

RAPORT DE EVALUARE

3677 / 18 octombrie 2018

Spațiu comercial -birouri - aflat în patrimoniul UAT Socodor

Adresa proprietății: 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

Evaluator: Micălăcian Bogdan
legitimația ANEVAR: 18781 – valabilă 2018
Data predării raportului: 18 octombrie 2018
Nr. Identificare raport: 3677 / 18 octombrie 2018



SINTEZA EVALUĂRII

Executant raport de evaluare	JUST EVAL INVEST S.R.L.
Reprezentant legal	
Nume	Bojan
Prenume	Nicolae – Emanoil
Data	18 octombrie 2018
Semnătura	
Ștampila	 

Evaluator autorizat		
Nume		Micălăcian
Prenume		Bogdan
Nr.legitimatie		18781 – valabilă 2018
Obiectul evaluării	Spațiu cu destinație spațiu comercial identificat în CF nr. 301554 / Socodor, cota: în suprafață totală de 106,65 mp compusă din sală de așteptare 15,53 mp, birou 9,6 mp, hol 2,94 mp, grup sanitar 1,5 mp, grup sanitar 1,5 mp, birou 49,31 mp, arhiva 26,27 mp, amplasat alăturat "Primăriei Socodor"	
Adresa de amplasare a activelor evaluate:	Comuna Socodor, nr. 1	
Proprietar conform CF		COMUNA SOCODOR
Destinația actuală a imobilului:		Spațiu comercial
Client		COMUNA SOCODOR
Utilizator		C.L. al comunei Socodor, jud. Arad

Opinia asupra valorii

Spațiu cu destinație spațiu comercial identificat în CF nr. 301554 / Socodor, în suprafață totală de 106,65 mp compusă din sală de așteptare 15,53 mp, birou 9,6 mp, hol 2,94 mp, grup sanitar 1,5 mp, grup sanitar 1,5 mp, birou 49,31 mp, arhiva 26,27 mp, amplasat alăturat "Primăriei Socodor"

Valoarea prețului de pornire la licitație în vederea închirierii este de

Chirie lunară unitară / mp util spațiu comercial 1,10 €/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.....	6
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.....	7
2.4	Informații despre amplasament. Descriere fizică	8
	Construcția C1 – Spațiu comercial	8
2.5	Date privind impozitele și taxele.....	10
2.6	Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente	10
3	Analiza pieței.....	11
3.1	Considerente generale.....	11
3.2	Tipul proprietății, identificarea pieței proprietății subiect	11
4	Cea mai bună utilizare	12
5	Abordarea în evaluare	13
5.1	Abordarea prin piață - comparații.....	13
5.2	„Recuperarea” investiției ținând cont de durata economică de funcționare.....	13
	Estimarea costului de înlocuire net al construcțiilor	13
6	Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii	18
7	Anexe.....	19
7.1	Fotografii ale proprietății	19
7.2	Documente ale proprietății:	21
7.3	Prezentarea evaluatorului	25

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 Micălăcian 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 chiriaș).

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 (Micălăcian 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;

Micălăcian 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, ediția 2018, 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. 3677 / 18 octombrie 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 poștal 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 proprietății descrise în raport.

1.1 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării

Spațiu comercial -birouri - aflat în patrimoniul UAT Socodor
Spațiu cu destinație spațiu comercial identificat în CF nr. 301554 / Socodor, în suprafață totală de 106,65 mp compusă din sală de așteptare 15,53 mp, birou 9,6 mp, hol 2,94 mp, grup sanitar 1,5 mp, grup sanitar 1,5 mp, birou 49,31 mp, arhivă 26,27 mp, amplasat alăturat "Primăriei Socodor"

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

Proprietari ▪ COMUNA SOCODOR

Alte mențiuni ale evaluatorului

- Evaluatorul a avut la dispoziție o copie extras de CF 301554 / Socodor pus 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 € = 4,6628 lei la data de 11.10.2018.

1.3 Data evaluării

Data predării raportului: 18 octombrie 2018

Data inspecției: Inspecția a fost efectuată de către evaluator Bojan Nicolae Emanoil în prezența reprezentantului proprietarului la data de 11.10.2018 ;

Data de referință a evaluării: 11.10.2018

1.4 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

- În vederea identificării proprietății evaluatorul a avut la dispoziție: extras de CF 301554 / 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 și 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: Vând și Cumpăr ;
- 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 catalogul “INDICI DE ACTUALIZARE COSTURI DE RECONSTRUCTIE - COSTURI DE INLOCUIRE CLADIRI REZIDENTIALE, Editor IROVAL (Corneliu Schiopu)”
- Devize de lucrări construcții.

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 distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire 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 106,65 mp din total, proprietate înscrisă în C.F. 301554/Socodor.
- Valoarea terenului nu a fost luată în considerare în prezentul raport.

- 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

Ipoteze 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; Prezența 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, ediția 2018, 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 9001:2015/ISO 9001:2015, 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 au încheiate asigurarea de răspundere profesională.

2 Prezentarea datelor

2.1 Identificarea proprietății imobiliare subiect

Proprietatea evaluată „Spațiu comercial -birouri - aflat în patrimoniul UAT Socodor” este situată în Comuna Socodor, nr. 1, jud. Arad, cod poștal 317305, această adresă se află în zona centrală a localității.

A fost evaluat

Spațiu cu destinație spațiu comercial identificat în CF nr. 301554 / Socodor, în suprafață totală de 106,65 mp compusă din sală de așteptare 15,53 mp, birou 9,6 mp, hol 2,94 mp, grup sanitar 1,5 mp, grup sanitar 1,5 mp, birou 49,31 mp, arhiva 26,27 mp, amplasat alăturat "Primăriei Socodor"

2.1 Descrierea Juridică

Descrierea imobilului, „Spațiu comercial” aflat în patrimoniul UAT Socodor, Domeniul 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)

Prezenta evaluare nu include nicio componenta 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 mixtă (comercial-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: asfalt, de calitate bună. Drum cu o bandă pe sens.			
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
Șomaj	☐ În creștere	☒ Stagnare	☐ În scădere
Concluzii generale	▪ În zonă sunt amplasate instituții administrative, proprietăți rezidențiale, instituții culturale, instituții de învățământ, spații 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

Spațiu comercial -birouri - aflat în patrimoniul UAT Socodor

Construcția C1 – 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 - ziduri portante cărămidă,
Închideri exterioare: Zidărie cărămidă
Compartimentări interioare: Zidărie cărămidă
Finisaje: medii
Acoperiș: Șarpantă lemn, învelitoare tablă Lindab, parțial terasă
Instalații: ☒ Electricitate ☒ Apă ☒ Canalizare ☐ Gaz metan
☒ Cablu TV ☒ Internet ☒ Telefonie
Sistem de încălzire: ☐ Rețea termoficare oraș ☐ 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: **Spațiu comercial (Au = 106.65 mp)**
 Spațiu comercial cu regim de înălțime P amplasat alăturat Primăriei Socodor cu structura de beton închideri de cărămidă , acoperiș șarpantă și învelitorare din tablă Lindab, tâmplărie exterioară de PVC cu geam termopan, la interior spațiul este amenajat cu pardoseli din gresie portelanata în grupurile sanitare și parchet laminat în restul încăperilor, pereti cu rigipis gletuiți și vopsiți cu vopsea lavabilă. În grup sanitar pereții sunt placați cu faianță. Tâmplăria interioară de PVC, finisajele sunt de calitate medie, spațiul beneficiază de toate utilitățile zonei, și instalație cu țevă de cupru, corpuri de încălzire din oțel și instalație de aer condiționat.

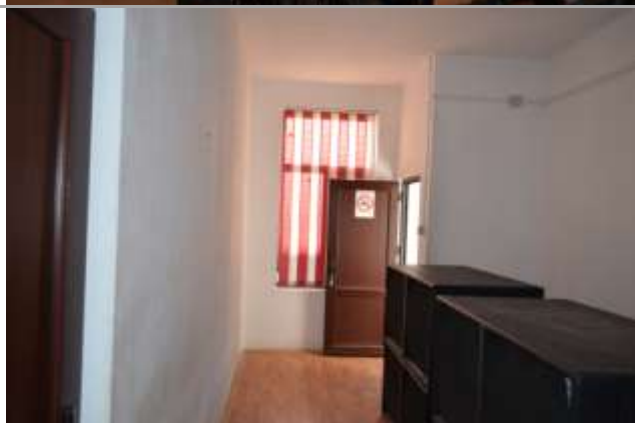
FINISAJE			
Tâmplărie	Exterioara	Interioara	
	☐ Lemn	☐ Lemn	
	☒ PCV	☒ PVC	
	☐ Metal	☐ Altele	
Pardoseli	☐ Beton	☒ Gresie	☐ linoleum
	☒ Parchet	☐ Dușumea	☐ Mocheta
Pereți, tavan	☒ Tencuit	☒ Gletuit	☒ Placări ghips/carton
	☒ Lavabila	☐ Var	☒ Faianță baie
Instalații electrice interioara	☒ 220 V	☐ 380 V	☒ 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 condiționat

Fotografii ale spațiului



Concluzii generale

- Stare fizică generală bună, utilități suficiente;
- Deprecieri identificate: conform cu vârsta;
- Necesară de lucrări pentru aducerea în stare de funcțiune - nu;
- 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 înregistrări 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. 1, jud. Arad, cod poștal 317305;*

Proprietatea evaluată „*Spațiu comercial -birouri - aflat în patrimoniul UAT Socodor*”, construcții pentru afaceri, comerț, depozitare (Clădiri comerciale pentru depozitare – comercializare și distribuție, magazine) “subpiața” specifică este cea a construcțiilor comerciale.

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*.

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, aparține STATULUI ROMÂN, 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 -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 Retail
- 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

Pentru aflarea prețului minim de pornire la licitație în vederea închirierii activului (106,65 mp de clădire +192 mp de teren, chiar dacă este în proprietatea Statului) evaluatorul a folosit ca metodă o tehnică reziduală (de recuperare a valorii activului) astfel:

S-a pornit de la costul de înlocuire net al construcției, ca și valoare de piață a activului construcție, apoi s-a calculat “recuperarea investiției” într-o perioadă de 25 ani

Durata de viață economică a construcției a fost considerată 25 ani ținând cont și de uzura fizică a clădirii.

Pentru teren, recuperarea aportului terenului, a fost considerată o perioadă de 25 ani, ținând cont de limitările legale aplicabile (extrapolate), ex. art. 17 legea 50/1991 “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”.

Calculul a fost efectuat pentru întreaga proprietate.

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 – Spațiu comercial:

FISA DE CALCUL ABORDAREA PRIN COST - Construcție C1, P

1. Adresa:

Loc. Socodor, nr. 1

2. Data de referință

Data 11-oct.-18

an construcție / renovare
suprafața construită parter
suprafața desfasurată

nc/ultimii ani
106,65 mp
106,65 m.p.

Curs 1 € = 4,6628 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 2018

3. CALCUL CIB

Denumire	Simbol	Cost unitar	coeficienti corectie	CIB corectat unitar cu TVA	CIB / mp - TVA	Valoare	CIB Unitar
1	2	3	4	5	6	7	8
Fundatii	FCBS	506,3 lei/mp	0,9621	487,1 lei/mp	104,5 €/mp	88 €/mp	9.362,67 €
Structura parter	7ZIDCAR24PFS	736,3 lei/mp	0,9621	708,4 lei/mp	151,9 €/mp	128 €/mp	13.615,84 €
Învelitoare	INVTL	545,1 lei/mp	0,9621	524,5 lei/mp	112,5 €/mp	95 €/mp	10.080,61 €
Finisaj obisnuit fără scară	FOBFS	940,2 lei/mp	0,9621	904,6 lei/mp	194,0 €/mp	163 €/mp	17.386,41 €
Instalații electrice	ELINGR	92,8 lei/mp	0,9621	89,3 lei/mp	19,1 €/mp	16 €/mp	1.716,08 €
Instalație incalzire	INCELFS	143,9 lei/mp	0,9621	138,4 lei/mp	29,7 €/mp	25 €/mp	2.661,03 €
Instalație sanitară	LAVWC	1.499,0 lei/buc	0,9621	1.442,2 lei/buc	309,3 €/buc	259,9 €/buc	259,91 €
Finisaj fatada		172,4 lei/mp	0,9621	165,9 lei/mp	36 €/mp	30 €/mp	3.188,06 €
Total valoare la suprafața							58.270,61 €

Cost de înlocuire brut (rotunjit)	272.000 lei	echivalent	58.300 €	546 €/mp
La data de 11-oct.-18				
curs folosit în calcul 1 € = 4,6628 lei				

4. Estimare depreciere

Uzura fizică recuperabilă - reparații					S-au considerat cheltuieli cu reparațiile "neefectuate la timp" ca si cost pentru recuperarea elementului sau pentru aducerea acestuia la starea de nou sau aproximativ de nou
Element	Structura si compartimentarea	Finisaje	Instalații	Total	
Cost brut	33.059 €	20.574 €	4.637 €	58.270 €	
Pondere din valoare	56,73%	35,31%	7,96%	100,00%	
Necesar de reparații	0	0 €	0,00 €		
Uzura fizică recuperabilă	0	0 €	0	0 €	
Cost depreciat	33.059,0 €	20.574,0 €	4.637,0 €	58.270 €	

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

Element	Finisaje	Instalații	Total	Deteriorarea elementelor cu viața scurtă s-a cuantificat prin estimarea raportului varsta - durată de viață și aplicarea acestuia la costul de înlocuire al fiecărui element cu viața scurtă. Varsta cronologică a fost estimată din informațiile primite de la proprietar / reprezentant și "observare" (varsta pe care o arată) elementul la data inspecției.
CIB- Uzura fizică recuperabilă	20.574 €	4.637 €		
Varsta efectivă "pe care o arată"	3 ani	3 ani		
Durata de viață utilă	15 ani	15 ani		
Uzura fizică nerecuperabilă (%)	20,00%	20,00%		
Uzura fizică nerecuperabilă (absolută)	4.115 €	927 €	5.042 €	

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

Element	Valoare	Uzura elementelor cu viața lungă s-a cuantificat prin estimarea raportului varsta - durată de viață și aplicarea acestuia la costul de înlocuire scăzut cu elementele cu viața scurtă ajustate cu uzura specifică (fiecărui element în parte). Varsta cronologică a fost preluată din declarația / documentele puse la dispoziție de proprietar / reprezentant.
CIB - Total	58.271 €	
Uzura fizică - elemente cu viața scurtă	5.042 €	
Cost element cu viața lungă	53.228 €	
Varsta efectivă "pe care o arată"	30 ani	
Durata de viață utilă	85 ani	
Uzura fizică nerecuperabilă (%)	35,29%	
Uzura fizică nerecuperabilă (absolută)	18.786 €	

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 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 Neadekvare funcțională	0 €	

4.d. Deprecierea externă

Chiria maximală / 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 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 C

Element	Valoare
Total CIB	58.271 €
Uzura fizica recuperabila	0 €
Uzura fizica nerecuperabila - elemente cu viata scurta	5.042 €
Uzura fizica nerecuperabila - elemente cu viata lunga	18.786 €
Subtotal uzura fizica	23.829 €
Neadecvare functionala	0 €
Depreciere externa	0 €
Cost de inlocuire net constructii C	34.442 €

Modul de calcul a fost CIB - UZF - Neadevare functionala - Depreciere externa

Opinia abordarii prin cost (constructii)

Valoare	34.400 €	echivalent	160.400 lei
---------	-----------------	------------	--------------------

Nota* Valoare echitabilă

Evaluarea terenului aferent activului

Metoda comparațiilor directe este o metodă care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere - ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare.

Valoarea de piață se bazează pe teoria economică convențională, care susține existența unui preț unic conducător la punctul în care oferta este egală cu cererea, pe o piață concurențială.

Conceptele anticipării și schimbării, care fundamentează principiile cererii și ofertei, substituției și echilibrului, precum și cel al condițiilor externe sunt esențiale în abordarea prin comparația directă.

Metoda este cea mai utilizată și preferată atunci când există date comparabile. Prin această metodă, prețurile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și ajustate în funcție de asemănări sau diferențieri. Metoda se bazează pe valoarea pe metru pătrat a terenurilor libere tranzacționate sau expuse pe piața imobiliară locală.

Elementele de comparație luate în considerare sunt de obicei cele specifice tranzacțiilor, condițiile pieței (timpul) și elementele specifice proprietății (caracteristici fizice, utilizare, etc).

Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.

Criteriile și elementele de comparație ale comparabilelor finale luate în calcul, au fost:

Criterii și elemente de comparație	Teren de evaluat	Terenuri de comparație		
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Preț vânzare / ofertare - total		8.500 €	5.000 €	8.640 €
Prețul de vânzare / ofertare unitar		2,86 €/mp	3,33 €/mp	6,00 €/mp
Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
Drepturi de proprietate transmise	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)
Restricții legale	intravilan/medii	intravilan/medii	intravilan/medii	intravilan/medii
Condiții de finanțare	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar
Condiții de vânzare	Tranzacție nepărtinitoare	Tranzacție nepărtinitoare	Tranzacție nepărtinitoare	Tranzacție nepărtinitoare
Condițiile pieței	prezent / data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării
Localizare	central	Macea	Socodor	Macea
Caracteristici fizice				
Suprafața totală teren:	190 m.p.	2.974 m.p.	1.500 m.p.	1.440 m.p.
Forma:	regulata / constructibil	regulata / constructibil	regulata / constructibil	regulata / constructibil
Front stradal - aprox:	incinta ind.	~ 15,0 ml	~ 20,0 ml	~ 20,0 ml
Raport front / adâncime:	1 FS	1/16	4/16	4/16
Topografie:	plan	plan	plan	plan
Construcții demolabile, cheltuieli adecvare, remediere a deficiențelor:	fără	fără	fără	fără
Acces	principal/ asfalt	similar	similar	similar
Utilități				
Energie electrică (distanța):	~ 0,0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml
Apă (distanța):	~ 0,0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml
Canalizare / fosa septică (distanța):	~ 0,0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml
Gaz metan (distanța):	~ 0,0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml
Utilizare	comercial / rezidențial	similar	similar	similar



Grila de piață se prezintă astfel:

Elementul de COMPARATIE	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare	<u>Socodor</u>	<u>Macea</u>	<u>Socodor</u>	<u>Macea</u>
Suprafața	192 m.p.	2.974 m.p.	1.500 m.p.	1.440 m.p.
Preț vânzare / ofertare - total		8.500 €	5.000 €	8.640 €
Prețul de vânzare / ofertare unitar		2,86 €/mp	3,33 €/mp	6,00 €/mp
0. Tip comparabilă		oferta	oferta	oferta
Negociere / interviu		1.200 €	600 €	1.000 €
Marja negociere (%) / total		-14%	-12%	-12%
Preț de vânzare ajustat		2,5 €	2,9 €	5,3 €
1. Drepturi de proprietate transmise	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)
Ajustare (%) / total		0%	0%	0%
Preț ajustat -drepturi de proprietate transmise		2,46 €/mp	2,93 €/mp	5,31 €/mp
2. Restricții legale - coeficienti urbanistici	intravilan/medii	intravilan/medii	intravilan/medii	intravilan/medii
Ajustare (%) / total		0,0%	0,0%	0,0%
Preț ajustat Restricții legale - coeficienti urbanistici		2,46 €/mp	2,93 €/mp	5,31 €/mp
3. Condiții de finanțare	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar
Ajustare (%) / total		0,0%	0,0%	0,0%
Preț ajustat Condiții de finanțare		2,46 €/mp	2,93 €/mp	5,31 €/mp
4. Condiții de vânzare	Tranzacție nepărtinitoare	Tranzacție nepărtinitoare	Tranzacție nepărtinitoare	Tranzacție nepărtinitoare
Ajustare (%) / total		0%	0%	0%
Preț ajustat Condiții de vânzare		2,46 €/mp	2,93 €/mp	5,31 €/mp
5. Condiții ale pieței (timpul)	prezent / data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării
Ajustare (%) / total		0%	0%	0%
Preț ajustat Condiții ale pieței		2,46 €/mp	2,93 €/mp	5,31 €/mp
6. Localizare	central	Macea	Socodor	Macea
Ajustare (%) / total		-10,0%	0,0%	-10,0%
Preț ajustat Localizare		2,21 €/mp	2,93 €/mp	4,78 €/mp
7. Caracteristici fizice				
a. Mărime (dimensiune) și formă	360 / regulata	2974mp / regulata /	1500mp / regulata /	1440mp / regulata /
Ajustare (%) / total		-15,0%	-15,0%	-15,0%
b. Front stradal / raport front adâncime	1 FS	~ 15 ml	~ 20 ml	~ 20 ml
Ajustare (%) / total		0,0%	0,0%	0,0%
c. Topografie	plan	plan	plan	plan
Cheltuieli totale adecvare planeitate		0,0 €	0,0 €	0,0 €
Ajustare (%) / total		0,00%	0,00%	0,00%
d. Construcții demolabile, cheltuieli adecvare, remediere a deficiențelor	fără	fără	fără	fără
Cheltuieli totale adecvare, demolare		0,0 €	0,0 €	-2.000,0 €
Ajustare (%) / total		0,00%	0,00%	-29,06%
e. Acces	principal/ asfalt	similar	similar	similar
Cheltuieli adecvare acces		0,0 €	0,0 €	0,0 €
Ajustare (%) / total		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare caracteristici fizice (%) / total		-15,0%	-15,0%	-44,1%
Preț ajustat caracteristici fizice		1,88 €/mp	2,49 €/mp	2,67 €/mp
8. Utilități				
a. Energie electrică	~ 0,0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml
Diferență distanță bransament		~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml
Cost total diferență bransament	cost unitar 25 €	0 €	0 €	0 €
Ajustare (%) / total		0,00%	0,00%	0,00%
b. Apă	~ 0,0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml
Diferență distanță bransament		~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml
Cost total diferență bransament	cost unitar 20 €	0 €	0 €	0 €
Ajustare (%) / total		0,00%	0,00%	0,00%
c. Canalizare / fosa septică	~ 0,0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml
Diferență distanță bransament		~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml
Cost total diferență bransament	cost unitar 15 €	0 €	0 €	0 €
Ajustare (%) / total		0,00%	0,00%	0,00%
d. Gaz metan	~ 0,0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml
Diferență distanță bransament		~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml
Cost total diferență bransament	cost unitar 30 €	0 €	0 €	0 €
Ajustare (%) / total		0,00%	0,00%	0,00%
Total cost diferență bransament		0,0 €	0,0 €	0,0 €
Ajustare utilitati (%) / total		0,0%	0,0%	0,0%
Preț ajustat utilitati		1,88 €/mp	2,49 €/mp	2,67 €/mp
9. Utilizare	comercial / rezidential	similar	similar	similar
Ajustare (%) / total		0,0%	0,0%	0,0%
Preț ajustat Utilizare		1,88 €/mp	2,49 €/mp	2,67 €/mp
Preț ajustat (rotund)		1,9 €/mp	2,5 €/mp	2,7 €/mp
Ajustare netă (%) / total		-24%	-15%	-50%
Ajustare totală brută		€ 0,58	€ 0,44	€ 2,64
Ajustare brută procentuala		24%	15%	50%

Suprafața	192 m.p.	Opinie unitara	2,5 €/mp
-----------	----------	----------------	----------

Nota* Valoare echitabilă

**Calculul în evaluare**

TOTAL TEREN AFERENT ACTIV	192 mp
TOTAL CLĂDIRE ÎNCHIRIABILĂ AFERENT ACTIV	106 mp

Cost de Înlocuire Brut Construcții (CIB construcții)	58.300 €
Cost de înlocuire net construcții (CIN construcții)	34.400 €
Depreciere cumulată	23.900 €
Durata de viață economică (ani)	25 ani
Rata de capitalizare af. Construcțiilor la durata de viață economică (ani)	4%
Valoare construcții de alocat la durata de viață economică rămasă	34.400 €
Recuperare investiție construcții (la DVE rămasă/an)	1.376 €/an
Chirie lunară aferentă construcțiilor	114,67 €/lună
Chirie lunară unitară / mp clădire (+ const. speciale)	1,08 €/mp

Suprafata închiriabilă clădire	106,0 mp
A. Chirie aferentă clădire (+constr. Speciale)	114,67 €/lună

Valoare unitară teren	3,0 €/mp
Rata de capitalizare (recuperare aport teren)	4%
Cota alocată teren (suprafața alocată)	192,0 mp
Valoare recuperare anuală unitară aport teren	576,00 €
B. Chirie lunară teren	1,92 €/lună

Chirie lunară activ (cota teren + cota construcție) (A+B)	116,59 €/lună
Chirie lunară unitară / mp construcție	1,10 €/mp/lună

Chirie lunară unitară / mp util spațiu comercial 1,10 €/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:

Valoarea prețului de pornire la licitație în vederea închirierii este de
Chirie lunară unitară / mp util spațiu comercial 1,10 €/mp/lună

Evaluator
Micălăcian Bogdan



Verificator proceduri interne
Evaluator
Bojan Nicolae Emanoil



JUST EVAL INVEST SRL





7 Anexe

7.1 Fotografii ale proprietății





**7.2 Documente ale proprietății:**

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

Dosarul nr. 25908/16-12-2013

INCHEIERE Nr. 25908

REGISTRATOR Gagea Florica Viorica

ASISTENT REGISTRATOR Ciadli Gheorghe

Asupra cererii introduse de NP BUTAR ILEANA privind Intabulare sau inscriere provizorie, si in baza documentelor atasate:

- act notarial nr. 1014/13-12-2013 emis de BUTAR ILEANA;

Vazand referatul inspectorului de cadastru si/sau referatul asistentului-registrator, fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful de 518 lei achitat prin documentul de plata:

- chitanta nr. AR023809/13-12-2013 in suma de 518 RON;
pentru serviciul cu codul: 231,

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la :

- imobilul cu nr. cadastral -, nr. topografic 563/2, inscris in cartea funciara 301554 (provenita din cartea funciara de pe hartie cu numarul 5757) UAT Socodor avand proprietarii: Statul Roman in cota de 1/1 de sub B.1, Federala Teritorială A Cooperativelor De Consum-Federalcoop Arad in cota de 1/1 de sub B.2;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE cu titlu cumparare mod dobandire Conventie in cota de 1/1 de sub B.2 asupra A1.1 in favoarea : **COMUNA SOCODOR**, sub B.3 din cartea funciara 301554 (provenita din cartea funciara de pe hartie cu numarul 5757) UAT Socodor;

Prezenta se va comunica partilor:

Butar Ileana.

Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Chisineu-Cris, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef.

Data soluționării,
Solutionata
la data de:
08-01-2014

Data eliberării,
14-01-2014

Registrator,
Gagea Florica Viorica

(semnatura)

Asistent-registrator,
Ciadli Gheorghe

(semnatura)



Referent,
BIGHIER FLORENTINA-MONICA

(semnatura, semnatura si
stampa ANCP)

* Se precizeaza, atunci cand este cazul, verificarea indeplinirii obligatiilor de plata a impozitului prevazut de art. 77¹ din Codul Fiscal



CARTE FUNCİARA NR. 30155-4 Comuna/Oras/Municipiu: Socodor



EXTRAS DE CARTE FUNCİARA pentru INFORMARE

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

Nr. cerere	25908
Ziua	16
Luna	12
Anul	2013

A. Partea I. (Foaie de avere)

TEREN intravilan

Nr. CF vechi: 5757

Adresa: Socodor, nr. 1

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	Top: 563/ 2	Din acte: 192; Masurata: -	-

CONSTRUCTII

Nr. Crt.	Nr.cadastral Nr.topografic	Adresa	Observatii / Referinte
A1.1	Cad: C1 Top: 563/ 2	Socodor, nr. 1	magazine

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

Inscrieri privitoare la proprietate	Observatii / Referinte
150 / 27.01.1999	
Act	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, in rangul inch.2164/1921, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1
1 STATUL ROMAN	(provenita din conversia CF 5757)
25908 / 16.12.2013	
Act notarial nr. 1014, din 13.12.2013, emis de BUTAR ILEANA	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1	A1.1
1 COMUNA SOCODOR, CIF: 3519330	-

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	



CARTE FUNCİARA NR. 301554 Comuna/Oras/Municipiu: Socodor

Anexa Nr. 1 la Partea I**TEREN intravilan**

Adresa: Socodor, nr. 1

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp) *	Observatii / Referinte
Top: 563/ 2	-	-

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

Date referitoare la teren

Nr. crt	Categoria de folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	Din acte:192; Masurata:-	-	-	563/2	-

Date referitoare la constructii

Nr. Crt.	Numar	Destinatia constructiei	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1.1	CAD: C1 Top: 563/ 2	constructii industriale si edilitare	Din acte:-; Masurata:-	Cu acte	magazine

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

Prezentul extras de carte funciară NU este valabil la autentificarea actelor juridice de notarul public, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în conditiile legii.

S-a achitat tariful de 518 RON, chitanta nr. AR023809/13-12-2013, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 231,

Data soluționării,
08/01/2014

Asistent-registrador,
GHEORGHE CIACLI

(semnatura)



Referent,

BIGHER LORENTINA-MONICA

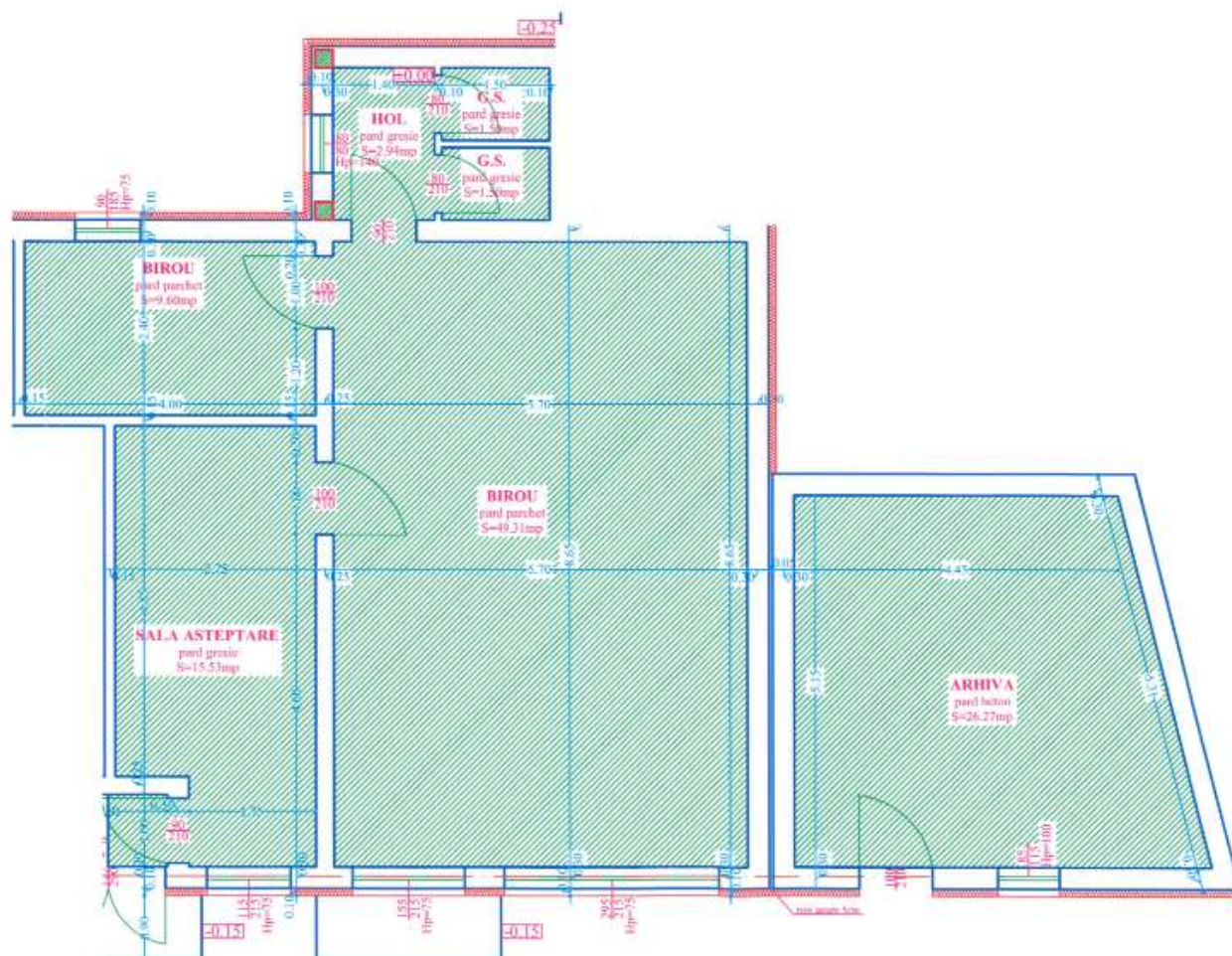
(parafa si semnatura)

Data eliberării,
10-01-2014



PLAN PARTER - SITUAȚIA PROPUSĂ

Scara 1:50



TOTAL SUPRAFAȚĂ 106,65 MP

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 3.500 lucrări din care peste 2.500 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 9001:2015/ISO 9001:2015, pentru domeniul de activitate COD CAEN 7022 – Activități de consultanță pentru afaceri și management – certificat seria Q Nr. 195);

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. Micălăcian 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.