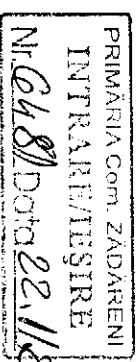


ACTUALIZARE RAPORT DE EVALUARE
Proprietate imobiliară situată în Zădăreni, nr.57 (nr. vechi 49, înscris în CF 300117)



ACTUALIZARE

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARĂ

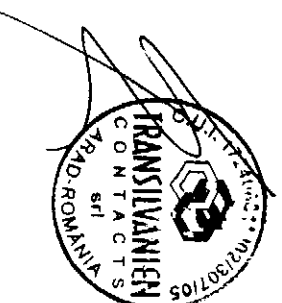
situată în
Zădăreni,
nr. 57, județul Arad

EVALUATOR

SC TRANSILVANIEN CONTACTS SRL Arad

J02/307/2005
CUI 17240881

MEMBRU CORPORATIV ANEVAR
Autorizația nr. 0414



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

ACTUALIZARE RAPORT DE EVALUARE
Proprietate imobiliară situată în Zădăreni, nr.57 (nr. vechi 49, înscris în CF 300117)

În atenția Primăriei Comunei Zădăreni,
și a Doamnei Maria Timiș

La solicitarea dumneavoastră, am reanalizat valorile prezentate în raportul de evaluare al proprietății imobiliare situată în comuna Zădăreni, nr. 57.

Dreptul de proprietate evaluat se referă la teren și construcțiile edificate pe acesta, proprietate a **Statului Român**, situate în zona periferică a localității Zădăreni.

Proprietatea este compusă din teren intravilan și construcții înscrisă în CF: **nr. 300117 Zădăreni** :

A. Foaia de avere:

- ✓ teren intravilan, Zădăreni, nr.49, nr. topografic Top: 84-85/a în suprafață de 1.429 mp;
- ✓ casă P, Zădăreni, nr.49, nr. Cadastral Cad: C1 Top: 84-85/a, casă

B. Foaia de proprietate:

B1:

- Statul Român, întăbulare, drept de proprietate, drept de proprietate cu titlul de preluare în baza D.L. 223/1974, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, Decizie nr.579/1982, încheierea nr.7932/11.08.1982;

B2:

- Consiliul Popular al Comunei Felnac, administrare operativă

B3:

- Se notează cererea de chemare în judecată formulată de reclamantul Mihai Ioan împotriva părților Statul Român prin Comuna Zădăreni, pentru obligarea părților de a încheia un contract de vânzare-cumpărare cu reclamantul, Act nr. 16734/2007, încheierea nr.16680/20.03.2007;

C. Foaia de sarcini:

- Înscriseri privitoare la sarcini: Nu sunt

Evaluatorul nu a avut un plan de dezmembrare sau ieșire din indiviziune, neputând identifica astfel care parte din totalul terenului este supusă evaluării. La solicitarea clientului de a accepta misiunea de evaluare în

aceste condiții, s-a estimat o valoare unitară medie pentru întreaga parcelă în suprafață de 1.429 mp, valoare unitară care va fi aplicată ulterior cotei indivize care va face subiectul vânzării, în condițiile Legii nr.112/1995, actualizată.

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

În urma studiului de piață efectuat (oferțele din piața imobiliară sunt prezentate în Anexă), valorile unitare ale terenurilor similare se încadrează în intervalul 6-11 euro/mp. Sursele de informații pentru imobilele de comparații au fost proprietarii de terenuri, agențiile imobiliare și presa de specialitate. Zona unde este amplasată proprietatea este o zonă cu o piață relativ funcțională a terenurilor datorită modificărilor urbanistice survenite, majoritatea terenurilor având destinații rezidențiale. Totuși evaluatorul a putut identifica trei oferte ale unor terenuri situate în imediata apropiere a proprietății imobiliare supuse evaluării.

Piața terenurilor a fost în scădere pronunțată pe fondul crizei generale pe piața imobiliară cunoscută în toate mediile de afaceri sau sociale. Spre deosebire de celelalte piețe, piața imobiliară nu se autoreglează, ea fiind deseori influențată de reglementările guvernamentale sau locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este rareori atins, întotdeauna existând un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă destul de greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. În cazul proprietății imobiliare s-au analizat o serie de factori pornind de la tipul proprietății pentru a se putea identifica piața sa specifică. Aceasta este o proprietate imobiliară de tip teren intravilan situat în zona periferică a comunei Zădăreni, teren ocupat cu construcții cu poziționare și formă individualizate. Există oferte de loturi de terenuri în zona unde este amplasată proprietatea, gradul de ocupare fiind mic.

Din informațiile obținute de la proprietarii de imobile, agențiile imobiliare, în piață se află la vânzare multe terenuri libere sau cu construcții, cu caracteristici asemănătoare celor analizate, la prețuri cuprinse într-un interval foarte larg începând de la 6 eur/mp până la 11 eur/mp, cu mențiunea că în acest moment pe piață se poate observa o tendință de stagnare datorită conjuncturii economice.

Analizele au fost aplicate asupra unor date și informații extrase din ofertele unor proprietăți imobiliare amplasate în zone industriale nou create,

oferte verificate în teren de către evaluator și ale căror caracteristici sunt prezentate mai jos:

- Comparabila A: teren intravilan, formă poligonală, situat în zona periferică a comunei Zădăreni, suprafață de 2.000 mp, front stradal cale de acces amenajată, toate utilitățile, se solicită 7,5 eur/mp – ofertă în luna octombrie 2016 – comparabila este situată în zonă periferică, în apropierea obiectivului supus evaluării, are aceleași caracteristici, aceeași planeeitate, are front stradal, beneficiază de aceleași utilități, se încadrează în același plan de dezvoltare urbanistic, fapt ce îi conferă caracter de comparabilă similară și relevantă.
- Comparabila B: teren intravilan, formă poligonală, situat în zona periferică a comunei Zădăreni, suprafață de 1.000 mp, front stradal mare, toate utilitățile, se solicită 8 eur/mp – ofertă în luna octombrie 2016 – comparabila are aceleași caracteristici, aceeași planeeitate, are front stradal, beneficiază de aceleași utilități, se încadrează în același plan de dezvoltare urbanistic, fapt ce îi conferă caracter de comparabilă similară și relevantă.

- Comparabila C: teren intravilan, formă poligonală, situat tot în zonă mediană, în cartierul nou, suprafață de 600 mp, front stradal, toate utilitățile, se solicită 10 eur/mp – ofertă în luna octombrie 2016 – comparabila este situată în apropiere de proprietatea supusă evaluării, are aceleași caracteristici, aceeași planeeitate, are un front stradal, beneficiază de aceleași utilități, se încadrează în același plan de dezvoltare urbanistic, fapt ce îi conferă caracter de comparabilă similară și relevantă.

La evaluarea proprietății s-au urmărit atribuțiile legate de drepturile de proprietate transmise, restricțiile legale, de condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, condiții ale pieței, de amplasamentul fiecăreia, de suprafața utilă, front stradal, utilități disponibile, zonare și cea mai bună utilizare așa cum reiese din grila comparațiilor prezentată mai jos:

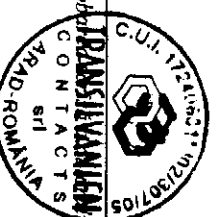
Element de comparație	De evaluat	A	B	C
Preț de vânzare(euro)		7,5	8,5	10,0
Tip tranzacție		oferta	oferta	oferta
Ajustare pentru tip tranzacție		-0,38	-0,43	-0,50
Preț ajustat		7,13	8,08	9,50
Drepturi de proprietate transmise	integral	integral	integral	integral
Ajustare pentru drepturi transmise		0	0	0

ACTUALIZARE RAPORT DE EVALUARE
Proprietate imobiliară situată în Zădăreni, nr.57 (nr. vechi 49, înscris în CF 300117)

Preț ajustat		7.13	8.08	9.50
Restricții legale	POT max 40%, CUT max 1,1	similar	similar	similar
Ajustare pentru restricții legale		0	0	0
Preț ajustat		7.13	8.08	9.50
Condiții de finanțare	numerar	numerar	numerar	numerar
Ajustare pentru Condiții de finanțare		-	-	-
Preț ajustat		7.13	8.08	9.50
Condiții de vânzare	obiective	obiective	obiective	obiective
Ajustare pentru condiții de vânzare		-	-	-
Preț ajustat		7.13	8.08	9.50
Condiții de piață	data evaluării	Oct-16	Oct-16	Oct-16
Ajustare pentru condiții de piață		0.00	0	0.00
Preț ajustat		7.13	8.08	9.50
Localizare	Zădăreni periferic	Zădăreni periferic	Zădăreni periferic	Zădăreni median
Ajustare pentru localizare		0.00	0.00	-1.43
Preț ajustat		7.13	8.08	8.08
Suprafață	1429	2.000	1.000	600
Ajustare pentru suprafață		0.86	0.00	0.00
Preț ajustat		7.98	8.08	8.08
Front stradal	amenajat	amenajat	amenajat	amenajat
Ajustare pentru front stradal		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat		7.98	8.08	8.08
Utilități	toate	toate	toate	toate
Ajustare pentru utilități		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat		7.98	8.08	8.08
Zonare	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial
Ajustare pentru zonare		-	-	-
Preț ajustat		7.98	8.08	8.08
Cea mai bună utilizare	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial
Ajustare pentru CMBU		-	-	-
Preț ajustat		7.98	8.08	8.08
Ajustare totală netă		0	0	-2
Ajustare totală netă (%preț de vânzare)		6.40%	-5.00%	-19.25%
Ajustare totală brută		1	0	2
Ajustare totală brută (%preț de vânzare)		16.40%	5.00%	19.25%
Valoare propusă teren - eur/mp	8,00			
Valoare propusă teren - lei/mp	36.0			
Valoare propusă teren - euro	11,432.0			
Valoare propusă teren lei	51,509.2			

În analiza de mai sus s – au făcut ajustări pentru:

Datele și informațiile din raport sunt confidențiale. Publicarea lor trebuie să aibă aprobarea noastră.



ACTUALIZARE RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliară situată în Zădăreni, nr.57 (nr. vechi 49, înscris în CF 300117)

- Tipul de tranzacție: prețul de ofertă a fost ajustat cu o marjă de negociere estimată la 5% interval considerat rezonabil pentru discrepanța existentă actualmente pe piață între prețul de oferta și cel la care s-ar putea realiza o tranzacție, piața terenurilor fiind în scădere pronunțată pe fondul crizei generale pe piața imobiliară
- Condiții de vânzare: prețul de ofertă nu a fost ajustat deoarece comparabilele sunt oferite spre vânzare în aceleași condiții
- Condiții de piață: prețul de ofertă nu a fost ajustat deoarece comparabilele sunt oferite spre vânzare în intervalul septembrie 2016 – octombrie 2016, interval în care cotațiile de preț nu au cunoscut fluctuații
- Localizare: prețul comparabilei C a fost ajustat cu 15%, ajustare rezultată din analiza pe perechi de date între comparabilele B și C, deoarece comparabila B este cea mai apropiată de subiectul supus evaluării; corecția este negativă în cazul comparabilei C deoarece aceasta beneficiază de o localizare superioară în comparație cu subiectul supus evaluării
- Suprafață: prețul comparabilei A a fost ajustat cu 12%, ajustare rezultată din analiza pe perechi de date între comparabilele A și B, deoarece comparabila B este cea mai apropiată de subiectul supus evaluării; ajustarea este pozitivă în cazul comparabilei A deoarece aceasta beneficiază de o suprafață mai mare în comparație cu subiectul supus analizei, prețul acestor parcele fiind mai mic când sunt oferite spre vânzare
- Front stradal: comparabilelor nu a fost ajustat deoarece toate comparabilele au front stradal ca și subiectul supus analizei
- Utilități: prețul comparabilelor nu a fost ajustat deoarece toate comparabilele beneficiază de aceleași utilități
- Zonare: prețul comparabilelor nu a fost ajustat deoarece toate comparabilele sunt amplasate în zone cu o dezvoltare preponderent rezidențială
- CMBU: prețul comparabilelor nu a fost ajustat deoarece toate comparabilele au aceeași dezvoltare ca și subiectul supus evaluării care are ca și utilizare care maximizează profilul dezvoltarea rezidențială.

A fost aleasă comparabila B deoarece nivelul corecției brute este cel mai mic, valoarea corectată fiind de 8 eur/mp.

Valoarea unitară a terenului este 36 lei/mp, respectiv 8 euro/mp

Astfel valoarea estimată a terenului, funcție de metoda comparațiilor de piață este de **111.200, lei, respectiv 24.700 euro.**

Valoarea terenului este 51.500 lei, respectiv 11.432 euro

Datele și informațiile din raport sunt confidențiale. Publicarea lor trebuie să aibă aprobarea noastră.



ACTUALIZARE RAPORT DE EVALUARE
Proprietate imobiliară situată în Zădăreni, nr.57 (nr. vechi 49, înscris în CF 300117)

Pentru a afla valoarea construcțiilor s-a calculat costul de înlocuire brut utilizând catalogul – Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire – clădiri rezidențiale – editat de Iroval București, 2009, autor Corneliu Șchiopu, cu indicii de actualizare august 2016-august 2017.

Corp C1 – casă tip P

Tabel centralizator de calcul al C1N									
I. Infrastructura si suprastructura									
Nr.crt.	Tip fundatie	Sc (mp)	Cost/mp tip fundatie	Total cost catalog	Corectie distanta	Corectie nivel salarizare	Cost total corectat	Total infrastructura	
								26,468.21	26,468.21
1	FCBS	160	330.67	26,468.21	1.000	1.000	26,468.21		
Total infrastructura									
26,468									
Total parter									
Nr.crt.	Tip parter	Sc (mp)	Cost/mp tip parter	Total cost catalog	Corectie distanta	Corectie nivel salarizare	Cost total corectat		
1	7ZIDBCA24PFS	160	604.83	96,827.77	1.000	1.000	96,827.77		
Total parter									
96,828									
Total infrastructura si suprastructura									
123,296									
II. Finisaj interior si exterior									
Nr.crt.	Finisaj parter	Sc (mp)	Cost/mp tip parter	Total cost catalog	Corectie distanta	Corectie nivel salarizare	Cost total corectat		
1	FOBS	160	791.67	126,737.92	1.000	1.000	126,737.92		
Total finisaj parter									
126,738									
Total invelitoare									
Nr.crt.	Tip invelitoare	Sc (mp)	Cost/mp tip parter	Total cost catalog	Corectie distanta	Corectie nivel salarizare	Cost total corectat		
1	INVTIG	160	324.17	51,895.84	1.000	1.000	51,895.84		
Total invelitoare									
51,896									
Total finisaj interior,exterior si invelitoare									
178,634									
III. Instalatii functionale interioare									
Nr.crt.	Instalatii electrice	Sc (mp)	Cost/mp tip P	Total cost catalog	Corectie distanta	Corectie nivel salarizare	Cost total corectat		
1	ELINGR	160	72.33	11,579.84	1.000	1.000	11,579.84		
Total instalatii electrice									
11,580									
Total obiecte sanitare CHFOBO									
Nr.crt.	Obiecte sanitare	Simbol ansamblu	Cost/ansamblu	Total cost catalog	Corectie distanta	Corectie nivel salarizare	Cost total corectat		
1	Parter	CHFOBO	934.08	-	1.000	1.000	-		
Total instalatii incalzire									
-									
Total instalatii functionale									
11,580									
TOTAL CONSTRUCȚII SI INSTALAȚII FUNCȚIONALE (lei)									
							brut	313,510	
TOTAL CONSTRUCȚII SI INSTALAȚII FUNCȚIONALE (euro)									
							brut	69,581	
Depreciere fizica (DVE) = 94,42%									
							296,001	296,001	
Depreciere economica temporara = 10%									
							1,751	1,751	
TOTAL COST DE ÎNLOCUIRE NET (lei)									
							15,762	15,762	
TOTAL COST DE ÎNLOCUIRE NET (euro)									
							3,498	3,498	

Datele și informațiile din raport sunt confidențiale. Publicarea lor trebuie să aibă aprobarea TRANSTAVANEN CONTACTS



Din costul de înlocuire brut s-a scăzut deprecierea cumulată obținându-se astfel costul de înlocuire net.

Deprecierea reprezintă orice pierdere de valoare dacă este recunoscută de piață. Orice analiză presupune identificarea tuturor formelor de depreciere cuantificarea valorică a acestora și în final deducerea din costul de înlocuire brut.

Formele recunoscute de depreciere a unei clădiri sunt:

- deprecierea fizică, este cauzată de degradarea în timp a materialelor din care este alcătuită construcția, de gradul de întreținere cât și de mediul normal sau agresiv în care se află clădirea; pentru deprecierea corectă s-a avut în vedere faptul că unele elemente ale clădirii au o durată de viață lungă, medie sau scurtă
- deprecierea funcțională analizează pierderea de valoare datorită unor proiectări greșite, datorită modificărilor standardelor sau a lipsurilor care diminuează confortul
- deprecierea externă analizează pierderea de valoare din alte cauze decât cele legate de proprietatea în sine fiind cauzată de regulă de factori economici sau de localizare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietăților imobiliare în zonă, urbanismul, finanțarea și reglementările legale; deprecierea externă poate fi temporară sau permanentă

Deprecierea fizică

Pentru estimarea deprecierei fizice s-au separat elementele care compuneau construcția în elemente cu viață lungă, medie și scurtă. S-au avut în vedere duratele normale de viață economică care au ca reglementare legală HGR 2139/2004 și Normativul P 135/1999 privind uzurile fizice ale construcțiilor funcție de caracteristicile constructive și care apreciază durata de viață fizică pentru întreaga clădire. Prin durata de viață economică așa cum este reglementată în România se înțelege durata în care se recuperează investiția. Vârsta efectivă este determinată de regulă de gradul de întreținere apreciat de evaluator ca fiind foarte bine întreținut, bine întreținut și satisfăcător.

Pentru a estima cuantumul deprecierei fizice s – a utilizat costul de înlocuire brut utilizând catalogul – Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire – clădiri rezidențiale – editat de Iroval București, 2009, autor Corneliu Șchiopu, Metoda costurilor segregate – editat de Iroval București, 2010, autor Corneliu Șchiopu și Deprecierea Construcțiilor – editat de Iroval București, 2009 – Colecția ANEVVAR – martie 2009, autor Corneliu Șchiopu.



ACTUALIZARE RAPORT DE EVALUARE
Proprietate imobiliară situată în Zădăreni, nr.57 (nr. vechi 49, înscris în CF 300117)

Deprecierea externă

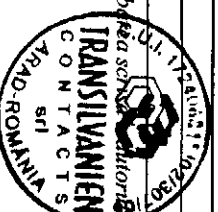
Deși în actuala distribuție este dificil de stabilit o tendință generală a cererii pentru astfel de proprietăți, din analiza de piață reiese o scădere a prețurilor față de anul 2014, respectiv 2015 cu 5-10%, depreciere influențată de penuria de capital și a creșterii costurilor cu acesta, dar și de dezvoltarea unor obiective noi care corespund tuturor standardelor recunoscute de piață.

Valoarea construcției C1 este 15.762 lei, respectiv 3.498 euro

Corp C2 – anexă

Tabel centralizator de calcul al CIN											
I. Infrastructura și suprastructura											
Nr.crt.	Tip fundatie	Sc (mp)	Cost/mp tip fundatie	Total cost catalog	Corectie distanta	Corectie nivel salarizare	Cost total corectat	Total infrastructura			
1	FCBS	64	330.67	10,566.45	1.000	1.000	10,566.45				
								10,566			
Total infrastructura si suprastructura											
								31,625			
II. Finisaj interior si exterior											
Nr.crt.	Tip parter	Sc (mp)	Cost/mp tip parter	Total cost catalog	Corectie distanta	Corectie nivel salarizare	Cost total corectat	Total finisaj parter			
1	FOBS	0	791.67	-	1.000	1.000	-				
								20,717			
Total finisaj interior,exterior si invelitoare											
								20,717			
III. Instalatii functionale interioare											
Nr.crt.	Instalatii electrice	Sc (mp)	Cost/mp tip P	Total cost catalog	Corectie distanta	Corectie nivel salarizare	Cost total corectat	Total instalatii electrice			
1	Parter	0	72.33	-	1.000	1.000	-				
								-			
Total obiecte sanitare CHFOBO											
Nr.crt.	Obiecte sanitare	Simbol ansamblu	Cost/ansamblu	Total cost catalog	Corectie distanta	Corectie nivel salarizare	Cost total corectat	Total instalatii sanitare CHFOBO			
1	Parter	CHFOBO	934.08	-	1.000	1.000	-				
								-			
Total instalatii incalzire											
								-			
Total instalatii functionale											
								-			

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



ACTUALIZARE RAPORT DE EVALUARE
Proprietate imobiliară situată în Zădăreni, nr.57 (nr. vechi 49, înscris în CF 300117)

TOTAL CONSTRUCȚII SI INSTALATIILE FUNCTIONALE (lei)	brut	62,909
TOTAL CONSTRUCȚII SI INSTALATIILE FUNCTIONALE (euro)	brut	13,962
Depreciere fizica (DVE) =95,31%		59,955
Depreciere economica temporara =10%		295
TOTAL COST DE ÎNLOCUIRE NET (lei)		2,662
TOTAL COST DE ÎNLOCUIRE NET (euro)		591

Din costul de înlocuire brut s-a scăzut deprecierea cumulată obținându-se astfel costul de înlocuire net. Pentru a estima cuantumul deprecierei fizice s – a utilizat costul de înlocuire brut utilizând catalogul – Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire – clădiri rezidențiale – editat de Iroval București, 2009, autor Corneliu Șchiopu, Metoda costurilor segregate – editat de Iroval București, 2010, autor Corneliu Șchiopu și Deprecierea Construcțiilor – editat de Iroval București, 2009 – Colecția ANEVVAR – martie 2009, autor Corneliu Șchiopu.

Case tip parter								
Durata normala de viata conform HGR 2139/2005	40-60 ani							
Data PIF	1924							
Durata de viata ramasa estimata	7 ani							
Data reparatii - elemente cu viata medie								
Infrastructura	Cost de inlocuire brut	Durata de viata	Varsta cronologica (ani)	Durata de viata utila (fizica) estimata (ani)	Grad de uzura fizica estimat	Uzura fizica estimata		
Terasamente		mare	93	100	93%			
Fundatii din beton simplu		mare	93	100	93%			
Total	10,566.45				93%	9,826.80		
Suprastructura								
Stalpi si centuri din beton armat		mare	93	100	93%			
Plansee de beton		mare	93	100	93%			
Zidarie caramida grosime 30 -35 cm		mare	93	100	93%			
Total	31,624.80				93%	29,411.06		
Invelitoare								
Sarpante din lemn pentru invelitori		medie	50	50	100%			
Invelitori din ceramica		medie	50	50	100%			
Total	20,717.49				100%	20,717.49		
Finisaje exterioare								
Finisaj fatada cu mortar tip M50-T		medie	50	50	100%			
Finisaje interioare		medie	50	50	100%			
Tencuieli umede		medie	50	50	100%			
Zugraveli in culori de apa		medie	50	50	100%			
Pardoseala rece - ciment sclivisit		medie	50	50	100%			
Pardoseala calda - parchet clasic		medie	50	50	100%			
Usi interior si exterior din lemn		medie	50	50	100%			
Total	-				100%	-		
Instalatii functionale								
Instalatii electrice								
Trasee pentru iluminat si prize conductori Al sau Cu		scurta	20	20	100%			
Total	-				100%	-		
Instalatii sanitare								

Datele și informațiile din raport sunt confidențiale. Publicarea lor trebuie să aibă apărarea interesului.



ACTUALIZARE RAPORT DE EVALUARE
Proprietate imobiliară situată în Zădăreni, nr.57 (nr. vechi 49, înscris în CF 300117)

Instalatii apa - teava Cu	medie	50	50	100%	
Trasee evacuare ape uzate	medie	50	50	100%	
Chivete și vase de toaleta	medie	50	50	100%	
Total		-		100%	-
Instalatii incalzire	medie	50	50	100%	
Total		-		100%	-
Total depreciere fizica estimata				95,31%	59,955

Deprecierea externă

Deși în actuala distribuție este dificil de stabilit o tendință generală a cererii pentru astfel de proprietăți, din analiza de piață reiese o scădere a prețurilor față de anul 2014, respectiv 2015 cu 5-10%, depreciere influențată de penuria de capital și a creșterii costurilor cu acesta, dar și de dezvoltarea unor obiective noi care corespund tuturor standardelor recunoscute de piață.

Valoarea construcției C2 este 2.662 lei, respectiv 591 euro

Astfel valoarea proprietății imobiliare de tip rezidențial obținută prin metoda costului de înlocuire net este 69.933 lei, respectiv 15.521 euro.

Valoarea proprietății obținută prin CIN este 69.900 lei, respectiv 15.500 euro

Ca urmare, valoarea propusă pentru o eventuală tranzacție a proprietății imobiliare de tip rezidențial, situată în comuna Zădăreni, nr.57, este de 15.500 euro adică 69.900 lei, la cursul de 4,5057 lei la data de 31.10.2016.

Toate celelalte ipoteze, analize și descrieri din Raportul de evaluare din data de 14.11.2014, rămân valabile.

Valoarea a fost exprimată ținând cont exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în raport. Valoarea nu conține TVA.

SC TRANSILVANIEN CONTACTS SRL Arad

J02/307/2005

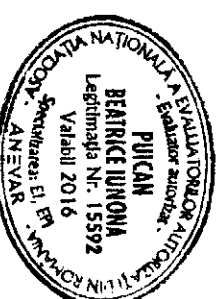
CUI 17240881

MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Autorizația nr.0414

Ec. PUICAN BEATRICE IUNONA

Evaluator autorizat - legitimația nr.15592



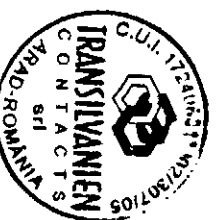
ANEXE 1

1.1. GRILA COMPARATII TEREN

1.2. FIȘE CALCUL CLĂDIRI ȘI AMENAJĂRI

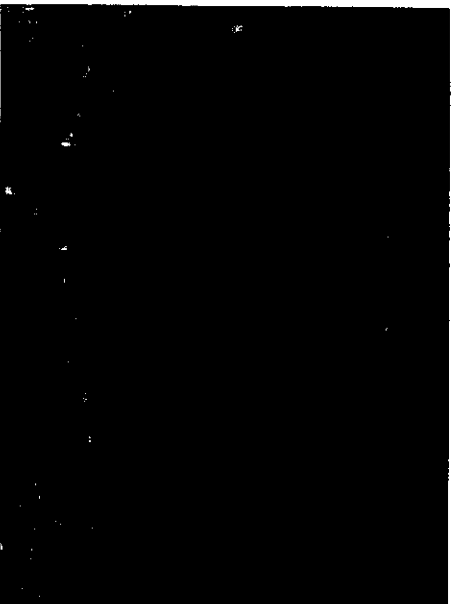


Element de comparație	De evaluat	A	B	C
Preț de vânzare(euro)		7,5	8,5	10,0
Tip tranzacție		oferta	oferta	oferta
Corecție pentru tip tranzacție		-0,38	-0,43	-0,50
Preț corectat		7,13	8,08	9,50
Drepturi de proprietate transmise	integral	integral	integral	integral
Corecție pentru drepturi transmise		0	0	0
Preț corectat		7,13	8,08	9,50
Restricții legale	POT max 40% CUT max 1,1	similar	similar	similar
Corecție pentru restricții legale		0	0	0
Preț corectat		7,13	8,08	9,50
Condiții de finanțare	numerar	numerar	numerar	numerar
Corecție pentru Condiții de finanțare		-	-	-
Preț corectat		7,13	8,08	9,50
Condiții de vânzare	obiective	obiective	obiective	obiective
Corecții pentru condiții de vânzare		-	-	-
Preț corectat		7,13	8,08	9,50
Condiții de piață	data evaluării	oct.16	oct.16	oct.16
Corecție pentru condiții de piață		0,00	0	0,00
Preț corectat		7,13	8,08	9,50
Localizare	Zădăreni periferic	Zădăreni periferic	Zădăreni periferic	Zădăreni median
Corecție pentru localizare		0,00	0,00	-1,43
Preț corectat		7,13	8,08	8,08
Suprafața	1429	2.000	1.000	600
Corecție pentru suprafața		0,86	0,00	0,00
Preț corectat		7,98	8,08	8,08
Acces	amenajat	amenajat	amenajat	amenajat
Corecție pentru front stradal		0,00	0,00	0,00
Preț corectat		7,98	8,08	8,08
Utilități	toate	toate	toate	toate
Corecție pentru utilități		0,00	0,00	0,00
Preț corectat		7,98	8,08	8,08
Zonare	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Corecție pentru zonare		-	-	-
Preț corectat		7,98	8,08	8,08
Cea mai buna utilizare	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Corecție pentru CMBU		-	-	-
Preț corectat		7,98	8,08	8,08
Corecție totală netă		0	0	-2
Corecție totală netă(%preț de vânzare		6,40%	-5,00%	-19,25%
Corecție totală brută		1	0	2
Corecție totală brută(%preț de vânzare		16,40%	5,00%	19,25%
Valoare Propusa teren - eur/mp		8,0		
Valoare Propusa teren - lei/mp		36,0		
Valoare Propusa teren - eur		11.432,0		
Valoare Propusa teren - lei/mp		51.509,2		



Teren intravilanm, loc de casa **Zadareni11 000 €** Negociabil

Zadareni, judet Arad Adaugat La 10:06, 27 octombrie 2016, Numaranunt: 89211844



Galerie

Oferit deProprietar **Extravilan / Intravilan**
Suprafata utila1 000 m²

Vand teren intravilan/ loc de casa , suprafata de 1000 metri patrati in Zadareni aproape de autostrada. In fata parcelei se construiesc case.

Vând teren 15 000 € Negociabil

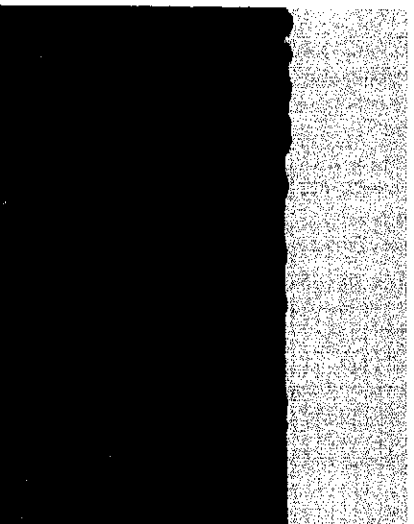
Zadareni, judet Arad Adaugat de pe telefon La 22:18, 26 octombrie 2016, Numaranunt: 106980126

Oferit deProprietar **Extravilan / Intravilan**
Suprafata utila2 000 m²

Situat la intrare în partea dreapta, în Zadareni

Teren intravilan 1000 mp 8 500 €

Zadareni, judet Arad Adaugat de pe telefon La 16:54, 24 octombrie 2016, Numaranunt: 97488882



Galerie

Clasificarea proprietar

Extravilan / intravilan

Intravilan

Teren intravilan, posibilitate racordare utilitatii la 100 m fata de teren. Posibilitate construire casa, prin spate trece linia de teren

Vanzare Teren Zadareni , 6000 €

14 Octombrie 2016



- Pret Vanzare:6000 €
- Telefon: 07522202839

Teren intravilan in zadareni de vanzare 600 m2 terenul este situat pe partea dreapta la iesire din zadareni spre podroag. toate utilitatile sunt in apropiere iar zona este in continua dezvoltare.

ID: 13129

PRET:

**Vanzare:
8400 EUR**

**Judet:
ARAD**

**Localitatea:
ZADARENI**

Descrierea: Vand teren Arad, teren intravilan Arad Zadareni Vest, cartier nou de case, in suprafata de 1400 mp, front stradal 17m, utilitati apa, curent la poarta, prețul este de 8400 euro. Informatii la tel.:0744555443

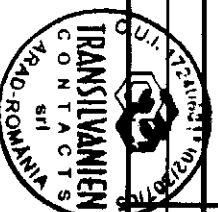
Detalii generale

Clasificare	Intravilan
Suprafata (mp)	1700
Front stradal	17m



Tabel centralizator de calcul al CIN

I. Infrastructura si suprasstructura									
Nr.crt.	Tip fundatie	Sc (mp)	Cost/mp tip fundatie	Total cost catalog	Corectie distanta	Corectie nivel salarizare	Cost total corectat		
1	FCBS	160	330,67	26.468,21	1,000	1,000	26.468,21		
Total infrastructura									
26,468									
Total parter									
96,828									
Total infrastructura si suprasstructura									
123,296									
II. Finisaj interior si exterior									
Nr.crt.	Finisaj parter	Sc (mp)	Cost/mp tip parter	Total cost catalog	Corectie distanta	Corectie nivel salarizare	Cost total corectat		
1	FOBS	160	791,67	126.737,92	1,000	1,000	126.737,92		
Total finisaj parter									
126,738									
Nr.crt.	Tip invelitoare	Sc (mp)	Cost/mp tip parter	Total cost catalog	Corectie distanta	Corectie nivel salarizare	Cost total corectat		
1	INVTIG	160	324,17	51.895,84	1,000	1,000	51.895,84		
Total invelitoare									
51,896									
Total finisaj interior, exterior si invelitoare									
178,634									
III. Instalatii functionale interioare									
Nr.crt.	Instalatii electrice	Sc (mp)	Cost/mp tip P	Total cost catalog	Corectie distanta	Corectie nivel salarizare	Cost total corectat		
1	ELINGR	160	72,33	11.579,84	1,000	1,000	11.579,84		
Total instalatii electrice									
11,580									
Total obiecte sanitare CHFORO									
Nr.crt.	Obiecte sanitare ansamblu	Simbol ansamblu	Cost/ansamblu	Total cost catalog	Corectie distanta	Corectie nivel salarizare	Cost total corectat		
1	Parter	CHFORO	934,08	-	1,000	1,000	-		
Total instalatii incalzire									
-									
Total instalatii functionale									
11,580									
TOTAL CONSTRUCTII SI INSTALATIILE FUNCTIONALE (lei)									
					brut	313.510			
					brut	69.581			
TOTAL CONSTRUCTII SI INSTALATIILE FUNCTIONALE (euro)									
					brut	296.001			
						1.751			
TOTAL COST DE INLOCUIRE NET (lei)									
						15.762			
TOTAL COST DE INLOCUIRE NET (euro)									
						3.498			



Tabel centralizator de calcul al CIN

I. Infrastructura si suprasstructura

Nr.crt.	Tip fundatie	Sc (mp)	Cost/mp tip fundatie	Total cost catalog	Corectie distanta	Corectie nivel salarizare	Cost total corectat
1	FCBS	64	330,67	10.566,45	1,000	1,000	10.566,45
Total infrastructura							
Nr.crt.	Tip parter	Sc (mp)	Cost/mp tip parter	Total cost catalog	Corectie distanta	Corectie nivel salarizare	Cost total corectat
1	7ZIDBCA24PFS	64	494,83	31.624,80	1,000	1,000	31.624,80
Total parter							
Total infrastructura si suprasstructura							
							42.191

II. Finisaj interior si exterior

Nr.crt.	Finisaj parter	Sc (mp)	Cost/mp tip parter	Total cost catalog	Corectie distanta	Corectie nivel salarizare	Cost total corectat
1	FOBS	0	791,67	-	1,000	1,000	-
Total finisaj parter							
Nr.crt.	Tip invelitoare	Sc (mp)	Cost/mp tip parter	Total cost catalog	Corectie distanta	Corectie nivel salarizare	Cost total corectat
1	INVTIG	64	324,17	20.717,49	1,000	1,000	20.717,49
Total invelitoare							
Total finisaj interior,exterior si invelitoare							
							20.717

III. Instalatii functionale interioare

Nr.crt.	Instalatii electrice	Sc (mp)	Cost/mp tip P	Total cost catalog	Corectie distanta	Corectie nivel salarizare	Cost total corectat
1	Parter	0	72,33	-	1,000	1,000	-
Total instalatii electrice							
Nr.crt.	Obiecte sanitare	Simbol ansamblu	Cost/ansamblu	Total cost catalog	Corectie distanta	Corectie nivel salarizare	Cost total corectat
1	Parter	CHFOBO	934,08	-	1,000	1,000	-
Total obiecte sanitare CHFOBO							
Nr.crt.	Instalatii de incalzire	Sc (mp)	Cost/mp tip P	Total cost catalog	Corectie distanta	Corectie nivel salarizare	Cost total corectat
1	Parter	0	127,58	-	1,000	1,000	-
Total instalatii incalzire							
Total instalatii functionale							
							62.909

TOTAL CONSTRUCTII SI INSTALATII FUNCTIONALE (lei)

brut

13.962

TOTAL CONSTRUCTII SI INSTALATII FUNCTIONALE (euro)

brut

59.955

Depreciere fizica (DVE) =95,31%

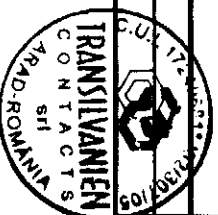
295

TOTAL COST DE INLOCUIRE NET (lei)

2.662

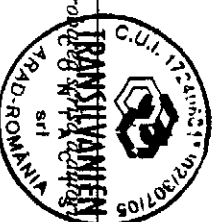
TOTAL COST DE INLOCUIRE NET (euro)

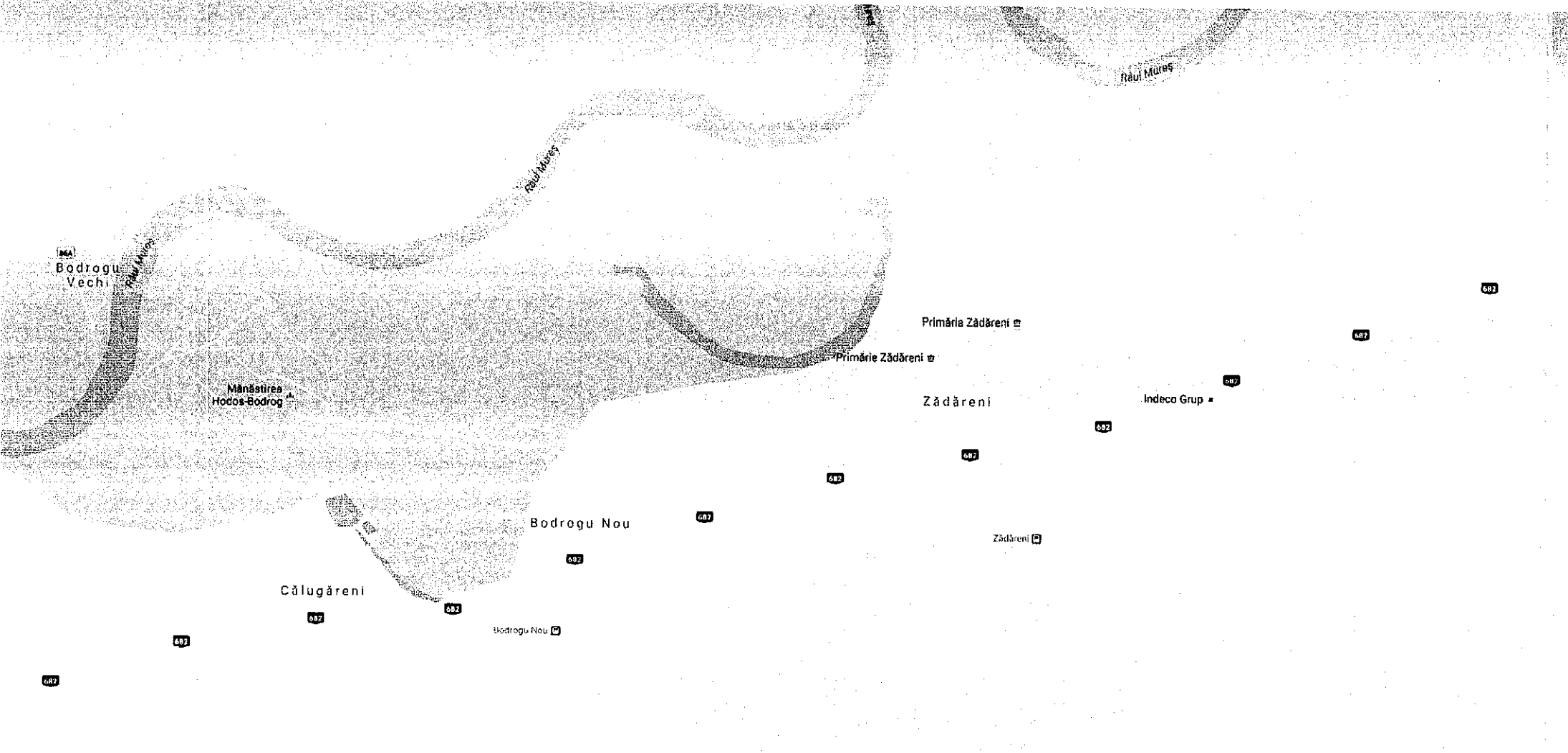
591



ANEXA 2 HARTA DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

Datele și informațiile din raport sunt confidențiale. Publicarea lor trebuie să aibă aprobarea Comisiei de Evaluare Imobiliară.





Google

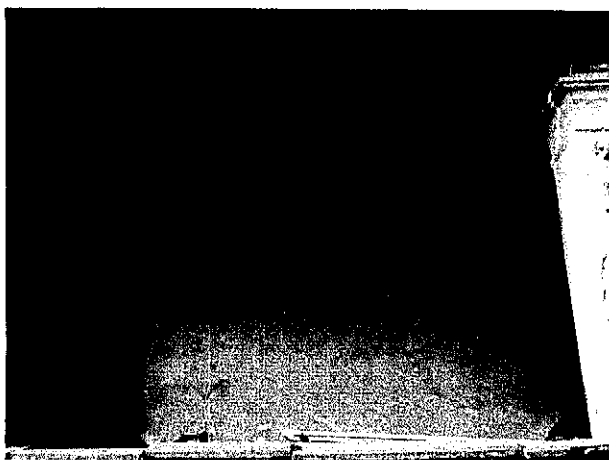
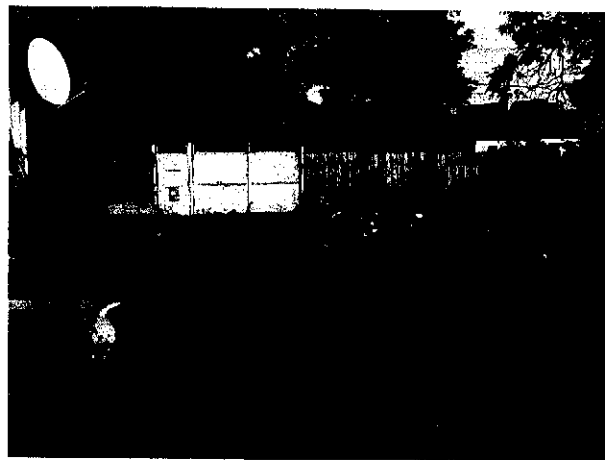


ANEXA 3 DOCUMENTE JUSTIFICATIVE

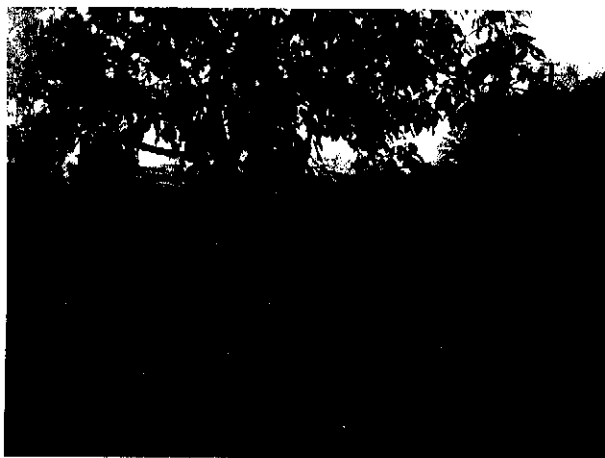
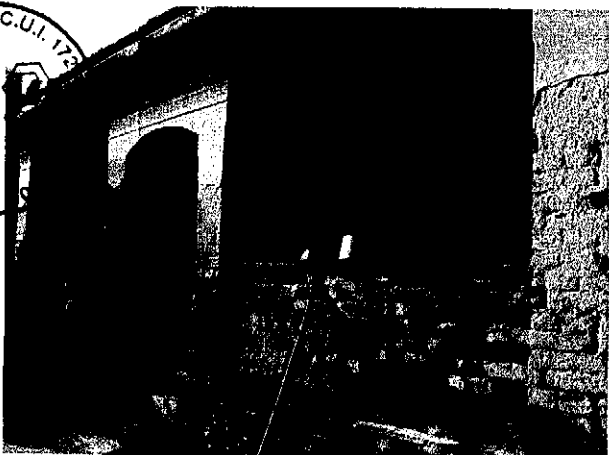
3.1. Poze ale clădirilor

3.2. Documente justificative





TRANSILVANIEN
CONTACTS
srl
ARAD-ROMANIA



EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

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

Nr.cerere	92031
Ziua	04
Luna	10
Anul	2016



A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

TEREN intravilan

Adresa: Zadareni, nr. 57

Nr. CF vechi: 607
Nr. topografic: 84-85/a

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	300117	Din acte: 1.429; Masurata:1.429	-

CONSTRUCTII

Nr. crt.	Nr.cadastral Nr.topografic	Adresa	Observatii / Referinte
A1.1	300117-C1	Zadareni, nr. 57	casa

B. Partea II. PROPRIETAR SI ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte
7932 / 11.08.1982		
Decizie nr. 579/1982		
B1	Inhabilitare, drept de PROPRIETATE, drept de proprietate cu titlul de preluare in baza DL. 223/1974, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1, A1.1 (provenita din conversia CF 607)
1) STATUL ROMÂN		
B2	administrare operativa	A1, A1.1 (provenita din conversia CF 607)
16680 / 20.03.2007		
Act nr. 16734/2007		
B3	Se notează Cererea de chemare în judecată formulată de reclamantul Milhai Ioan împotriva părților Statul Român prin Comuna Zădăreni, pentru obligarea părților de a încheia un contract de vânzare-cumpărare cu reclamantul	A1, A1.1 (provenita din conversia CF 607)

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrarile dreptului de proprietate, drepturile reale de garanție și sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	



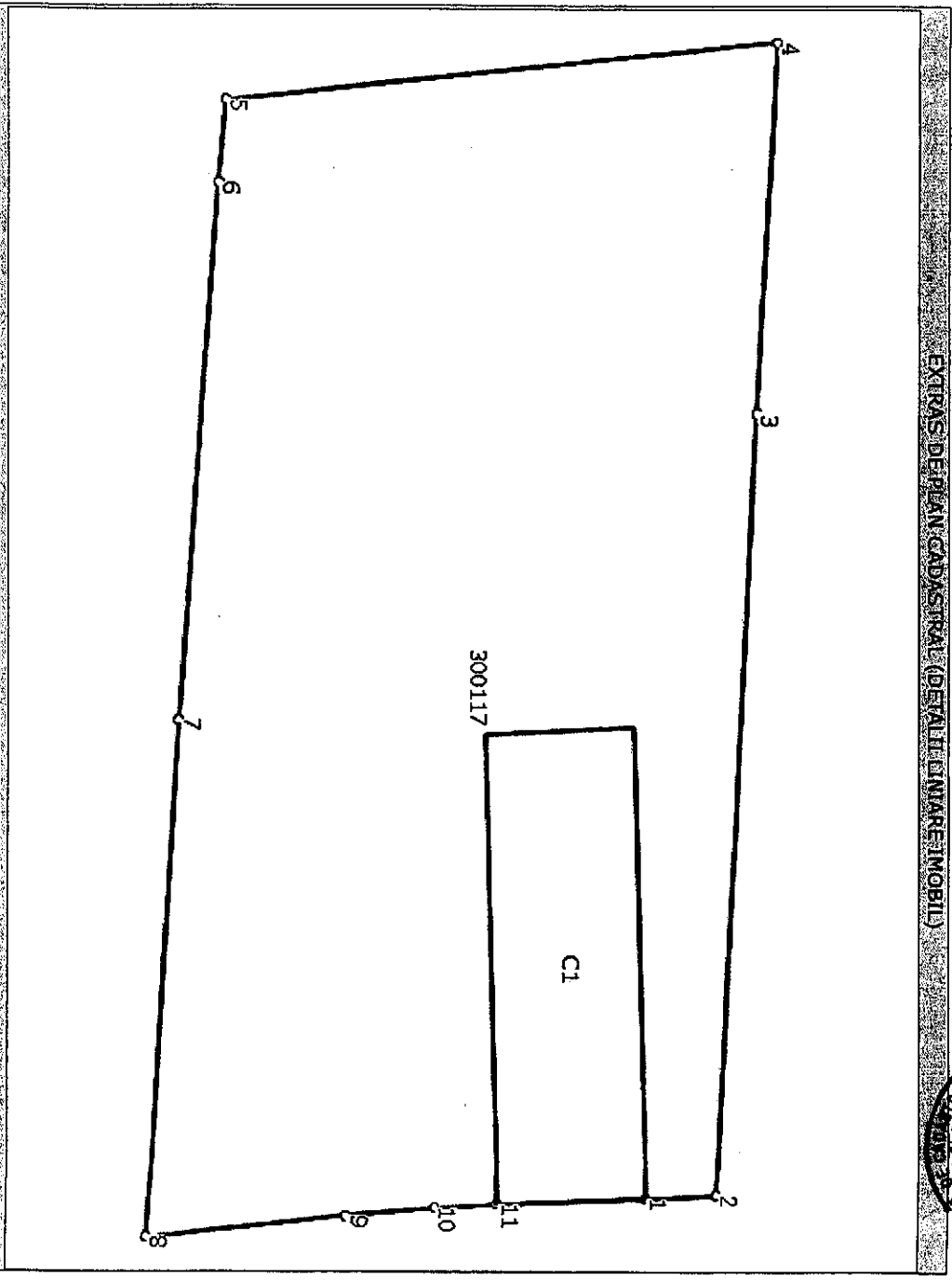
Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN intravilan
Adresa: Zadarieni, nr. 57

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)*	Observatii / Referinte
300117	1.429	

* Suprafata este determinata in planul de proiecte Stereo 70.

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL (DE ALI LINIARE IMOBIL)



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie/Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	Din acte: - ; Masurata: 1.429	-	-	84-85/a	Top. 84-85/a

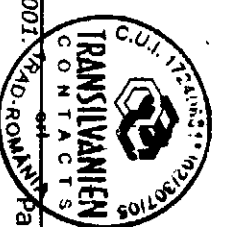
Date referitoare la constructii

Nr. Crt.	Numar	Destinatia constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1.1	300117-C1	de locuinte	Din acte: - ; Masurata: 157	Cu acte	Casa

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiecte in plan.

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (" (m)
1	2	3,359
2	3	36,987
3	4	17,541
4	5	26,239
5	6	3,94
6	7	25,264



Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Puncte Incadrate	Punct sfarsit	Lungime segment "" (m)
8	8	24,659
8	9	9,46
9	10	4,288
10	11	2,94
11	1	7,038

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 1 milimetru.

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. AR376468/04-10-2016, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 272,

Data soluționării, **Asistent-registrator,**
04/10/2016 **DIANA CIRI**

Data eliberării,

13-10-2016



Referent,
MIHAEL TRIVITA CORDA
(parafa si semnătura)



ANEXA 4

Calificarea evaluatorului

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





AUTORIZAȚIA DE MEMBRU CORPORATIV

Nr. 0414

Se acordă societății:

TRANSILVANIEN CONTACTS SRL

Cu sediul în județul Arad, cod unic de înregistrare 17240881

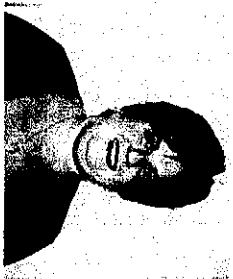


Data emiterii: 01.01.2016
Valabil până la: 31.12.2016

Președinte,
Daniel Manășe

2016

Curriculum vitae Europass



Informații personale

Nume / Prenume

Puican Beatrice Iunona

Adresa

Strada Câmpia Turzii Nr.46A, Cod 310246, Arad, România

Telefon

Mobil: 0040 / 722 / 542130

Fax

0040 / 357 / 407506

E-mail

puicanbea@yahoo.com

Cetățenia

Română

Data nașterii

12 Noiembrie 1970

Experiența profesională

Perioada

1999 până în prezent

Funcția sau postul ocupat

Economist

Principalele activități și
responsabilități

Coordonarea activității de distribuire a dividendelor alocate
după repartizarea profitului

Comunicare cu investitorii, rezidenți și nerezidenți

Societatea de Investiții Financiare "Banat – Crișana" SA

Calea Victoriei Nr.35A cod 310158 Arad

Investiții financiare

Tipul activității sau sectorul
de activitate

Perioada

1997 – 1999

1993 – 1997

Funcția sau postul ocupat

Agent de valori mobiliare

Referent

Principalele activități și
responsabilități

Activități specifice de brokeraj, tranzacționare acțiuni pe piața
de capital

Preluare certificate de proprietate și preschimbare în acțiuni

Interfond SA

Calea Victoriei Nr.35A cod 310158 Arad

Fondul Proprietății Private "Banat – Crișana"

Calea Victoriei Nr.35A cod 310158 Arad

Servicii și investiții financiare

Investiții financiare

Tipul activității sau sectorul
de activitate

Educație și formare

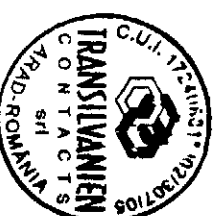
Perioada

1993 – 1998

2004 – 2005

Calificarea / diploma

Economist - diplomă de licență



obținută	Expert Evaluator – certificat de absolvire Expert Tehnic Judiciar – autorizajie MJ Management turistic și comercial Evaluarea Proprietăților Imobiliare, Evaluarea Intreprinderii, Tutore – secțiunea E.P.I.- coordonarea activității de stagiu Universitatea “Babeș - Bolyai” Cluj – Napoca – Facultatea de Științe Economice Asociația Națională a Evaluatorilor din România – ANEVAR Ministerul Justiției Superior Specializare
Domenii principale studiate / competențe dobândite	
Numele și tipul instituției de învățământ / furnizorului de formare	2010-2011 Master Finanțarea și Managementul Proiectelor Universitatea „Aurel Vlaicu” Arad Facultatea de Științe Economice
Nivelul de clasificare a formei de învățământ / formare	
Perioada	
Calificarea / diploma obținută	
Numele și tipul instituției de învățământ / furnizorului de formare	
Aptitudini și competențe personale	
Limba(i) maternă(e)	Română
Limba(i) străină(e) cunoscute	Germană, Engleză, Franceză, Maghiară
Autoevaluare	
<i>Nivel european (*)</i>	
Germană, Franceză Engleză, Maghiară	
Competențe și abilități sociale	Abilități de comunicare, spirit de echipă dobândite în timpul colaborării cu alte persoane, în diferite medii în care comunicarea este importantă și în situații în care munca în echipă este esențială, adaptabilitate rapidă la orice condiții de muncă dobândită în cadrul colectivului în care mi-am desfășurat activitatea până în prezent. Abilități de organizare și coordonare acțiuni, abilități de lider, dobândite la locul de muncă actual.
Competențe și aptitudini organizatorice	
Competențe și cunoștințe de utilizare a calculatorului	Procesare texte, redactare, editare word, excel, internet, dobândite în cadrul studiilor absolvite și perfecționate la locul actual de muncă
Competențe și aptitudini artistice	Simț estetic și muzical
Permis de conducere	Categoria B
Portofoliu de lucrări	Peste 700 de rapoarte de evaluare proprietăți imobiliare, active imobilizate și circulante pentru raportare financiară, tranzacții, declanșarea proceduri de insolvență și evaluarea afacerii.

