul): Arad > Pula (Județul): Spatiu Zona Centrală și a Cărbunului



Do Order
Agent
0727 305 458

-20-

... ..

Spatiu Zona Centrala Pta Catedralei

© 1999 Blackwell Science Ltd, *Journal of Internal Medicine* 245: 395–402

2 500 €

19 €/m²
Produktionsverlust

♡ Salvati angustipila

Prezentare generală

231 mm²

E249

Etan

584

Mansueta la disceps

Destinatia propuneri:

Tip & Ladder

Figure 1. *Salmonella* spp. in 1990.

1. *Staphylococcus aureus*

centro comercial

10.1186/1475-2875-10-10

1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 2679, 26

Reportaza

Agent's name:

© 2004 Blackwell Publishing Ltd *Journal of Internal Medicine* 255: 105–112



727

Dordoirsloft, m 2 ap 18 310054 Arac
Arac cocarzetes

Veri toate clientele

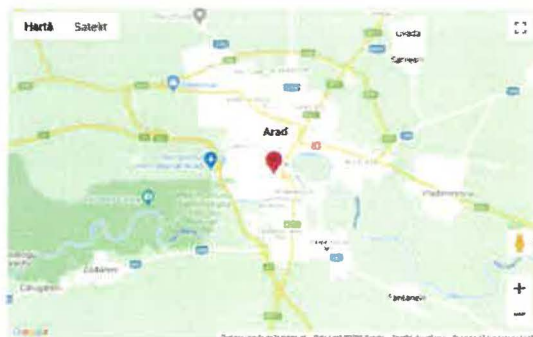
Descrizione

Spațiul comercial de închiriat
Zona Centrală
Suprafața utilă a parter 281 mp
Suprafața de teren 156 mp
Două încăperi, front strada și mare

Particularități

Facilitat: internet, gaz, canalizare, apa caldenta

Harta



6.2. Documente privind descrierea juridica a proprietății



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 359757 Arad

Nr. cerere 77889
Ziua 19
Luna 05
Anul 2023

Cod verificare
100736589416



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Arad, Str Victoriei, Nr. 35-B-37, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	359757	1.097	Imobil partial împrejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
176895 / 06/12/2021	
Act Notarial nr. 3069, din 07/10/2021 emis de Botos Gavrilăscu Ioan;	
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE H.G. 938/1991, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1
1) S.C.COMPANIA DE TRANSPORT PUBLIC ARAD S.A.	
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 359094/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 151195 din 08/10/2021; pozitie transcrisa din CF 356779/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 33748 din 15/03/2021; pozitie transcrisa din CF 300459/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 12563 din 08/10/1998; (provenita din conversia CF 55333); pozitie transcrisa din CF 358392/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 122088 din 30/07/2021; pozitie transcrisa din CF 356781/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 33748 din 15/03/2021; pozitie transcrisa din CF 300459/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 12563 din 08/10/1998; (provenita din conversia CF 55333)	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
176895 / 06/12/2021	
Act Notarial nr. 558, din 25/02/2021 emis de Botos Gavrilăscu Ioan;	
C5	Intabulare, drept de SERVITUTE de trecere în favoarea imobilului înscris în CF.356780 cu nr.cad 356780
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 359094/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 151195 din 08/10/2021; pozitie transcrisa din CF 358392/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 122088 din 30/07/2021; pozitie transcrisa din CF 356781/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 33748 din 15/03/2021;	

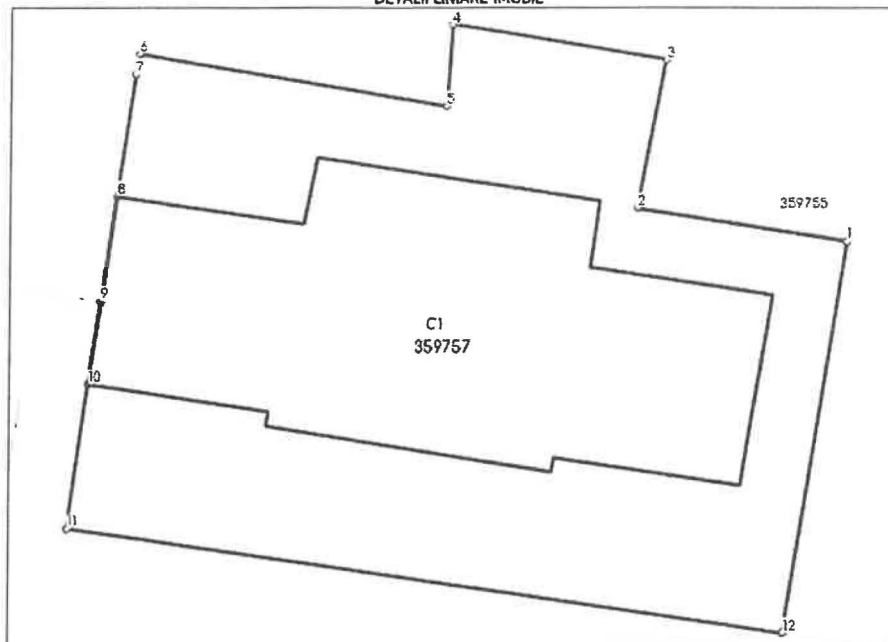
Carte Funciară Nr. 359757 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
359757	1.097	Imobil partial împrejmuit

* 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	curți construcții	DA	1.097	-	-	-	LOT.3

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	359757-C1	construcții industriale și edilitare	480	Fara acte	S. construita la sol:480 mp; S. construita desfasurata:480 mp; cladire birouri

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	11.756
2	3	8.5
3	4	12.208

Carte Funciară Nr. 359757 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
4	5	4.62
5	6	17.589
6	7	1.161
7	8	6.953
8	9	6.012
9	10	4.758
10	11	8.217
11	12	40.714
12	1	22.358

** 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.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

19/05/2023, 11:05

6.3. Documente privind descrierea tehnica a proprietății

COMPANIA DE TRANSPORT PUBLIC ARAD
C.U.I.:RO1708600

PAG: 1

FISA IMOBILIZARII MAI 2023

DATA:22-06-2023

Tip: CORPORAL		Stare:EVIDENTA			
Numar inventar: 100490					
Denumire: CLADIRE ADMINISTRATIVA PAVILION 3 CL.VICT.35-37					

Cod de clasificare: 1. 6. 1					
Locul de folosinta: 0116		SERV.SIT.DE URGENTA ADMINISTRA			
Gestiune : 320700		COMAN CIPRIAN			
Data punerii in functiune (luna/an)		: 1-1944			
Durata de serviciu normata conform catalog		: 50			
Durata de serviciu ramasa(relativ la 01-01-2005) in ani:		5			
Durata fixa stabilita de comisia de receptie in ani :					
Data devenire imobilizare de natura obiectelor inventar:					
cu durata de amortizare in luni:					
Durata in care imobilizarea a fost conservata in luni :					
Data amortizarii complete (zi/luna/an)		: AMORTIZAT			
Supus amortizarii		: DA			

Cont imobilizare		: 212.01			
Cont amortizare din initial		: 2812.01			
Cont amortizare din reevaluare		: 2812.01			
Cont cheltuiala din initial /centru cost:		6811.13.0064/			
Cont cheltuiala din reevaluare/centru cost:		6811.13.0064/			
Cont amortizare 8045		: 8045.01			

	Valoare inventar	Valoare amortizata	Valoare ramasa		
			Valoare amortizata an		
initial	54984.02	54984.02			
reevaluare	360895.98	360895.98			
total	415880.00	415880.00			
8045.01					

Descriere:DENUMIRE VECHIE:					
PAVILION SOCIAL					

Documente rula:					
Data	Fel	Numar	Serie	Valoare	Conturi/Sectie veche
31-12-2003	REV	1		38431.61	212.01 105
31-12-2003	REV	1		21391.76	105 2812.01
31-12-2003	REV	1		17.66	8045.01
30-06-2005	RON	30062005		0.00	212.01 473.03
30-06-2005	RON	30062005		0.00	473.03 2812.01
30-11-2007	FVM	48		7796.95	212.01 231.01
30-11-2007	FVM	49		16317.58	212.01 231.01
31-12-2007	REV	31122007		322823.68	212.01 105
31-12-2007	REV	31122007		200979.48	105 2812.01
18-03-2008	FVM	27		29625.55	212.01 231.01
31-12-2010	REV	10845		196520.25	105.03 212.01
31-12-2010	REV	10845		196520.25	2812.01 105.03
11-01-2013	PVT	280		219719.06	ADMINISTRATIV
31-12-2013	REV	218		196160.94	212.01 105.04
31-12-2013	REV	218		196160.94	105.04 2812.01
06-12-2017	PVT	10007		415880.00	ADMINISTRATIV
07-01-2022	PVT	810		415880.00	ADMINISTRATIV

ARSOF SRL ARAD 22-06-2023 15:08:13 -boengiu-

Anexa 1.35

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
359757	1097	LOC. ARAD, STR. VICTORIEI, NR. 35-B-37.

CF. NR.	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
359094	ARAD

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	CC	1097	LOT.3
Total		1097	(Imobilul nu este imprejmuit)

B. Date referitoare la constructii			
Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
C1	CIE	480	Cladire birouri- P-fara acte Sdesf.=480mp
Total			

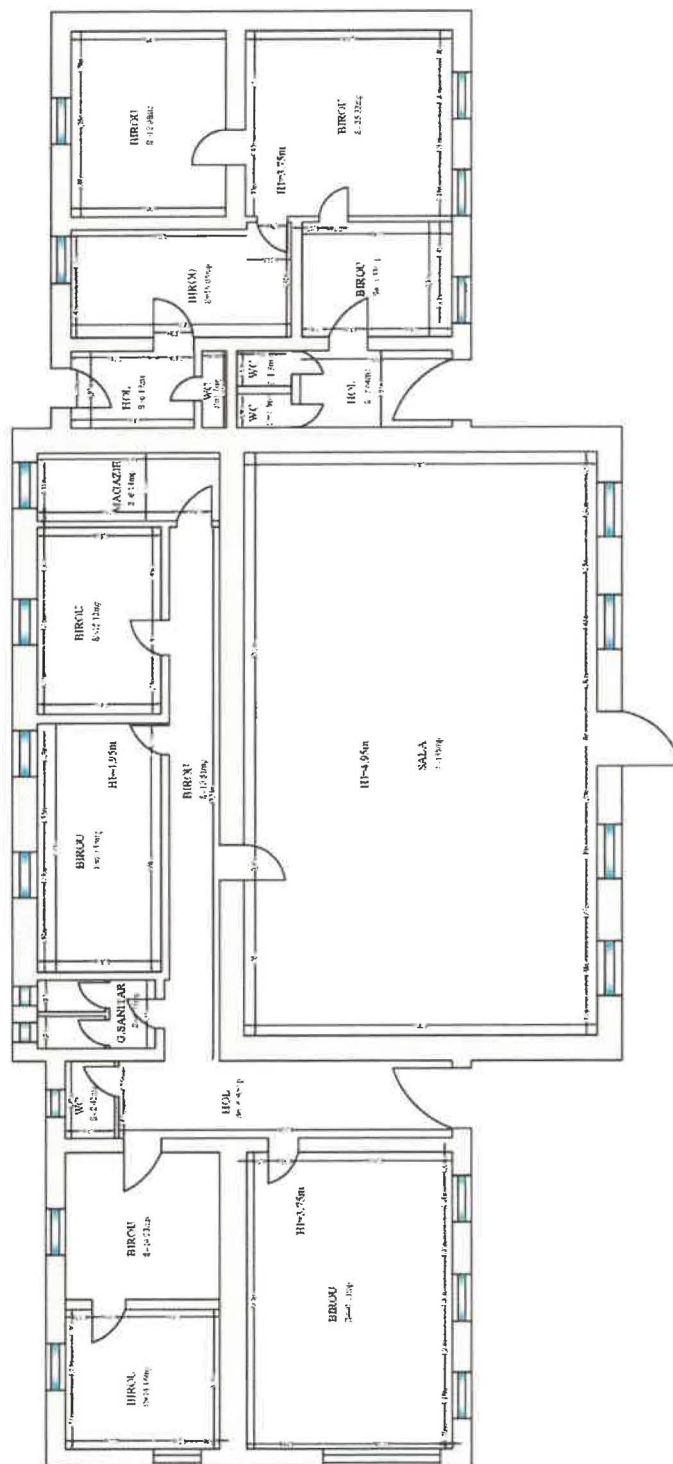
Suprafata totala masurata a imobilului = 1097 mp
Suprafata din act = 1097 mp

Executant S.C. TOPOGRAFIC ALFA S.R.L. Clasa III seria RC-Emp. 1000 Confirmarea masur. terenului corectitudinea si alocarea terenului corespundenta acestora cu planurile cadastrale CIUI, DORINA MARIA CUL Data: 2021 Categorie E seria RC-Emp. nr. 0090	Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Horia-Toma Semnatura si parafa Toma Hardut Data: 172242/23.11.2021
--	---

359757-CI CLADIRE BROURI

scale 1:100

Sc=480mp
Su=380.48mp



PROSTIANE: S.C. TOPOGRAPHIC ALEA SRL Min. Aviat. nr. 84, etaj 3, nr. 10, parter, nr. 11, etaj 12 Certificat de înregistrare nr. 129 e-mail: office@topographic.ro Tel. 0720 251 705	REPERTE: LUCRARE COMPANIA DE TRANSPORT PUBLIC S.A. ARAT MR. ADRIAN CILIA NICOLAE TEL. 0957.100.4040	2019
ACTIVITATE: INCHIRIERE Ing. LUCI DOBOS MARINARA Ing. CECIL DOBOS Ing. CECIL DOBOS	PROIECTAREA: LUCRARE RELEVU PROIECTAREA SI CONSTRUCIA DE UN C.A. DE C.A. DE CONSTRUCII DE C.A. DE	

6.4. Fotografii ale proprietății

<i>Încăpere</i>	<i>Arie utilă</i>
<i>Frontal Clădire</i>	
	

Curte posterioara**Interior cladire**











6.5. Fise de calcul

Denumire activ	Adresa proprietate	Extras CF	Nr. top/cad	Abortarea pin Cost				
				Valoare de piata teren			Cost de inlocuire net constructii	
				euro/mp	euro	lei	euro	lei
Teren intravilan cu cladire de birouri (pavilion 3 - Parter)	Arad, str. Victoriei, nr. 35-B-37, jud. Arad	359757	359757 - C1	177	194.169	962.282	106.211	526.371

Nr. Cl.	Tip proprietate	Zona de amplasari	Categorie teren	Destinatie	Suprafata mp	Pret de oferta	Pret de oferta unitar	Data ofertei	Ale mentiuni
1	Teren intravilan, destinatie mixta	Arad, Calea Timisorii	Intravilan, curti constructii	mixta comercial-rezidentiala	4000	520.000 €	130 €	22.05.2023	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-4-000mp-arad-calea-timisorii-IdG6.htm#7b98009162
2	Teren intravilan, destinatie mixta	Arad, Micalaca, la artera	Intravilan, curti constructii	mixta comercial-rezidentiala	2387	417.725 €	175 €	26.06.2020	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/micalaca/teren-constructii-de-vanzare-X0CM13007?lista=2350061&harta=1&moidvz=2957364770
3	Teren intravilan, destinatie mixta	Arad, Central	Intravilan, curti constructii	mixta comercial-rezidentiala	1616	307.000 €	190 €	26.06.2020	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/central/teren-constructii-de-vanzare-X0CM13007?lista=2350061&harta=1&moidvz=2957364770
Analiza ofertelor						Min	130,0 €		
						Max	190,0 €		
						Medie	165,0 €		
						Mediana	175,0 €		

Elemente de comparatie:	Proprietatea Subiect	Comparabile		
		1	2	3
SUPRAFATA	1097	4000	2387	1616
Pret oferta / vanzare (€ / mp)	-	130 €	175 €	190 €
Pret oferta / vanzare (€)	-	520.000 €	417.725 €	307.000 €
Curs valutar la data evaluarii (lei / €)	4,9559 lei	4,9559 lei	4,9559 lei	4,9559 lei
TIPUL COMPARABILEI	-	oferta	oferta	oferta
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept deplin	Drept deplin	Drept deplin	Drept absolut
RESTRICTII LEGALE (URBANISM)	Fara	similar	similar	similar
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
CONDITII DE PIATA	Data evaluarii	22.05.2023	26.06.2020	26.06.2020
LOCALIZARE	Arad, zona mediana, Calea Victoriei	Arad, Calea Timisorii	Arad, Micalaca, la artera	Arad, Central
		mai slaba	mai slaba	mai buna
SUPRAFATA (mp)	1097	4000	2387	1616
DESTINATIA (categoria terenului)	mixta comercial-administrativ	mixta comercial-rezidentiala	mixta comercial-rezidentiala	mixta comercial-rezidentiala
AMENAJARI EXTERIOARE (STRAZI, TROTUARE)	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata
TOPOGRAFIE / RELIEF	plan	plan	plan	plan
UTILITATI DISPONIBILE	electricitate, apa, canalizare, gaz	similare	similare	similare
FORMA IN PLAN	regulata	similara	similara	similara
FRONT STRADAL	1 fs - 40 m	1 fs - 40 m	1 fs - 35 m	1 fs - 25 m
PONDERE RAPORT FRONT / ADANCIME	raportul laturilor 1/0,7	raportul laturilor 1/2,5	raportul laturilor 1/1,9	raportul laturilor 1/2,6

Element de comparatie		Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Data informatiei		Data evaluarii	22.05.2023	26.06.2020	26.06.2020
Suprafata (mp)		1.097	4.000	2.387	1.616
PREȚ VÂNZARE EUR			520.000	417.725	307.000
Preț/ de Vânzare (EUR / mp) - criteriul de comparatie			130,0	175,0	190,0
A. Elementele de baza specifice tranzacției proprietatii					
a	TIP COMPARABILA (tranzactie / oferta)		oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din piata specifica (%)			-10%	-10%	-10%
Corectie totala pentru tipul comparabilei (€/mp)			-€ 13,00	-€ 17,50	-€ 19,00
Preț ajustat (€/mp)			117,00	157,50	170,98
Explicare ajustari			Au fost ajustate proprietatile comparabile in vederea realizarii tranzacției la de preț de oferta; marja de negociere considerata este de 10% conform informatiilor colectate de la participantii la piata.		
b	DREPTUL DE PROPRIETATE	Drept deplin	Drept deplin	Drept deplin	Drept absolut
Ajustare (%)			0	0	0
Ajustare (€/mp)			€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (€/mp)			€ 117,00	€ 157,50	€ 170,98
Explicare ajustari			Nu au fost efectuate ajustari, s-a presupus dreptul deplin de proprietate pentru proprietatile comparabile.		
c	RESTRICTII LEGALE - coeficienti urbanistici	Fara	similar	similar	similar
Ajustare (%)			0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)			€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (€/mp)			€ 117,00	€ 157,50	€ 170,98
Explicare ajustari			Nu au fost necesare ajustari.		
d	CONDITII DE FINANȚARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Ajustare (%)			0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)			€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (€/mp)			€ 117,00	€ 157,50	€ 170,98
Explicare ajustari			Nu au fost necesare ajustari, au fost considerate conditii de finantare la piata.		
e	CONDITII DE VÂNZARE	Neperioada	Neperioada	Neperioada	Neperioada
Ajustare (%)			0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)			€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (€/mp)			€ 117,00	€ 157,50	€ 170,98
Explicare ajustari			Nu au fost necesare ajustari, au fost considerate conditii de vanzare similare.		
f	CONDITII DE PIATĂ	Data evaluarii	22.05.2023	26.06.2020	26.06.2020
Ajustare (%)			0%	15%	15%
Ajustare (€/mp)			€ 0,00	€ 23,63	€ 25,65
Preț ajustat (€/mp)			€ 117,00	€ 181,13	€ 196,63
Explicare ajustari			Nu au fost efectuate ajustari, informatiile proprietatilor comparabile sunt actuale		
B. Elementele de baza ale proprietatii					
LOCALIZARE		Arad, zona mediana, Calea Victoriei	Arad, Calea Timisoarei	Arad, Micalacea, la artera	Arad, Centru
estimare localizare in comparatie cu propr. subiect			mai slaba	mai buna	mai buna
Ajustare (%)			20%	-15%	-20%
Ajustare (€/mp)			€ 23,40	-€ 27,17	-€ 38,33
Preț ajustat (€/mp)			€ 140,40	€ 153,96	€ 157,30
Explicare ajustari			Comparabila 1 a fost ajustata pozitiv, aceasta fiind situata in zona mediana (Calea Timisoarei). Comparabilele 2 si 3 au fost ajustate negativ, acestea sunt situate mai bine, in zona centrala, respectiv zona Micalacea la artera principala cu trafic auto intens		
C. Caracteristici fizice					
a	Suprafata (mp)	1.097	4.000	2.387	1.616
Ajustare (%)			15,0%	5,0%	2,0%
Ajustare (€/mp)			€ 21,06	€ 7,70	€ 3,15
Explicare ajustari			Proprietatile comparabile au fost ajustate in functie de suprafata terenurilor, prețul unitar este mai mare pentru parcelele cu suprafete mici si viceversa.		
b	Destinatia (utilizarea terenului)	mixta comercial-administrativ	mixta comercial-rezidential	mixta comercial-rezidentiala	mixta comercial-rezidentiala
Ajustare (%)			0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)			€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Explicare ajustari			Nu au fost efectuate ajustari, propozițiile comparabile au utilizare similare		
c	Amenajari exterioare (strazi, trotuare)	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata
Ajustare (%)			0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)			€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Explicare ajustari			Nu au fost efectuate ajustari.		
d	Topografia / Relief	plan	plan	plan	plan
Ajustare (%)			0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)			€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Explicare ajustari			Nu au fost necesare ajustari, proprietatile comparabile au caracteristici similare		
e	Utilitati disponibile (Curent / Apa / Canalizare / Bransament Gaz / altele)	electricitate, apa, canalizare, gaz	similare	similare	similare
Ajustare (%)			0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)			€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Explicare ajustari			Nu au fost necesare ajustari, proprietatile comparabile au caracteristici similare		
f	Forma in plan si deschiderea (front stradal)	1 fa - 40 m, raportul latunilor 1/0,7	1 fa - 40 m, raportul latunilor 1/2,5	1 fa - 35 m, raportul latunilor 1/1,9	1 fa - 25 m, raportul latunilor 1/2,6
Ajustare (%)			10%	10%	10%
Ajustare (€/mp)			€ 14,04	€ 15,40	€ 15,73
Explicare ajustari			Toate comparabilele au fost ajustate pozitiv, acestea avand raportul latunilor inferior subiectului, parcelele avand front stradal ingust si adancime mare.		
g	Avize, autorizatii	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt
Ajustare (%)		-	0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)			€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Explicare ajustari			Nu au fost efectuate ajustari.		
Total ajustari - Caracteristici fizice (%)			25,0%	15,0%	12,0%
Total ajustari - Caracteristici fizice (€/mp)			€ 35,10	€ 23,09	€ 18,88
Preț ajustat (Eur/mp)			175,5	177,049875	€ 176,18
Cheltuieli cu aducerea terenului la stadiul de constructii		da	nu	nu	nu
Ajustare (%)			0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (€/mp)			€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Explicare ajustari			Nu au fost necesare ajustari.		
Preț ajustat (Eur/mp)			€ 176,0	€ 177,0	€ 176,0
ajustare totala brută		(absolut)	€ 58,50	€ 73,89	€ 83,85
		(procentual)	50,00%	48,91%	49,04%
			0,50	0,47	0,49
Preț ajustat (eur/mp)			176,00	177,00	176,00
Curs valutar lei/euro		4,0550 lei			
Valoare estimata _€/mp		177,0 €			
Valoare estimata _lei/mp		877 lei			
Valoare estimata _€ (rotunjit)		194.200 €			
Valoare estimata _lei (rotunjit)		962.436 lei			

Estimare cost de inlocuire cladire

FISA NR. 1 - Cladire Administrativa

Index	Material	Descriere element de constructiv	Compartiment	LM	Stare fizica	Cantitate	Cost unitar de inlocuire (fara TVA, lei/m ²)	Cost de inlocuire (fara TVA, lei)	Grad realizare (%)	Cost de inlocuire (cu TVA, lei)	Cost total (cu TVA, lei)	Surse int.	Pag.
1	INVTIG	Invelitoare tigla profilata ceramica pe sarpana din lemn ecarisat; include si costul jgheburilor si burtașelor din tabla zincata	2A	mp	S	480	548,03	262.094,40	100,00	262.094	0	1	35
2	FCBSV1	Fundatie beton simplu 0,40 x 1,00 m		Ac zona fara subzol	S	480	429,09	205.963,20	100,00	205.963	0	1	11
3	7ZIDCAR30RFS	Structura cladire parter (fara scara) - Zidarie caramida 30 cm - include stalpișori, centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidariei.	pt inaltimea de 2,75m	mpAd	S	480	1.377,03	660.974,40	100,00	660.974	0	1	16
4	DIF70ZIDCAR3024	Cost pentru diferenta de inaltime de 70 cm la suprastructura cu pereti din zidarie portanta din caramida (exteriori de 30 cm si interior 24 cm) la cladire de locuit, fata de H=2,75 m prevazuta in catalog	pana la inaltimea de 3,45m	mpAd	S	480	78,10	37.488,00	100,00	37.488	0	5	1
5	FVINAR	Finisaj cu tencuiala discuita si vinarom		mp fatada	S	378	227,17	85.870,26	100,00	85.870	0	1	36
6	FICLBTIPB	Finisaj interior - birouri pe structura zidarie P+M - clasa B. Finisaj obisnuit: zugraveli acrilice, faianta grup sanitar, gresie pe hol si bai, mocheta in birouri, tamplarie int.PVC cu geam sablat si usi celulare la WC, tamplarie exterioara PVC cu geam termopan		mp Ad	S	480	1.594,92	765.561,60	100,00	765.562	0	2	131
7	IECLBTIPB	Instalatii electrice birouri clasa B		mp Ad	S	480	265,72	127.545,60	100,00	127.546	0	2	131
8	ISCLBTIPB	Instalatii sanitare birouri clasa B		mp Ad	S	480	169,55	81.384,00	100,00	81.384	0	2	131
9	IVCLBTIPB	Instalatii incalzire ventilatie birouri clasa B		mp Ad	S	480	251,84	120.883,20	100,00	120.883	0	2	131
TOTAL FISA								2.347.765		2.347.765	0		

Plan nr.	Proiectant	Denumire	Anul PIF	Stare fizica	Varsta cronologica (ani)	Varsta cronologica ponderata (ani)	Significatia componentei cronologice (ani)	Cost de inlocuire (fara TVA, lei)	Cost de inlocuire (cu TVA, lei)	Grad realizare (%)	Depreciere functionala (%)	Depreciere fizica (%)	Cost net de inlocuire (fara TVA, lei)	Cost net de inlocuire (cu TVA, lei)	Grad de realizare (%)	Cost total de inlocuire de reabilitare (fara TVA, lei)
1	C1	Cladire Administrativa	1944	S	79	62	480	2.347.765	473.731	77,58	0	0	526.369	106.211	100	0

Estimarea varstei cronologice ponderate

Cladire de birouri (pavilion 3 Parter)
Determinarea vârstei cronologice ponderate a clădirii

Componenta	Cost de nou la data evaluării (fara TVA)	An PIF	Varsta / Vechime ani	Contributia componentei in varsta cronologica ponderata
Cladire initiala	1.847.697 lei	1944	79	61,57
Renoveri/investiti	36.033 lei	2007	16	0,24
Renoveri/investiti	40.653 lei	2008	15	0,26
Renoveri/investiti	446.554 lei	2020	3	0,57
Total	2.370.936 lei			62,07

Denumire activ	Adresa proprietate	Extras CF	Nr. top/cad	Venit	
				Valoare de piata	
				abordarea prin venit	
				euro	lei
Teren intravilan cu cladire de birouri (pavilion 3 - Parter)	Arad, str. Victoriei, nr. 35-B-37, jud. Arad	359757	359757 - C1	249.000	1.234.000

Fisa de estimare valoare de piata prin capitalizarea venitului:

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PE BAZA CAPITALIZARII VENITULUI GENERAT DE PROPRIETATE PRIN INCHIRIEREA SPATIILOR UTILE			
Cladire de birouri (pavilion 3 Parter)			
Elemente de calcul	Unitati de calcul (masura)	Chirie de piata unitara	Valoare
	mp	euro /mp	euro
1	2	3	4
Arie utila subsol	0	0 euro	0 euro
Arie utila parter	380,48	8 euro	3.044 euro
Arie utila etaje	0,00	0 euro	0 euro
Venit brut potential lunar	EURO		3.044 euro
Venit brut potential anual			36.526 euro
Grad de neocupare	1 luna/ an % din Venitul brut	8,3%	-3.044 euro
Venit brut din exploatare			33.482 euro
Cheltuieli de exploatare			3.775 euro
Cheltuieli cu impozitul pentru proprietate - cladiri	% din CIN	1,495%	1.588 euro
- teren Zona A	9100 lei/ha	1097 mp	201 euro
Cheltuieli cu asigurarea (conform informatii cote brokeraj)	% din CIN	0,20%	159 euro
Cheltuieli cu managementul proprietatii	EURO	5%	1.826 euro
Venit net anual	EURO		29.707 euro
Rata de capitalizare, c	-		9,0%
VALOAREA PROPRIETATII (rotunjita)	EURO		330.100 euro
Cheltuieli necesare cu amenajare / renovare	Eur/mp Au	169	81.098 euro
Teren necesar desfasurarii activitatii	MP	1097	1097
Teren in exces	MP	0	0
Valoare de piata teren in exces	EUR/MP	0	0 EUR
VALOAREA PROPRIETATII (rotunjita)	EURO (rotunjit)		249.000 euro
	LEI (rotunjit)		1.234.000 lei

Grila comparație Chire de piață / proprietatea subiect – valoare estimata

Criterii și elemente de comparație:	Proprietatea de evaluat:	Grila informatii proprietati comparabile		
		1	2	3
Pret Inchiriere oferit (euro/ mp):	-	9,2	7,0	8,0
Tipul comparabilei:	-	oferta	oferta	oferta
Drept de proprietate transmis:	Inchiriere / utilizare	similar	similar	similar
Conditii de finantare:	normale	normale	normale	normale
Conditii de inchiriere:	normale	normale	normale	normale
Cheltuieli imediat urmatoare dupa inchiriere:	renovare	fara	fara	fara
Condițiile pietei:	prezent	prezent	prezent	prezent
Adresa	Arad, str. Victoriei, nr. 35-B-37, jud. Arad	Arad Arbema Office Arad A Vlaicu galeria Arad	Arad strada Tepes Voda nr 13	Strada Clujului zona Pameava
Localizare:	central cu acces in curte comuna cu acces secundar la DJ681A	inferior	inferior	inferior
Destinație/utilizare:	Administrativ / Comercial	Comercial	Comercial	Comercial
Tip configurare interioara:	Administrativ / Comercial	activitati economice	activitati economice	activitati economice
Nivel Finisaje:	medii inferior	Mediu	Mediu	Mediu
Etaj din Cladire	P / P	Et 1 / P+E+M	P+M	P
Utilitati bransate / instalate:	Curent, Apa, Canalizare, bransament furnizor central localitate	Gaz, Curent, Apa, Canalizare, centrala proprie	Gaz, Curent, Apa, Canalizare, centrala proprie	Gaz, Curent, Apa, Canalizare, centrala proprie
Dependinte /anexe/ parcare proprie	parcare in curte comuna dar fara loc de parcare garantat	da 3 locuri	fara locuri destinate	da ~ 10 locuri (200mp)
Suprafata teren inchiriala:	-	-	-	-
Arie utila:	380	268	138	350
Vechime (anul constructiei)	1944	1950	2005	-
Arie utila:	380,48	7	138	350
Cea ma buna utilizare:	birouri	similar	similar	similar
Negociere directa (%):	-	10%	10%	10%
Valoare negociata:	-	8,3	6,3	7,2

ELEMENT DE COMPARATIE		Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Tip comparabila			clădire	clădire	clădire
Pret oferta ajustat (€/mp/lună)			8,3	6,3	7,2
Specificitati tranzactionare					
DREPT DE PROPRIETATE		Inchiriere / utilizare	similar	similar	similar
Ajustare unitara sau procentuala			0%	0%	0%
Ajustare totala drept de proprietate			0,00	0,00	0,00
Pret ajustat			8,3	6,3	7,2
explicatia ajustarilor			Nu au fost necesare ajustari		
CONDITII DE FINANTARE		normale	normale	normale	normale
Ajustare unitara sau procentuala			0%	0%	0%
Ajustare totala conditii de finantare			0	0	0
Pret ajustat			8,3	6,3	7,2
explicatia ajustarilor			Nu au fost necesare ajustari		
CONDITII DE INCHIRIERE		normale	normale	normale	normale
Ajustare unitara sau procentuala			0%	0%	0%
Ajustare totala conditii de inchiriere			0	0	0
Pret ajustat			8,3	6,3	7,2
explicatia ajustarilor			Nu au fost necesare ajustari		
CHELTUELI IMEDIAT URMATOARE DUPA INCHIRIERE - investitii de adeverare, finalizare, finisare		renovare	fara	fara	fara
Ajustare unitara			0%	0%	0%
Ajustare totala cheltuieli imediat dupa cumparare			0,00	0,00	0,00
Pret ajustat			8,3	6,3	7,2
explicatia ajustarilor			Nu au fost necesare ajustari		
CONDITII DE PIATA (timpul)		prezent	prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuala			0%	0%	0%
Ajustare totala conditii de piata			0	0	0
Pret ajustat - Elemente de comparatie specifice tranzactionarii			8,3	6,3	7,2
explicatia ajustarilor			Nu au fost necesare ajustari		
Elemente de comparatie specifice proprietatii					
LOCALIZARE		Arad, str. Victoriei, nr. 35-B-37, jud. Arad	Arad Arbena Office Arad A Vlaicu galeria Arad	Arad strada Tepes Voda nr 13	Strada Clujului zona Pameava
Ajustare procentuala			inferior	inferior	inferior
Ajustare totala localizare			20%	10%	30%
Pret ajustat - Elemente de comparatie specifice proprietatii			1,65	0,63	2,16
explicatia ajustarilor			9,9	6,9	9,4
explicatia ajustarilor			Toate comparabilele a fost ajustate pozitiv fiind localizate inferior in cadrul localitatii fata de proprietatea subiect.		
Elemente de comparatie specifice caracteristicilor fizice					
AJUSTARE DIFERENTE SUPR. TEREN AFERENT PROPRIETATII		-	-	-	-
Ajustare unitara			0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare totala teren			0,00	0,00	0,00
explicatia ajustarilor			Nu au fost necesare ajustari		
UTILITATI - BRANSAMENTE (el. / apa / canal / gaz)		Curent, Apa, Canalizare, bransament furnizor central localitate	Gaz, Curent, Apa, Canalizare, centrala proprie	Gaz, Curent, Apa, Canalizare, centrala proprie	Gaz, Curent, Apa, Canalizare, centrala proprie
Ajustare unitara sau procentuala			0%	0%	0%
Ajustare totala utilitati			0,0	0,0	0,0
explicatia ajustarilor			Nu au fost necesare ajustari		
NIVEL SI STADIU FINISAJE		medii inferior	Mediu	Mediu	Mediu
Ajustare unitara sau procentuala			-5,0%	-5,0%	-5,0%
Ajustare totala finisaje			-0,5	-0,3	-0,5
explicatia ajustarilor			Toate comparabilele au fost ajustate negativ avand in vedere nivelul finisajelor la stadiul finalizat		
VECHIME CLADIRE - AN P/F		1944	1950	2005	-
Ajustare unitara sau procentuala			0%	0%	0%
Ajustare totala vechime			0,0	0,0	0,0
explicatia ajustarilor			Nu au fost necesare ajustari		
INALTIME INTERIOARA		P / P	Et 1 / P+E+M	P+M	P
Ajustare unitara sau procentuala			5,0%	5,0%	0,0%
Ajustare totala aria utila			0,50	0,35	0,00
explicatia ajustarilor			Comparabilele 1 si 2 au fost ajustate pentru diferenta de nivel pentru comparabilul 1 asi 2 fata de subiect		
ARIE UTILA		380,46	268,00	138,00	350,00
Ajustare unitara sau procentuala			-5,0%	-10,0%	0,0%
Ajustare totala arie utila			-0,50	-0,69	0,00
explicatia ajustarilor			Comparabilele 1 si 2 au fost ajustate negativ pentru diferenta de chirie pe / mpAu avand in veder ca spatiile mai mici au o chirie mai mare / mp, comparabila 3 nu a fost ajusta fiind considerata similara		
ALTE COMPONENTE SAU CARACTERISTICI ALE CONSTRUCTIEI					
Ajustare unitara			0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare totala garaj si anexe			0,0	0,0	0,0
explicatia ajustarilor			Nu au fost necesare ajustari		
PARCARE AMENAJATA		parcare in curte comuna dar fara loc de parcare garantat	da 3 locuri	fara locuri destinate	da ~ 10 locuri (200mp)
Ajustare unitara sau procentuala			-10,0%	0,0%	-10,0%
Ajustare totala garaj si anexe			-0,99	0,00	-0,94
explicatia ajustarilor			Au fost ajustate comparabilele 1 si 3 fiind superioare fata de subiect avand locuri de parcare amenajate		
CARACTERISTICI ECONOMICE (trafic pietonal, auto, ved comercial etc.)		modu (vizibilitate, trafic si ved medii), acces din incinta	Similar	rotras zona de case	Similar
Ajustare unitara sau procentuala			0%	20%	0%
Ajustare totala caracteristici economice			0,0	1,4	0,0
explicatia ajustarilor			Au fost ajustata comparabila 2 fiind localizata intr-o zona de case cu destinatie rezidentiala ce deschiderea la strada secundara		
UTILIZARE (zonare)		Administrativ/Comercial	similar	similar	similar
Ajustare unitara sau procentuala			0%	0%	0%
Ajustare totala cea mai buna utilizare			0,00	0,00	0,00
explicatia ajustarilor			Nu au fost necesare ajustari		
Ajustare Elemente de comparatie specifice caracteristicilor fizice			-1,5	0,7	-1,4
Pret ajustat			8,43	7,62	7,96
Alte ajustari specifice proprietatii					
COMPONENTE NON-MOBILIARE ALE VALORII		nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare unitara sau procentuala			0%	0%	0%
Ajustare totala componente non-mobiliare			0	0	0
Pret ajustat - Alte ajustari specifice proprietatii			8,4	7,6	8,0
explicatia ajustarilor			Nu au foer necesare ajustari		
PRET AJUSTAT			8,4	7,6	8,0
Ajustare totala neta			1	2	1
Ajustare totala neta (%)			16%	32%	9%
Ajustare totala bruta			4	3	4
Ajustare totala bruta (%)			50,0%	54,0%	49,5%
Numer de ajustari			5	5	3
S-a ales comparabila cu Coeficient Bruta procentuala cea mai mica adica		Comparabila 3			
Valoare estimata a chiriei/ luna _€ / mp:			8 €		
Valoare estimata a chiriei/ luna _€ :			3.044 €		

6.6. Alte date si prevederi utilizate in cadrul raportului

Prevederi

H O T Ă R Ă R E A nr. 688

din 22 decembrie 2022

privind stabilirea impozitelor și taxelor locale pentru anul 2023

Prevederi

H O T Ă R Ă R E A nr. 596

din 17 decembrie 2021

privind stabilirea impozitelor și taxelor locale pentru anul 2022