

RAPORT DE EVALUARE

3133 / 23 aprilie 2018

Cota parte din clădiri aflate în partrimoniul UAT Socodor

Adresa proprietății: Socodor, nr. 331 și Socodor, nr. 1, jud. Arad,
cod poștal 317305

Proprietar: COMUNA SOCODOR

Client: COMUNA SOCODOR

Adresa: COMUNA SOCODOR, nr.1, jud. Arad, cod
postal 317305

**Destinatarul
raportului** **C.L. al comunei Socodor, jud.
Arad**



SINTEZA EVALUĂRII

Executant raport de evaluare	JUST EVAL INVEST S.R.L.
Reprezentant legal	
Nume	Bojan
Prenume	Nicolae – Emanoil
Data	23 aprilie 2018
Semnatura	

Evaluator autorizat		
Nume		Micalacian
Prenume		Bogdan
Nr.legitimatie		18781 – valabilă 2018
Obiectul evaluării	1. Spațiu cu destinație cabinet medical dentar identificat în CF nr. 300463 / Socodor, cota: în suprafață de 52,28 mp compusă din cabinet stomatologic 22,40 mp, sala de așteptare 12,88 mp, hol 3 mp, curte 14 mp, amplasat în cadrul „Dispensarului Medical Socodor” 2. Spațiu destinat desfășurării de activități economice, aflat în domeniul public al comunei Socodor, identificat în CF 300152 / Socodor, cota: în suprafață de 48,73 mp	
Adresa de amplasare a activelor evaluate:	1. Comuna Socodor nr. 331 – Dispensarul Medical Socodor 2. Comuna Socodor, nr. 1 (fostul sediu al SPCLEP Socodor)	
Proprietar conform CF		COMUNA SOCODOR
Destinația actuală a imobilului:		Dispensar uman, spațiu comercial
Client		COMUNA SOCODOR
Utilizator		C.L. al comunei Socodor, jud. Arad

Opinia asupra valorii

- 1.** Spațiu cu destinație cabinet medical dentar identificat în CF nr. 300463 / Socodor, cota: în suprafață de 52,28 mp compusă din cabinet stomatologic 22,40 mp, sala de așteptare 12,88 mp, hol 3 mp, curte 14 mp, amplasat în cadrul „Dispensarului Medical Socodor”

Valoarea prețului de pornire la licitație în vederea închirierii este de 396 €/an, respectiv 33 €/luna

Chirie lunară unitară / mp util cabinet medical 0,86 €/mp/lună

- 2.** Spațiu destinat desfășurării de activități economice, aflat în domeniul public al comunei Socodor, identificat în CF 300152 / Socodor, cota: în suprafață de 48,73 mp

Valoarea prețului de pornire la licitație în vederea închirierii este de 360 €/an, respectiv 30 €/luna

Chirie lunară unitară / mp util spațiu comercial 0,62 €/mp/lună

**Cuprins**

1	Termenii de referință ai evaluării	2
1.1	Identificarea și competența evaluatorului	2
1.1	Descrierea raportului.....	3
1.2	Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați	3
1.3	Scopul evaluării	3
1.1	Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării	3
1.2	Tipul valorii	3
1.3	Data evaluării.....	4
1.4	Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării	4
1.5	Natura și sursa informațiilor utilizate	4
1.6	Ipoteze – Ipoteze speciale	5
1.7	Restricții de utilizare, difuzare sau publicare. Condiții limitative	6
1.8	Reglementări / Conformitatea cu standardele de evaluare.....	7
2	Prezentarea datelor.....	7
2.1	Identificarea proprietății imobiliare subiect	7
2.1	Descrierea Juridică	7
2.2	Identificarea bunurilor mobile evaluate (componenta nonimobiliară)	7
2.3	Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare.....	8
2.4	Informații despre amplasament. Descriere fizică	9
	Construcția C1 – Spațiu cabinet stomatologic	9
2.5	Date privind impozitele și taxele.....	12
2.6	Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente	12
3	Analiza pieței.....	13
3.1	Considerente generale.....	13
3.2	Tipul proprietății, identificarea pieței proprietății subiect	13
4	Cea mai bună utilizare	14
5	Abordarea în evaluare	15
5.1	Abordarea prin piață - comparații.....	15
5.2	„Recuperarea” investiției ținând cont de durata economică de funcționare.....	15
	Estimarea costului de înlocuire net al construcțiilor	15
6	Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii	19
7	Anexe.....	20
7.1	Fotografii ale proprietății	20
7.2	Documente ale proprietatii:	23
7.3	Prezentarea evaluatorului	28

RAPORT DE EVALUARE

1 Termenii de referință ai evaluării

1.1 Identificarea și competența evaluatorului

Prezenta evaluare este realizată de către JUST EVAL INVEST SRL¹, care semnează raportul în calitate de Membru corporativ ANEVAR, prin Micalacian Bogdan, Evaluator autorizat – Membru titular ANEVAR, legitimația 18781 – valabilă 2018.

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.

De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele – ipotezele speciale prezentate și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

Certificăm faptul că nu există niciun interes prezent sau de perspectivă cu privire la imobilele care fac obiectul prezentului raport și niciun interes sau influență legată de părțile implicate (client /destinatar/un posibil concesionar).

În elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii, nefiind omisă în mod deliberat nicio informație.

Suma ce revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care să favorizeze clientul/destinatarul sau a altor persoane care au interese legate de client/destinatar sau de proprietățile evaluate, și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări;

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează raportul (Micalacian Bogdan) acesta respectând Codul Deontologic al profesiei de evaluator.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează raportul este Evaluator Autorizat – Membru Titular ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al profesiei și are competența necesară întocmirii acestui raport;

Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională;

Micalacian Bogdan

JUST EVAL INVEST SRL



¹ În anexa raportului este prezentat evaluatorul

1.1 Descrierea raportului

Prezentul raport de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, adoptate de ANEVAR, valabile la data evaluării, cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la SEV 103 Raportare (IVS 103).

Prezentul raport poate fi identificat sub nr. 3133 / 23 aprilie 2018 în baza de date a evaluatorului.

Raportul este identificat (în forma electronică - pdf), cu semnătura electronică a evaluatorului.

1.2 Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

Client	▪ COMUNA SOCODOR
Adresa clientului	▪ Comuna Socodor, nr.1, jud. Arad, cod postal 317305
Destinatarul raportului	▪ C.L. al Comunei Socodor
Utilizatorul raportului	▪ C.L. al Comunei Socodor

1.3 Scopul evaluării

Evaluare pentru informarea destinatarului, stabilirea prețului de pornire a licitației publice deschise în vederea închirierii amplasamentelor descrise în raport.

1.1 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării

Cota parte din clădiri aflate în partrimoniul UAT Socodor

1. Spațiu cu destinație cabinet medical dentar identificat în CF nr. 300463 / Socodor, cota: în suprafață de 52,28 mp compusă din cabinet stomatologic 22,40 mp, sala de așteptare 12,88 mp, hol 3 mp, curte 14 mp, amplasat în cadrul „Dispensarului Medical Socodor”
2. Spațiu destinat desfășurării de activități economice, aflat în domeniul public al comunei Socodor, identificat în CF 300152 / Socodor, cota: în suprafață de 48,73 mp

Adresa proprietății ▪ Socodor, nr. 331, Socodor, nr. 1, județul Arad, cod postal 317305

Proprietari ▪ COMUNA SOCODOR

Alte mențiuni ale evaluatorului

- Evaluatorul a avut la dispoziție o copie extras de CF 300463 / Socodor; CF 300152 / Socodor puse la dispoziție de către solicitant, din care s-au extras datele mai sus prezentate, – anexat prezentului raport și considerat parte integrantă. Conform extrasului de carte funciară prezentat proprietatea imobiliară NU este grevată de sarcini;

1.2 Tipul valorii

Valoarea de piață

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

Valoarea echitabilă:

„Valoarea echitabilă este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți

identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, preț care reflectă interesele acelor părți. Valoarea echitabilă cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți specifice, identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție. Pe de altă parte, valoarea de piață cere ca orice avantaj sau dezavantaj, care nu ar fi obținabil sau suportat de către participanții de pe piață, să nu fie luat în considerare”.

“Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

Acolo unde nu există dovezi de piață disponibile pentru a determina chiriei de piață a unui element de proprietate imobiliară, într-o piață activă și lichidă, valoarea echitabilă de închiriere a elementului poate fi stabilită în raport cu celelalte elemente cu caracteristici similare, în circumstanțe și locații similare.

Dacă nu există dovezi de piață pentru valoarea chiriei, o entitate poate determina valoarea echitabilă de închiriere prin utilizarea altor tehnici sau abordări.

Opinia finală a evaluării este prezentată în €. Exprimarea în € a opiniei finale este adecvată doar atât vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.).

Cursul de schimb leu - € folosit pentru transpunerea calculelor în evaluare a fost 1 € = 4,6606 lei la data de 20.04.2018.

1.3 Data evaluării

Data predării raportului: 23 aprilie 2018

Data inspecției: Inspecția a fost efectuată de către evaluator Micalacian Bogdan în prezența reprezentantului proprietarului la data de 20.04.2018 ;

Data de referință a evaluării: 20.04.2018

1.4 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

- În vederea identificării proprietății evaluatorul a avut la dispoziție: extras de CF 300463 / Socodor; CF 300152 / Socodor
- Inspecția proprietății (accesul) a fost asigurată de către proprietar prin reprezentant, și au fost vizualizate toate componentele proprietății, cu excepția părților care, prin natura lor, sunt ascunse sau ne-vizibile;
- În vederea documentării și colectării datelor despre vecinătate și zonă, precum și a celor despre localitate, evaluatorul a avut acces la toate informațiile considerate relevante;

1.5 Natura și sursa informațiilor utilizate

Informații primite de la client

- Situația juridică a proprietății imobiliare, suprafața terenului și construcției;

Proprietarul/solicitantul - pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație—precizată prin CF)

- Istoricul proprietății
- Scopul evaluării

Informații colectate de evaluator

- Informații privind piața imobiliară specifică (preturi, etc.);



- Presa de specialitate si evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală;
- Baza de date a evaluatorului;
- Informații furnizate de către agenții imobiliare privind tranzacții similare;
- Informații existente pe site-urile www.imobiliare.ro, www.olx.ro, etc.;
- revistele de profil: Vand si Cumpar ;
- Date preluate din baza de date a Institutului National de Statistica (<http://www.insse.ro/cms/>).
- Costuri de construcție – Cataloage IROVAL “COSTURI DE RECONSTRUCTIE - COSTURI DE INLOCUIRE CLADIRI REZIDENTIALE, Editor IROVAL (Corneliu Schiopu)” actualizate prin calalogul “INDICI DE ACTUALIZARE COSTURI DE RECONSTRUCTIE - COSTURI DE INLOCUIRE CLADIRI REZIDENTIALE, Editor IROVAL (Corneliu Schiopu)”
- Deize de lucrari constructii.

1.6 Ipoteze – Ipoteze speciale

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

- Evaluatorul nu își asumă nici o răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziție sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Titlul/Dreptul de proprietate se presupune valabil și tranzacționabil; Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie titlul/dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice în arhive, iar evaluatorul presupune că titlul/dreptul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil).
- Proprietatea este evaluată fără sarcini (dreptul integral (absolut) de proprietate);
- Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
- Evaluatorul a examinat extrasul de carte funciară, documentele privitoare la proprietate anexate prezentului raport și a identificat proprietatea.
- Evaluatorul nu este topograf/topometrist și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale;
- Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate/cadastrale.
- Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport. Dacă eventuale lucrări topografice cu referire la proprietatea evaluată vor invalida aceste măsurători, evaluarea va trebui reconsiderată.
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie a fost prevăzută în raport;

Alte ipoteze:

- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată; Nu au fost luate în considerare astfel de ipoteze;
- Proprietatea este evaluată ținând cont de înscrierile drepturilor reale și starea fizică la data evaluării. A fost evaluat imobilul în suprafața de 38,28 mp din total 404.28 mp - construcție +14 mp teren, proprietate înscrisă în C.F. 300463/Socodor (Dispensar medical) și imobil în suprafața de 48,73 mp din total 213,54 mp construcție (fosta SPCLEP Socodor), proprietate înscrisă în C.F. 300152/Socodor

- Valoarea terenului nu a fost luată în considerare în prezentul raport întrucât suprafața este foarte mică ca și cotă, valoare nesemnificativă în cazul închirierii.
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe; Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte, surse indicate în raportul de evaluare. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți;
- Previziunile, proiecțiile sau estimările conținute în raport se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ofertei, prețul materialelor și lucrărilor de construcție anticipate pe termen scurt și pe o economie stabilă în timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare;
- Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți atât pe terenul de amplasare cât și asupra construcțiilor și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase; Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice la data evaluării care afectează valoarea terenurilor (nici terenul supus evaluării nici în zona de amplasare) sau a construcțiilor edificate pe acesta. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe teren sau construcții, că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate

Ipotenze speciale considerate în estimarea valorii de piață – nu au fost considerate.

1.7 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare. Condiții limitative

- Acest raport de evaluare este destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului/utilizatorului. Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară; Prezentă evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și client sau utilizator. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
 - Datele și informațiile din raport sunt confidențiale;
 - Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane nu atrage după sine răspunderea evaluatorului;
 - Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea față de terți în afara clientului și destinatarului/utilizatorului evaluării, nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice terț, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
 - Orice alocare a valorii totale estimate în acest raport, se aplică numai la programul de utilizare stabilit, aceasta nu poate fi utilizată în combinație cu nicio altă evaluare; în caz contrar nu este validă;
- Condiții limitative:
- Evaluatorul nu va acorda despăgubiri clientului sau altor persoane ca urmare a unor greșeli în executarea prestărilor de servicii (din culpa sa, a serviciilor sale), decât în limita asigurării de răspundere profesională pe care evaluatorul o are încheiată conform reglementărilor în vigoare;
 - Eventualele despăgubiri prevăzute la alin. anterior sunt aplicabile numai în cazul în care culpa evaluatorului este dovedită conform legislației în vigoare;
 - Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune

1.8 Reglementări / Conformitatea cu standardele de evaluare

Prezentul raport de evaluare s-a întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, adoptate de ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), în vigoare:

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 – Implementare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare

Ghiduri metodologice

- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile
- Prezentul raport de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare ANEVAR menționate anterior, cu normele și cu metodologia de lucru recomandate în materie de evaluare, și cu ipotezele cuprinse în prezentul raport;
- Prezentul raport de evaluare este realizat cu respectarea propriilor proceduri interne de calitate. (JUST EVAL INVEST SRL are implementat și menținut un SISTEM DE MANAGEMENT AL CALITATII în conformitate cu cerințele standardului SR EN ISO 9001:2008/ISO 9001:2008, pentru domeniul de activitate COD CAEN 7022 – Activități de consultanță pentru afaceri și management);
- Atât JUST EVAL INVEST SRL cât și evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională.

2 Prezentarea datelor

2.1 Identificarea proprietății imobiliare subiect

Proprietățile evaluate „Cota parte din clădiri aflate în partrimoniu UAT Socodor” sunt situate în Comuna Socodor, nr. 331 și Socodor, nr. 1, jud. Arad, cod poștal 317305, această adresă se află în zona centrală a localității.

Au fost evaluate

1. Spațiu cu destinație cabinet medical dentar identificat în CF nr. 300463 / Socodor, cota: în suprafață de 52,28 mp compusă din cabinet stomatologic 22,40 mp, sala de așteptare 12,88 mp, hol 3 mp, curte 14 mp, amplasat în cadrul „Dispensarului Medical Socodor”
2. Spațiu destinat desfășurării de activități economice, aflat în domeniul public al comunei Socodor, identificat în CF 300152 / Socodor, cota: în suprafață de 48,73 mp

2.1 Descrierea Juridică

Descrierea imobilului, „Dispensar uman” și „spațiu comercial” aflate în patrimoniul UAT Socodor, Domeniul public COMUNA SOCODOR. Proprietatea NU este grevată de sarcini

Valoarea proprietății a fost determinată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini;

2.2 Identificarea bunurilor mobile evaluate (componenta nonimobiliară)

Prezentul raport de evaluare nu include nicio componentă nonimobiliară. Activul a fost evaluat fără a lua în considerare piesele de mobilier, electronicele sau orice alte componente nonimobiliare.



2.3 Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

Proprietatea este situată în zona centrală a *Comunei Socodor* jud. Arad.

Socodor este o localitate *rurală, mai puțin importantă*, de dimensiuni *mici*, cu un număr (aproximativ) de 2400 locuitori. Veniturile medii realizate de locuitori sunt *la nivelul mediei* pe țară.

Raportat la contextul național, localitatea are o economie mediu dezvoltată, *slab diversificată din punct de vedere al industriilor*.

Zona în care se află amplasat imobilul evaluat este o zonă *rezidențială*;

Zona analizată este una *cu densitate medie a populației (cu tendință de stagnare)*, vârsta medie fiind *la nivel cu media pe localitate (cu tendință de stagnare)*.

Sintetizat analiza zonei se prezintă astfel:

Tipul locației	☐ Urban	☐ Suburban	☒ Rural
Distanța față de centrul localității	☐ Mare	☐ Medie	☒ Mică
Densitatea construcțiilor în zonă	☐ >75%	☒ 25% - 75%	☐ < 25%
Caracterul edilitar al zonei (preponderent)	☐ Mixt	☒ Rezidențial	☐ Comercial
Infrastructură	☒ Bună	☐ Medie	☐ Curs realizare
Tipul drumului de acces la proprietate: Eroare! Fără sursă de referință., de calitate Eroare! Fără sursă de referință.			
Accesul în zonă	☒ Auto	☒ Bus	☐ Tramvai
			☐ Metrou
Vârsta construcțiilor în zonă	☐ <50 ani	☒ ~ 50 ani	☒ > 50 ani
Utilități edilitare	☒ En. Elect.	☒ Rețea apă	☐ Rețea gaz
			☐ Reț. termoficare
Locuri de parcare	☐ Mare	☒ Mediu	☐ Mic
			☐ Inexistent
Nivel de dezvoltare	☐ Încet	☒ Stabilizat	☐ Rapid
			☐ Total dezvoltat
Economia zonei	☐ Scăzută	☐ În regres	☒ Stagnare
			☐ În dezvoltare
Somaj	☐ În creștere	☒ Stagnare	☐ În scădere

Concluzii generale

- În zonă sunt amplasate institutii Administrative, proprietati rezidentiale, institutii culturale, institutii de invatamant, spatii comerciale.
- Dotări și rețele edilitare suficiente
- Ambient civilizat, liniștit, fără poluare cu noxe auto semnificative;
- Nu s-au făcut măsurători privind poluarea, dar nu se cunosc agenți poluanți.

2.4 Informații despre amplasament. Descriere fizică

Cota parte din clădiri aflate în partrimoniu UAT Socodor

Construcția C1 – Spațiu cabinet stomatologic

Proprietate pe lista monumentelor istorice		☐ DA	☒ NU
Proprietate pe lista clădirilor cu risc seismic ridicat		☐ DA	☒ NU
Calitatea construcție	☐ Foarte bună	☒ Bună	☐ Medie ☐ inferioară
Aspect exterior	☐ Foarte bun	☒ Bun	☐ Mediu ☐ Nesatisfăcător
Aspect interior	☐ Foarte bun	☒ Bun	☐ Mediu ☐ Nesatisfăcător
Întreținere	☐ Foarte bună	☒ Bună	☐ Medie ☐ Nesatisfăcătoare
Funcționalitate	☐ Foarte bună	☒ Bună	☐ Medie ☐ Nesatisfăcătoare
Aspect General	☐ Foarte bun	☒ Bun	☐ Mediu ☐ Nesatisfăcător
Structura constructivă:		Structura - ziduri portante cărămidă,	
Închideri exterioare:		Zidarie cărămidă	
Compartimentări interioare:		Zidarie cărămidă	
Finisaje:		medii	
Acoperiș:		Sarpanta lemn, invelitoare tigla ceramica	
Instalații:	☒ Electricitate	☒ Apă	☒ Canalizare ☐ Gaz metan
	☒ Cablu TV	☒ Internet	☒ Telefonie
Sistem de încălzire:	☐ Retea termoficare oras	☐ Centrala proprie de bloc	☐ Centrala proprie .
Concluzii generale privind construcția		- Stare fizică generală bună, utilități suficiente; - Deprecieri identificate: fără / conform cu vârsta; - Finisaje medii. (medii/superioare)	

Alte observații: Dispensar uman (Au = 38.28 mp)
Spatiu de tip cabinet stomatologic amplasat in cladire de tip P cu structura de beton inchideri de caramida , acoperis sarpanta si invelitorare din tigla ceramica, tamplarie exterioara de PVC cu geam termopan, la interior spatiu este amenajat cu pardoseli din gresie portelanata in tot spatiu, pereti cu rigipis gletuiti si vopsiti cu vopsea lavabila. In grup sanitar peretii sunt placati cu faianta. Tamplaria interioara de PVC, finisajele sunt de calitate medie, spatiul beneficiaza de toate utilitatile zonei, incalzire cu soba pe lemne si instalatie de pexal corpuri de incalzire din otel si instalatie de aer conditionat.

FINISAJE

Tâmplărie	Exterioara	Interioara
	☐ Lemn	☐ Lemn
	☒ PCV	☒ PVC
	☐ Metal	☐ Altele
Pardoseli	☒ Beton	☒ Gresie ☐ linoleum
	☐ Parchet	☐ Dusumea ☐ Mocheta
Pereți, tavan	☒ Tencuit	☒ Gletuit ☒ Placari ghips/carton
	☒ Lavabila	☐ Var ☒ Faianta baie



Instalații electrice interioara	☒ 220 V	☐ 380 V	☒ Curenți slabi
	☒ Întrerupătoare		☒ Prize
Instalații apă, canalizare	☒ Apă rece	☒ Apă caldă	
	☒ Obiecte sanitare		
Instalații gaz	☐ rețea	☐ Recipient / butelie	
Încălzire	☐ Termoficare oraș	☐ Centrală imobil	
	☒ Calorifere hidro.	☐ Cal. Electr.	☒ altele
	☒ soba		☒ Aer conditionat

Fotografii ale spatiului



**Concluzii
generale**

- Stare fizică generală bună, utilități suficiente;
- Deprecieri identificate: conform cu vârsta;
- Necesară de lucrări pentru aducerea în stare de funcțiune;
- Finisaje: medii

**Construcția C2 – Spațiu comercial**

Proprietate pe lista monumentelor istorice	☐ DA	☒ NU		
Proprietate pe lista clădirilor cu risc seismic ridicat	☐ DA	☒ NU		
Calitatea construcție	☐ Foarte bună	☒ Bună	☐ Medie	☐ inferioară
Aspect exterior	☐ Foarte bun	☒ Bun	☐ Mediu	☐ Nesatisfăcător
Aspect interior	☐ Foarte bun	☒ Bun	☐ Mediu	☐ Nesatisfăcător
Întreținere	☐ Foarte bună	☒ Bună	☐ Medie	☐ Nesatisfăcătoare
Funcționalitate	☐ Foarte bună	☒ Bună	☐ Medie	☐ Nesatisfăcătoare
Aspect General	☐ Foarte bun	☒ Bun	☐ Mediu	☐ Nesatisfăcător
Structura constructivă:	Structura de ziduri portante de mix pamanat batut si caramidă			
Închideri exterioare:	Zidarie mixt pământ + caramidă			
Compartimentări interioare:	mixt			
Finisaje:	medii			
Acoperiș:	Sarpanta lemn, invelitoare tigla			
Instalații:	☒ Electricitate	☒ Apă	☒ Canalizare	☐ Gaz metan
	☒ Cablu TV	☒ Internet	☒ Telefonie	
Sistem de încălzire:	☐ Retea termoficare oras	☐ Centrala proprie de bloc	☐ Centrala proprie .	

Concluzii generale privind construcția

- Stare fizică generală buna, utilități suficiente;
- Deprecieri identificate: fără / conform cu vârsta;
- Finisaje medil. (medii/superioare)

Alte observații:**Spatiu comercial (Au = 48.73 mp)**

Spatiu comercial amplasat in cladire de tip P cu structura de zidarie portanta din mix pamant batut si caramida, inchideri din mix pamant batut si caramida , acoperis sarpanta si invelitorare din tigla, tamplarie exterioara de PVC cu geam termopan, la interior spatiu este amenajat cu pardoseli din parchet laminat in tot spatiul, pereti cu rigipis gletuiti si vopsiti cu vopsea lavabila. In grup sanitar peretii sunt placati cu faianta. Tamplaria interioara de PVC, finisajele sunt de calitate medie, spatiul beneficiaza de toate utilitatile zonei, incalzire cu soba pe lemne si instalatie de pexal corpuri de incalzire din otel.

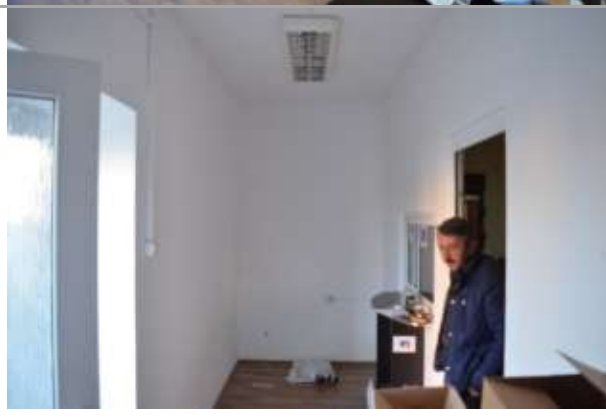
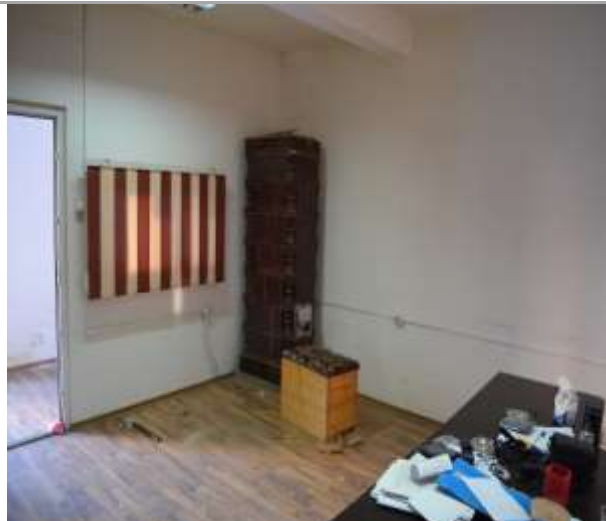
FINISAJE

Tâmplărie	Exterioara	Interioara	
	☐ Lemn	☐ Lemn	
	☒ PCV	☒ PVC	
	☐ Metal	☐ Altele	
Pardoseli	☐ Beton	☐ Gresie	☐ linoleum
	☒ Parchet	☐ Dusumea	☐ Mocheta
Pereți, tavan	☒ Tencuit	☒ Gletuit	☒ Placari ghips/carton
	☒ Lavabila	☐ Var	☒ Faianta baie
Instalații electrice interioara	☒ 220 V	☐ 380 V	☒ Curenți slabi
	☒ Întrerupătoare		☒ Prize
Instalații apă, canalizare	☒ Apă rece	☒ Apă caldă	



Instalații gaz	☒ Obiecte sanitare	
	☐ rețea	☐ Recipient / butelie
Încălzire	☐ Termoficare oraș	☐ Centrală imobil
	☐ Calorifere hidro.	☐ Cal. Electr. ☒ altele
	☒ soba	☐ Aer conditionat

Fotografii ale spațiului



Alte fotografii sunt prezentate în anexă

**Concluzii
generale**

- Stare fizică generală bună, utilități suficiente;
- Deprecieri identificate: conform cu vârsta;
- Necesare lucrări pentru aducerea în stare de funcțiune;
- Finisaje: medii

2.5 Date privind impozitele și taxele

În conformitate cu prevederile privind CODUL FISCAL CU NORMELE METODOLOGICE DE APLICARE

Conform HCL Socodor

2.6 Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

- Necunoscut. Conform ultimei înscrieri din CF; COMUNA SOCODOR



3 Analiza pieței

3.1 Considerente generale

Piața reprezintă mediul în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între participanți.

Participanții reacționează la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, precum și la propria ei înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

Pentru a estima prețul cel mai probabil care ar fi plătit pentru o proprietate imobiliară, este fundamentală înțelegerea dimensiunii pieței pe care acea proprietate s-ar comercializa/închiria.

Prețul obținabil va depinde de numărul cumpărătorilor și al vânzătorilor de pe o anumită piață, la data evaluării.

3.2 Tipul proprietății, identificarea pieței proprietății subiect

Localizare proprietate: *Socodor, nr. 331 și Socodor, nr. 1, jud. Arad, cod poștal 317305;*

Proprietatile evaluate „Cota parte din clădiri aflate în partrimoniu UAT Socodor”, construcții de locuințe și social-culturale (Construcții pentru învățământ; știință; cultură și artă; ocrotirea sănătății; asistență socială; cultură fizică și agrement; “subpiața” specifică este cea a construcțiilor pentru ocrotirea sănătății (dispensar uman).

Analizând vecinătățile, zona și localitatea, am constatat că piața acestei proprietăți este una locală, fiind delimitată de zona centrală a localității Socodor.

Ca delimitare a pieței (arealul analizat) putem vorbi despre zona centrală a localității Socodor, jud. Arad precum și alte zone similare din punct de vedere economic și social din localități asemănătoare ca dezvoltare din jud. Arad.

4 Cea mai bună utilizare

Deși conceptual de cea mai bună utilizare se folosește în special în valoarea de piață, analiza CMBU a unei proprietăți este o etapă importantă a procesului de evaluare prin care se identifică contextul în care participanții de pe piață și evaluatorii selectează informațiile comparabile de piață. În anumite situații o astfel de analiză este necesară și adecvată.

- Pornind de la considerațiile valorii proprietăților publice (ghidate de țintele sociale și politicile publice) *cea mai bună utilizare a activelor imobiliare aflate în domeniul public* se referă la utilizarea lor naturală.

- Datorită utilizării nelucrative a acestui segment de proprietăți acestea nu răspund la forțele de piață, astfel de utilizări nu pot da naștere valorii de piață, a cărei bază poate fi numai cea mai bună utilizare economică. Cea mai bună utilizare în cazul proprietăților publice poate fi exprimată numai prin prisma potențialului de acordare de beneficii publice (calitate a serviciilor).

- În cazul terenului și construcțiilor aparținând domeniului privat al localității (ex. terenuri libere, locuințe, cabinete medicale, alte proprietăți cu caracter economic), *cea mai bună utilizare* este analizată ca alternativă de utilizare a acestora din diferite variante posibile.

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

Analiza CMBU pune accentul pe potențialele utilizări ale terenului “*considerat a fi liber*”.

Terenul este analizat în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber (chiar dacă există construcții edificate pe acesta);
- cea mai bună utilizare a terenului construit

Terenul pe care este edificată construcția evaluată este amplasat în zona centrală a localității Socodor, zonă mediu populată, cu acces “ușor și rapid”. Având în vedere aceste aspecte, împreună cu caracterizarea zonei, dacă amplasamentul nu ar fi construit la data evaluării, el ar prezenta interes maxim pentru o dezvoltare mixtă – rezidențial-comercială sau social-cultural și putem afirma că amplasamentul analizat se află în CMBU a sa, fără a fi nevoie de o altă validare a fezabilității financiare sau a productivității maxime.

Cea mai bună utilizare pentru o proprietate construită o urmează (de regulă) pe cea a terenului liber; este și cazul de față și astfel utilizările rezonabile, posibile fizic și permise legal ale proprietății evaluate sunt:

- spațiu rezidențial
- spațiu comercial
- spațiu social cultural

Constatând faptul că “piața” actuală nu face diferențe semnificative între tipurile de utilizări ca cele definite mai sus (în ceea ce privește costul de edificare /mp, și chiriile obținabile) din aria de piață definită, atât chiriile cât și pierderile din neocupare precum și ratele de capitalizare fiind similare indiferent dacă spațiul este utilizat pentru spațiu comercial, medical sau social-cultural, oricare ar fi utilizarea particulară care s-ar da proprietății evaluate, acesta se află în cea mai bună utilizare.

5 Abordarea în evaluare

5.1 Abordarea prin piață - comparații

Neaplicabilă, fără date relevante

5.2 „Recuperarea” investiției ținând cont de durata economică de funcționare

Scopul abordării este stabilirea valorii costului net al construcției (CIN) proprietății apoi prin reconsiderare față de durata economică se calculează valoarea anuală de recuperare a investiției.

Ținând cont de utilitatea construcției, proprietarul/administratorul poate decide închirierea acesteia la o valoare de recuperare.

În unele cazuri există limitări impuse de legislație, exemple extrapolate și închirierilor:

- **Articolul 17 din LEGEA 50/1991**, actualizată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții

“Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente”.

Datorită lipsei datelor relevante privind chirii asemănătoare în loc. Socodor, evaluatorul a aplicat următorul raționament: s-a stabilit costul de înlocuire net al construcțiilor (CIN) apoi acesta a fost alocat pe o durată de 25 ani (recuperarea investiției), astfel a fost stabilit prețul de pornire la licitație în cazul închirierii.

În cazul unei proprietăți vechi pentru estimarea CIN a construcției, care să reflecte aproximativ costul de înlocuire real, se stabilește costul de înlocuire brut (de nou) apoi se scad sume reprezentând cuantificarea diferitelor forme de depreciere: deteriorare fizică, depreciere funcțională și depreciere economică (externă).

Estimarea costului de înlocuire net al construcțiilor

În ceea ce urmează pentru aflarea costului de nou (CIB) am apelat la o estimare a costului de înlocuire de nou (brut) pe o metodă de estimare a costurilor, respectiv în baza cataloagelor “COSTURI DE RECONSTRUCTIE - COSTURI DE INLOCUIRE CLADIRI REZIDENTIALE, Editor IROVAL (Corneliu Schiopu)” actualizate prin catalogul “INDICI DE ACTUALIZARE COSTURI DE RECONSTRUCTIE - COSTURI DE INLOCUIRE CLADIRI REZIDENTIALE, Editor IROVAL (Corneliu Schiopu)” corectate cu un coeficient de corecție “zonal” preluat de evaluator din devizele de lucrări cunoscute de acesta la data evaluării

În urma metodologiei a rezultat următoarea valoare a construcției:

Construcția C1 – Dispensar uman:



FISA DE CALCUL ABORDAREA PRIN COST - Construcție C1, P

1. Adresa:

Loc. Săcădar, nr. 331

2. Data de referință

Data 20-apr.-18

an construcție / renovare
suprafața construită parter
suprafața desfășurată

no/uitimii ani
38.28 mp
38.28 m.p.

Curs 1 € = 4.6606 lei

COSTURI DE RECONSTRUCȚIE - COSTURI DE ÎNLOCUIRE CLADIRI REZIDENȚIALE, Editor IROVAL (CORNELIU SCHIOPU)

INDICI DE ACTUALIZARE COSTURI DE RECONSTRUCȚIE - COSTURI DE ÎNLOCUIRE CLADIRI REZIDENȚIALE, Editor IROVAL 2017

3. CALCUL CIB

Denumire	Simbol	Cost unitar	coeficienti corecție	CIB corectat unitar cu TVA	CIB /mp - TVA	Valoare	CIB Unitar
1	2	3	4	5	6	7	8
Fundații	FCBS	506.3 lei/imp	0.9621	487.1 lei/imp	104.5 €/mp	88 €/mp	3,362.14 €
Structura parter	7ZIDCAR24PFS	726.7 lei/imp	0.9621	699.2 lei/imp	150.0 €/mp	126 €/mp	4,825.70 €
Învelitoare	INVTIG	390.7 lei/imp	0.9621	375.9 lei/imp	80.7 €/mp	68 €/mp	2,594.66 €
Finisaj obisnuit fără scară	FOBFS	957.7 lei/imp	0.9621	921.4 lei/imp	197.7 €/mp	166 €/mp	6,359.48 €
Instalații electrice + sobe	ELINGR	60.9 lei/imp	0.9621	58.6 lei/imp	12.6 €/mp	11 €/mp	404.41 €
Instalație sanitară	LAVWC	1,499.0 lei/buc	0.9621	1,442.2 lei/buc	309.4 €/buc	260 €/mp	260.04 €
Finisaj fatada		237.6 lei/imp	0.9621	228.6 lei/buc	49.1 €/buc	41 €/mp	1,578.01 €
Total valoare la suprafața							19,384.44 €

Cost de înlocuire brut (rotunjit)	90,000 lei	echivalent	19,400 €	506 €/mp
La data de	20-apr.-18			
curs folosit în calcul 1 € =	4.6606 lei			

4. Estimare deprecieri

Uzura fizică recuperabilă - reparații					S-au considerat cheltuieli cu reparațiile "neefectuate la timp" ca și cost pentru recuperarea elementului sau pentru aducerea acestuia la starea de nou sau aproximativ de nou
Element	Structura și compartimentarea	Finisaje	Instalații	Total	
Cost brut	10,783 €	7,937 €	664 €	19,384 €	
Pondere din valoare	55.63%	40.95%	3.43%	100.00%	
Necesar de reparații	0	0 €	0.00 €		
Uzura fizică recuperabilă	0	0 €	0	0 €	
Cost depreciat	10,783.0 €	7,937.0 €	664.0 €	19,384 €	

4.a. Uzură fizică nerecuperabilă. Elemente cu viață scurtă

Element	Finisaje	Instalații	Total	Deteriorarea elementelor cu viață scurtă s-a cuantificat prin estimarea raportului vârstă - durată de viață și aplicarea acestuia la costul de înlocuire al fiecărui element cu viață scurtă. Vârsta cronologică a fost estimată din informațiile primite de la proprietar / reprezentant și "observare" (vârsta pe care o arată) elementul la data inspecției.
CIB- Uzura fizică recuperabilă	7,937 €	664 €		
Vârsta efectivă "pe care o arată"	5 ani	5 ani		
Durata de viață utilă	15 ani	20 ani		
Uzura fizică nerecuperabilă (%)	33.33%	25.00%		
Uzura fizică nerecuperabilă (absolută)	2,646 €	166 €	2,812 €	

4.b. Uzură fizică nerecuperabilă. Elemente cu viață lungă

Element	Valoare	Uzura elementelor cu viață lungă s-a cuantificat prin estimarea raportului vârstă - durată de viață și aplicarea acestuia la costul de înlocuire scăzut cu elementele cu viață scurtă ajustate cu uzura specifică (fiecărui element în parte). Vârsta cronologică a fost prelucrată din declarația / documentele puse la dispoziție de proprietar / reprezentant.
CIB - Total	19,384 €	
Uzura fizică - elemente cu viață scurtă	2,812 €	
Cost element cu viață lungă	16,573 €	
Vârsta efectivă "pe care o arată"	40 ani	
Durata de viață utilă	100 ani	
Uzura fizică nerecuperabilă (%)	40.00%	
Uzura fizică nerecuperabilă (absolută)	6,629 €	

4.c. Neadekvare funcțională recuperabilă.

Costul de nou a unui element ce trebuie adăugat / instalat în structura existentă de un potențial cumpărător	0 €	Nu au fost considerate deprecieri funcționale nerecuperabile cauzate de o deficiență sau supradimensionare care fezabil economic nu ar fi recuperabilă
Minus costul de instalare al elementului în structura existentă dacă s-ar fi construit de la început	0 €	
Total 1	0 €	
Cost al elementului existent (repararea unui defect), inclus în estimarea de cost	0 €	
Minus uzura fizică deja aplicată	0 €	
Minus valoarea recuperabilă	0 €	
Total 2	0 €	
Cost de supradimensionare care este fezabil economic să fie recuperat	0 €	
Total 3	0 €	
Total Neadekvare funcțională	0 €	

4.d. Depreciere externă

Chiria maximă / luna	0 € / luna	A fost estimată prin capitalizarea pierderii din venit în premisa în care proprietatea ar fi închiriată. S-a analizat piața pentru a cuantifica pierderea din venit (lunara), aceasta a fost considerată permanentă, și s-a capitalizat prin aplicarea MVB
Chiria posibilă de obținut / luna	0 € / luna	
Pierdere de chirie / luna	0 € / luna	
Grad de ocupare	0%	
MVBE	0	
Depreciere externă aplicabilă	0 €	

Centralizator calcul valori - CIN C1 - Anexa	
Element	Valoare
Total CIB	19,384 €
Uzura fizică recuperabilă	0 €
Uzura fizică nerecuperabilă - elemente cu viață scurtă	2,812 €
Uzura fizică nerecuperabilă - elemente cu viață lungă	6,829 €
Subtotal uzura fizică	9,441 €
Neadekvare funcțională	0 €
Depreciere externă	0 €
Cost de înlocuire net construcții C1 - Anexa	9,944 €

Modul de calcul a fost CIB - UZF - Neadekvare funcțională - Depreciere externă

Opinia abordării prin cost (construcții)			
Valoare	9,900 €	echivalent	46,140 lei

Valoarea prețului de pornire la licitație în vederea închirierii este de 396 €/an, respectiv 33 €/luna
Chirie lunară unitară / mp util cabinet medical 0,86 €/mp/lună

Construcția C2 – Spațiu comercial:

1. Adresa: Loc. Socodor, nr.1, jud. Arad

2. Data de referință

an construcție / renovare

1970/ultimii ani

Data 20-apr.-18

Curs 1 € = 4.6606 lei

suprafața construită parter

48.73 mp

suprafața desfasurată

48.73 m.p.

COSTURI DE RECONSTRUCȚIE - COSTURI DE ÎNLOCUIRE CLĂDIRI REZIDENȚIALE, Editor IROVAL (CORNELIU SCHIOPU)

INDICI DE ACTUALIZARE COSTURI DE RECONSTRUCȚIE - COSTURI DE ÎNLOCUIRE CLĂDIRI REZIDENȚIALE, Editor IROVAL 2017

3. CALCUL CIB

Denumire	Simbol	Cost unitar	coeficienti corecție	CIB corectat unitar cu TVA	CIB /mp - TVA	Valoare	CIB Unitar
1	2	3	4	5	6	7	8
Fundații și structură		687.3 lei/mp	0.9821	661.3 lei/mp	141.9 €/mp	119 €/mp	5,810.00 €
Finisaj interior	FINSPBD	1,589.5 lei/mp	0.9821	1,510.1 lei/mp	324.0 €/mp	272 €/mp	13,267.82 €
Instalații electrice	ELSPBD	265.6 lei/mp	0.9821	255.5 lei/mp	54.8 €/mp	46 €/mp	2,245.14 €
Instalații sanitare	SASPB	74.0 lei/mp	0.9821	71.2 lei/mp	15.3 €/mp	13 €/mp	625.27 €
Instalații de încălzire	IVSPBD	134.4 lei/buc	0.9821	129.3 lei/buc	27.7 €/buc	23 €/mp	1,135.91 €
Total valoare la suprafață							23,084.15 €

Cost de înlocuire brut (rotunjit)	108,000 lei	echivalent	23,100 €	474 €/mp
La data de 20-apr.-18				
curs folosit în calcul 1 € = 4.6606 lei				

4. Estimare depreciere

Uzura fizică recuperabilă - reparații				
Element	Structura și compartimentarea	Finisaje	Instalații	Total
Cost brut	5,810 €	13,268 €	4,006 €	23,084 €
Pondere din valoare	25.17%	57.48%	17.35%	100.00%
Necesar de reparații	0	0	0.00	0
Uzura fizică recuperabilă	0	0	0	0
Cost depreciat	5,810.0 €	13,268.0 €	4,006.0 €	23,084 €

S-au considerat cheltuieli cu reparațiile "neefectuate la timp" ca și cost pentru recuperarea elementului sau pentru aducerea acestuia la starea de nou sau aproximativ de nou

4.a. Uzură fizică nerecuperabilă. Elemente cu viață scurtă

Element	Finisaje	Instalații	Total
CIB- Uzura fizică recuperabilă	13,268 €	4,006 €	
Varsta efectivă "pe care o arată"	3 ani	10 ani	
Durata de viață utilă	10 ani	40 ani	
Uzura fizică nerecuperabilă (%)	30.00%	25.00%	
Uzura fizică nerecuperabilă (absolută)	3,980 €	1,002 €	4,982 €

Deteriorarea elementelor cu viață scurtă s-a cuantificat prin estimarea raportului varsta - durata de viață și aplicarea acestuia la costul de înlocuire al fiecărui element cu viață scurtă. Varsta cronologică a fost estimată din informațiile primite de la proprietar / reprezentant și "observare" (varsta pe care o arată) elementul la data inspecției.

4.b. Uzură fizică nerecuperabilă. Elemente cu viață lungă

Element	Valoare
CIB - Total	23,084 €
Uzura fizică - elemente cu viață scurtă	4,982 €
Cost element cu viață lungă	18,102 €
Varsta efectivă "pe care o arată"	50 ani
Durata de viață utilă	100 ani
Uzura fizică nerecuperabilă (%)	50.00%
Uzura fizică nerecuperabilă (absolută)	9,051 €

Uzura elementelor cu viață lungă s-a cuantificat prin estimarea raportului varsta - durata de viață și aplicarea acestuia la costul de înlocuire scăzut cu elementele cu viață scurtă ajustate cu uzura specifică (fiecărui element în parte). Varsta cronologică a fost prelucrată din declarația / documentele puse la dispoziție de proprietar / reprezentant.



4.c. Neadevare funcțională recuperabilă.

Costul de nou a unui element ce trebuie adăugat / instalat în structura existentă de un potențial cumpărător	0 €	Nu au fost considerate depreciere funcțională nerecuperabile cauzate de o deficiență sau supradimensionare care fezabil economic nu ar fi recuperabilă
Minus costul de instalare al elementului în structura existentă dacă s-ar fi construit de la început	0 €	
Total 1	0 €	
Cost al elementului existent (repararea unui defect), inclus în estimarea de cost	0 €	
Minus uzura fizică deja aplicată	0 €	
Minus valoarea recuperabilă	0 €	
Total 2	0 €	
Cost de supradimensionare care este fezabil economic să fie recuperat	0 €	
Total 3	0 €	
Total Neadevare funcțională	0 €	

4.d. Deprecierea externă

Chiria maximă / luna	0 € / luna	A fost estimată prin capitalizarea pierderii din venit în premisa în care proprietatea ar fi închiriată. S-a analizat piața pentru a cuantifica pierderea din venit (lună), aceasta a fost considerată permanentă, și s-a capitalizat prin aplicarea MVBE
Chiria posibilă de obținut / luna	0 € / luna	
Pierdere de chirie / luna	0 € / luna	
Grad de ocupare	0%	
MVBE	0	
Depreciere externă aplicabilă	0 €	

Centralizator calcul valori - CIN C2 - Anexa

Element	Valoare	
Total CIB	23,084 €	Modul de calcul a fost CIB - UZF - Neadevare funcțională - Depreciere externă
Uzura fizică recuperabilă	0 €	
Uzura fizică nerecuperabilă - elemente cu viață scurtă	4,982 €	
Uzura fizică nerecuperabilă - elemente cu viață lungă	9,051 €	
Subtotal uzura fizică	14,033 €	
Neadevare funcțională	0 €	
Depreciere externă	0 €	
Cost de înlocuire net construcții C2 - Anexa	9,051 €	

Opinia abordării prin cost (construcții C2 - Anexa)

Valoare	9,000 €	echivalent	41,945 lei
---------	---------	------------	------------

Valoarea prețului de pornire la licitație în vederea închirierii este de 360 €/an, respectiv 30 €/lună
Chirie lunară unitară / mp util spațiu comercial 0,62 €/mp/lună

Valoarea nu cuprinde TVA.

6 Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

Având în vedere rezultatele obținute prin aplicarea metodei de evaluare (adecvarea), relevanța și precizia acestora, informațiile de piață care au stat la baza aplicării (inclusiv calitatea informațiilor) și scopul evaluării, în opinia evaluatorului asupra proprietății imobiliare descrise este:

3. Spațiu cu destinație cabinet medical dentar identificat în CF nr. 300463 / Socodor, cota: în suprafață de 52,28 mp compusă din cabinet stomatologic 22,40 mp, sala de așteptare 12,88 mp, hol 3 mp, curte 14 mp, amplasat în cadrul „Dispensarului Medical Socodor”

Valoarea prețului de pornire la licitație în vederea închirierii este de 396 €/an,
 respectiv 33 €/luna
 Chirie lunară unitară / mp util cabinet medical 0,86 €/mp/lună

4. Spațiu destinat desfășurării de activități economice, aflat în domeniul public al comunei Socodor, identificat în CF 300152 / Socodor, cota: în suprafață de 48,73 mp

Valoarea prețului de pornire la licitație în vederea închirierii este de 360 €/an,
 respectiv 30 €/luna
 Chirie lunară unitară / mp util spațiu comercial 0,62 €/mp/lună

Evaluator
Micalacian Bogdan



Verificator proceduri interne
 Evaluator
Bojan Nicolae Emanoil



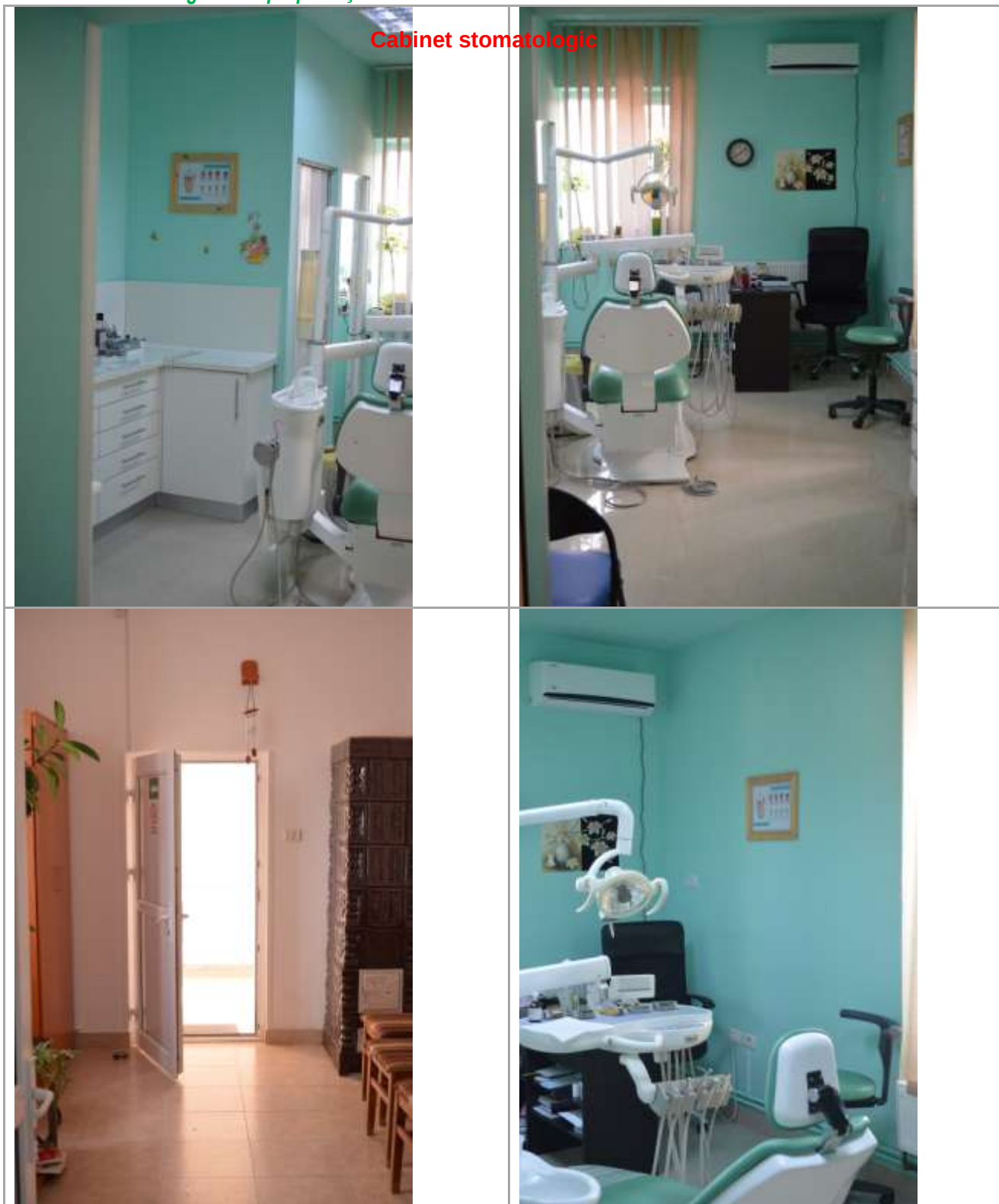
JUST EVAL INVEST SRL





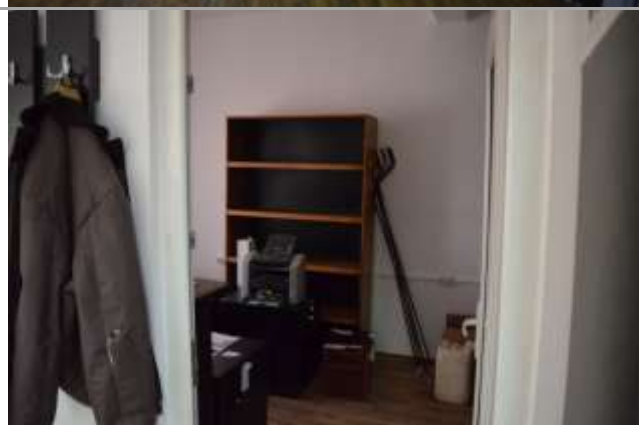
7 Anexe

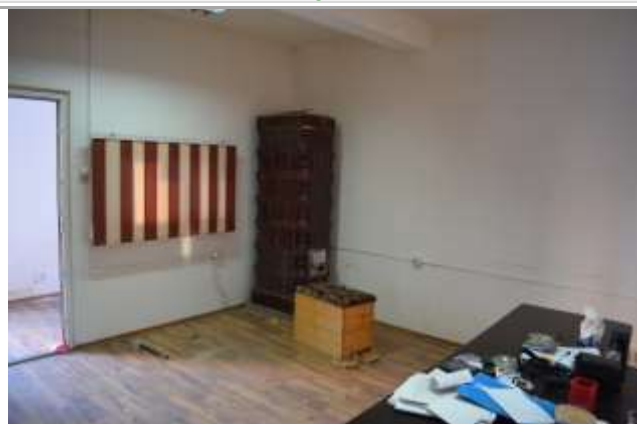
7.1 Fotografii ale proprietății





Spatiu comercial







7.2 Documente ale proprietatii:

CARTE FUNCARA NR. 300463 Comuna/Oras/Municipiu: Socodor

EXTRAS DE CARTE FUNCARA
pentru INFORMARE

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Chisineu-Cris

Nr. cerere	12938
Ziua	20
Luna	07
Anul	2016

TEREN intravilan

Adresa: Socodor, nr. 331

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

Nr. CF vechi: 720

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	Top: 763-764	Din acte: 3.656; Masurata:-	CONSTRUCTIILE: C2 IN CF 300463-C2CONSTRUCTIA C2 IN CF 300463-C2

CONSTRUCTII

Nr. Crt.	Nr.cadastral Nr.topografic	Adresa	Observatii / Referinte
A1.1	Cad: C1 Top: 763-764	Socodor, nr. 331	Dispensar Uman

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinta
1831 / 29.11.2002		
Hotarare nr. 38/2001, emis de CONSILIUL LOCAL SOCODOR		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1, A1.1
	1) COMUNA SOCODOR, domeniu public	(provenita din conversia CF 720)

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	



CARTE FUNCİARA NR. 300463 Comuna/Oras/Municipiu: Socodor

Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN intravilan

Adresa: Socodor, nr. 331

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)*	Observatii / Referinte
Top: 763-764	-	CONSTRUCTIILE: C2 IN CF 300463-C2 CONSTRUCTIA C2 IN CF 300463-C2

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categorie folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	Din acte: 3.656; Masurata:-	-	-	763-764	-

Date referitoare la constructii

Nr. Crt.	Numar	Destinatia constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1.1	CAD: C1 Top: 763-764	constructii de locuinte	Din acte: -; Masurata:-	Cu acte	Dispensar Uman
*A1.2	Top: 763-764	constructii de locuinte	Din acte: -; Masurata:-	Cu acte in CF colectiva 300463-C2	-

* Aceasta constructie este inregistrata intr-o carte funciara proprie

Certific că prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterea succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, chitanta nr. AR176918/20-07-2016, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272,

Data soluționării,
21/07/2016

Data eliberării,
22-07-2016

Asistent-registrador,
MONICA HANDRA



Referent,

FLORENTINA-MONICA

[Signature]
(Uparata si semnatura)



ANCP
ANULAT
BURETUL IMOBILIAR

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Chisineu-Cris

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 300152 Socodor

Nr. cerere	18577
Ziua	27
Luna	09
Anul	2017



Cod verificare
100050990647

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:6099

Adresa: Loc. Socodor, Nr. 1, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 563/1/I	1.414	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	CAD: C1 Top: 563/1/I	Loc. Socodor, Nr. 1, Jud. Arad	casa

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
36 / 17/01/2003		
Hotărare nr. 38/2001 emis de Consiliul Local Socodor;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE în baza L.213/1998, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) COMUNA SOCODOR-DOMENIU PUBLIC OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 6099)	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI .

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



Carte Funciară Nr. 300152 Comuna/Oraș/Municipiu: Socodor

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 563/1/I	1.414	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Geometria pentru acest imobil nu a fost găsită.

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	1.414	-	-	563/1/I	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	CAD: C1 Top: 563/1/I	construcții de locuințe	-	Cu acte	casa

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 100 RON, -Chitanța internă nr.185572/27-09-2017 în suma de 100, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,

27-09-2017

Data eliberării,

27-09-2017

Asistent

MONICA

(parafa și semnătura)

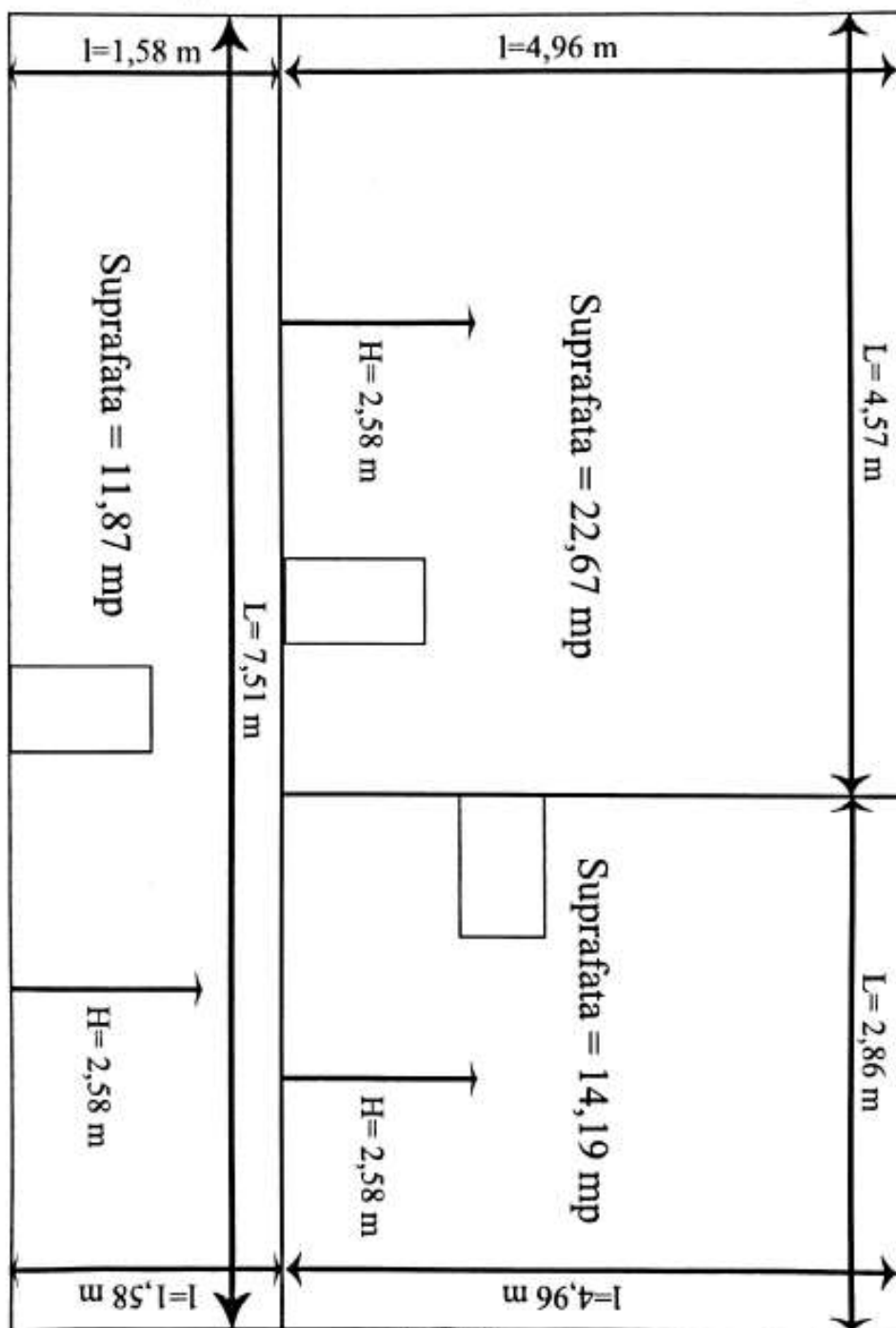
Referent,

MONICA FLORENTINA MONICA

(parafa și semnătura)



**PLAN SPAȚIU PENTRU ÎNCHIRIAT
ANEXĂ CLĂDIRE PRIMĂRIE
SUPRAFAȚĂ TOTALĂ DE ÎNCHIRIAT = 48,73 MP**



Președinte de ședință,
Palcu Raul



Secretar,
Crisan Gheorghe

222

7.3 Prezentarea evaluatorului

JUST EVAL INVEST SRL societate cu obiectul principal de activitate *consultanta pentru afaceri și management (7022)*, a fost înființată de către evaluatori autorizați – membrii titulari ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) și experți contabili C.E.C.C.A.R. (Corpul Experților Contabili și Contabililor Autorizați din România).

JUST EVAL INVEST S.R.L. funcționează ca membru corporativ ANEVAR în baza autorizației nr. 0366, emisă în conformitate cu art.20 din Ordonanța Guvernului 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, aprobată cu modificări prin Legea 99/2013.

Pentru promovarea eficienței și calității precum și pentru acoperirea tuturor regiunilor JUST EVAL INVEST SRL, își desfășoară activitatea cu personal colaborator societăți comerciale și persoane fizice - evaluatori autorizați ANEVAR.

Departamentul evaluare este format din grup de evaluatori autorizați ANEVAR, colaboratori atestați pentru secțiunile

- Evaluarea întreprinderilor;
- Evaluarea proprietăților imobiliare;
- Evaluarea bunurilor Mobile;
- Evaluarea activelor financiare.

Experiența în domeniul evaluării personal / colaboratori:

Întocmirea unui număr de peste 300 lucrări de *analiză diagnostic și evaluare societăți comerciale*, lucrări de *evaluare proprietăți imobiliare și bunuri mobile* peste 1.000 lucrări din care peste 500 lucrări (terenuri libere, apartamente, case, spații comerciale și industriale, mijloace de transport și utilaje specializate) destinate garantării împrumuturilor pentru o serie de bănci, lucrări de *expertizare și verificare evaluări active* peste 800 lucrări, *studii de fezabilitate, planuri de afaceri, proiecte investiționale* peste 100 lucrări. Practica în evaluare a personalului colaborator, peste 2.500 lucrări de evaluare

Atât personalul practicant (evaluatorii) cât și societatea au încheiate polițe asigurătorii de răspundere profesională.

JUST EVAL INVEST SRL are implementat și menținut un SISTEM DE MANAGEMENT AL CALITATII în conformitate cu cerințele standardului SR EN ISO 9001:2008/ISO 9001:2008, pentru domeniul de activitate COD CAEN 7022 – Activități de consultanță pentru afaceri și management – certificat seria Q Nr.314);

Date de contact:

Administrator: Bojan Nicolae Emanoil
Telefon: 0744 871 229; 0257 338 429
Fax: 0257 338 429
e-mail: justeval2012@gmail.com
arad@justeval.ro
site: www.justeval.ro

Reprezentant regional al societății JUST EVAL INVEST S.R.L. Micalacian Bogdan
Telefon: 0774 439 865
e-mail: bogdan.micalacian@gmail.com

Rapoartele de evaluare realizate de JUST EVAL INVEST S.R.L. sunt realizate cu respectarea Standardelor de evaluare a bunurilor adoptate de ANEVAR și a Codului Deontologic al Profesiei de Evaluator adoptat de către ANEVAR.