

PF SLAVIN IOAN – Evaluator autorizat

CIF: 20184951

Legitimatie ANEVVAR 16148 – valabila 2017

Arad , str. Voinicilor nr.39, bloc 510, ap.21

Tel: 0257/259973; 0728.27.27.01

Nr. 18 / 30.01.2017

RAPORT DE EVALUARE BUNURI IMOBILE

Teren intravilan

in suprafata de 400 mp

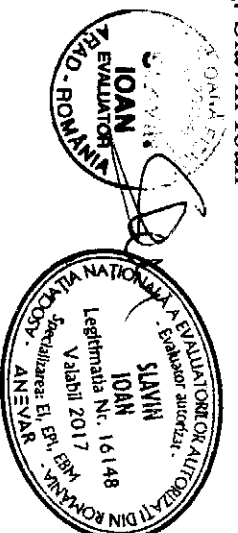
Com.Zadareni, sat Bodrogul Nou, f.n., jud. Arad

CF nr.302472-Zadareni (CF vechi: 32-Bodrogul Nou)

CLIENT: Comuna Zadareni, jud. Arad

Evaluator autorizat

Ing. Slavin Ioan



CUPRINS:

Cap.I. INTRODUCERE

I.1. Certificarea valorii

I.2. Rezumatul caracteristicilor principale si al concluziilor importante

Cap.II. Premisele evaluarii

II.1. Ipoteze si conditii limitative

II.2. Scopul si utilizarea evaluarii

II.3. Definitia valorii si data estimarii valorii

II.4. Precizarea modului in care este exprimata valoarea estimata: numerar, echivalent al numerarului sau alte modalitati

II.5. Drepturile de proprietate evaluate

II.6. Sfera evaluarii

Cap.III. Prezentarea datelor

III.1. Identificarea proprietatii. Descrierea juridica

III.2. Identificarea oricaror proprietati mobile sau altor elemente care nu reprezinta proprietati imobiliare

III.3. Date despre zona, localitate, vecinatati si amplasare

III.4. Informatii despre amplasament

III.5. Descrierea amenajarilor si a constructiilor

Cap.IV. Definitia pietei

Cap.V. Analiza datelor si concluziilor

V.1. Cea mai buna utilizare a terenului considerat ca fiind neocupat

V.1.1.Abordarea prin comparatie relativa

V.1.2.Abordarea prin comparatie vanzarilor

V.1.3 Abordarea prin venit.

V.1.Reconcilierea valorilor diferite calculate intr-o valoare finala.

V.2.Cea mai buna utilizare a proprietatii considerata cum este coonstruita

Cap.VI.Concluzii

VI.1.Calificarile evaluatorului

Anexe

Anexa nr.1 – Fotografii

Anexa nr.2 – Extras CF, plan de situatie

Anexa nr.3 – Oferte si cotatii curente

Anexa nr.4 – Abordarea prin piata

Anexa nr.6 – Metoda valorii reziduale

Anexa nr.5 – Surse de informare



Cap.I. Introducere

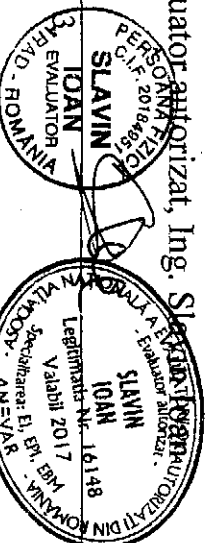
I.1. Certificarea valorii

- Proprietatea evaluata: teren intravilan cu suprafata totala de 400 mp situat in com. Zadareni, sat Bodroglu Nou, f.n. (CF nr. 302472 Comuna Zadareni), jud.Arads
- Client, proprietar si destinatar: Comuna Zadareni
- Documente juridice:
 - extras CF nr.302472 loc.Zadareni, jud.Arads (nr.CF vechi: 32-Bodroglu Nou)
 - nr.Top: 114/b/25-Bodroglu Nou
 - Sarcini: nu sunt
- Scopul raportului de evaluare: estimarea valorii de piata
- Utilizarea: vanzarea
- Data de referinta a evaluarii: 27.01.2017
- Evaluatorul a luat in considerare toti factorii care influenteaza valoarea
- Evaluatorul nu a avut, nu are si nu va avea interese personale legate de proprietatea evaluata
- Dupa cunostintele evaluatorului, informatiile raportate sunt adevarate si bazate pe fapte reale si au fost verificate in limita posibilitatilor
- Raportul este supus doar acelor ipoteze si conditii limitative prezentate in raport si raportul identifica toate conditiile limitative impuse de termenii proiectului.
- Nici realizarea evaluarii si nici remunerarea nu depind de suma (valoarea) raportata.
- Standarde de evaluare a bunurilor – editia 2016
 - SEV 100 – cadrul general
 - SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii
 - SEV 102 – Implementare
 - SEV 103 – Raportare
 - SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare
 - SEV 400 – Verificarea evaluarii
 - GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobiliare
 - Altele - dupa caz

Valoarea de piata estimata a terenului cu suprafata totala de 400 mp din com. Zadareni, sat Bodroglu Nou, f.n., jud. Arad, in scris in CF 302472-Bodroglu Nou, este de **9.000 lei** echivalent **2.000 Euro** (5 Euro/mp)

Arad, 30.01.2017

Evaluator autorizat, Ing. Slavin Ioan



I.2. Rezumatul caracteristicilor principale si al concluziilor importante

- Proprietatea evaluata: teren intravilan cu suprafata totala de 400 mp situat in com. Zadareni, sat Bodrogu Nou, f.n. (CF nr. 302472 Comuna Zadareni), jud.Arard
- Client, proprietar si destinatar: Comuna Zadareni
- Documente juridice:
 - extras CF nr.302472 loc.Zadareni, jud.Arard (nr.CF vechi: 32-Bodrogu Nou)
 - nr.Top: 114/b/25-Bodrogu Nou
 - Sarcini: nu sunt
- Scopul raportului de evaluare: estimarea valorii de piata
- Utilizarea: vanzarea
- Descrierea proprietatii:
 - Regim juridic: intravilan.
 - Categoria de folosinta: constructii de locuinte
 - Zona de incadrare: com. Zadareni, sat Bodrogu Nou, periferic, pe partea stanga a DJ Arad – Zadareni, pe colt la capatul strazii spre zona rezidentiala noua
 - Suprafata: 400 mp
 - Front: cca 15 m
 - Forma: patrulater
 - Tip drum de acces: asfaltat
 - Vecinatati: case unifamiliale
 - Specificul zonei: campie
 - Teren neinundabil.
 - Caracteristica specifica care influenteaza preponderent valoarea: parcela de teren cu o suprafata mica
- Retele edilitare: in zona, apa curenta, canalizare, energie electrica, telefonie fixa
- Gradul de poluare: nu este cazul
- Ambient: limistit, rural.
- Concluzii privind zona de amplasare: zona de referinta periferica, poluare scazuta, trafic auto redus.
- Piata specifica:
 - Piata terenurilor intravilane pentru constructii rezidentiale cu dimensiune foarte mica.
 - Nu sunt tranzactii frecvente de terenuri similare ca dimensiuni
- Analiza pietei locale:
 - Au fost identificate oferte de vanzari de terenuri in zona.

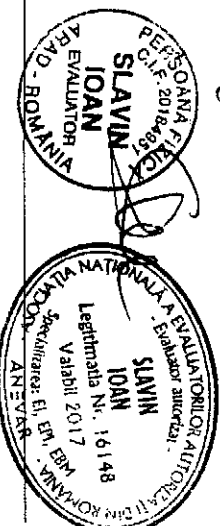
- Max: 12 Euro / mp
- Min: 3,5 Euro / mp
- Este prognozată o staționare a prețurilor terenurilor în zona
- Data efectivă și data inspecției
 - Raportul de evaluare este valabil la data de 21.11.2016
 - Data inspecției: 27.01.2017
- Ipoteze speciale și concluziile
 - Ipoteze speciale: conf. Cap. II.
 - Concluzii: valoarea estimată este valoarea de piață a proprietății
- Standarde de evaluare a bunurilor – ediția 2016
 - SEV 100 – cadrul general
 - SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
 - SEV 102 – Implementare
 - SEV 103 – Raportare
 - SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
 - SEV 400 – Verificarea evaluărilor
 - GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobiliare
 - Altele - după caz
- Estimarea valorii terenului:
 - metoda comparativei vânzărilor: 9.000 lei echivalent 2.000 Euro (5 Euro/mp)
 - metoda valorii reziduale: 8.100 lei echivalent 1.800 Euro (4,50 Euro/mp).

Valoarea de piață estimată a terenului cu suprafața totală de 400 mp din com. Zadareni, sat Bodrogu Nou, f.n., jud. Arad, înscris în CF 302472-Bodrogu Nou, este de **9.000 lei** echivalent **2.000 Euro** (5 Euro/mp)

Raportul de evaluare a fost executat de către Ing. Slavin Ioan, membru titular ANEVVAR, posesor al legitimației de evaluator autorizat nr. 16148, cu specializare în evaluarea întreprinderilor, evaluări bunuri imobiliare și bunuri mobile.

Arad, 30.01.2017

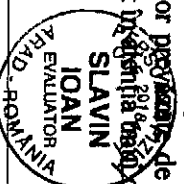
Evaluator autorizat:
Ing. Slavin Ioan



Cap. II. Premisele evaluarii

II.1. Ipoteze si conditii limitative

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizării. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verficator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie 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 la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. 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) și responsabilă.
4. 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.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schimb din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
7. 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. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatari și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în sfera competenței corpului judiciar calificat.



9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
10. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.

II.2. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicițarea obținerii unei anunțate valori, solicițare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicițări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

II.3. CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmățiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data: 27.01.2017.
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.



II.2. Scopul si utilizarea evaluarii

- Proprietatea evaluata: teren intravilan cu suprafata totala de 400 mp situat in com. Zadareni, sat Bodrogul Nou, f.n. (CF nr. 302472 Comuna Zadareni), jud.Arad
- Client, proprietar si destinatar: Comuna Zadareni
- Documente juridice:
 - extras CF nr.302472 loc.Zadareni, jud.Arad (nr.CF vechi: 32-Bodrogul Nou)
 - nr.Top: 114/b/25-Bodrogul Nou
 - Sarcini: nu sunt
- Scopul raportului de evaluare: estimarea valorii de piata
- Utilizarea: vanzarea

II.3. Definitia valorii si data estimarii valorii

Valoarea de piata estimata este definita conform standardului international de evaluare:

“Valoarea de piata este marimea estimata pentru care proprietatea va fi schimbata la data evaluarii, intre un vanzator hotarat si un cumparator decis intr-o tranzactie cu pret determinat obiectiv, dupa o activitate de marketing corespunzatoare, in care partile implicate au actionat in cunosinta de cauza, prudent si fara constrangere.”

II.4. Precizarea modului in care este exprimata valoarea estimata:

Valoarea de piata este exprimata cash, in moneda nationala (lei) si in Euro Cursul de referinta BNR la data de 27.01.2017 a fost de 4,5077 lei/Euro.

II.5. Drepturile de proprietate evaluate:

Dreptul evaluat este dreptul de proprietate asupra terenului.

II.6. Sfera evaluarii

Informatiile utilizate in prezentul raport de evaluare au fost colectate pe parcursul a 3 zile, evaluatorul avand la dispozitie informatii mai vechi.

Raportul de evaluare este valabil la data specificata. Previziunile, proiectiile sau estimarile continute se bazeaza pe conditiile curente de pe piata, pe factorii cererii si a ofertei anticipate pe termen scurt si pe o economie stabila in timp. Aceste previziuni sunt deci supuse schimbarii de conditiilor viitoare.



Cap.III. Prezentarea datelor

III.1. Identificarea proprietatii. Descrierea juridica.

Documente puse la dispozitia evaluatorului:

- Documente juridice:
 - extras CF nr.302472 loc.Zadareni, jud.Arad (nr.CF vechi: 32-Bodrogul Nou)
 - nr.Top: 114/b/25-Bodrogul Nou
 - Sarcini: nu sunt

III.2. Identificarea oricaror proprietati mobile sau altor elemente care nu reprezinta proprietati imobiliare.

Nu este cazul.

III.3. Date despre zona, localitate, vecinatati si amplasare.

3.1. Date despre zona: com. Zadareni, distanta cca. 10 km de Mun. Arad, acces pe drum județean asfaltat.

3.2. Consideratii privind piata locala:

Se constata o scadere moderata a preturilor la imobiliare.

3.3. Specificul pietei locale

Zona rezidentiala, activitati agricole

III.4. Informatii despre amplasament

- Calitatea drumurilor de acces: asfaltate, cu 1 benzi pe sens, pietruite sau neamenajate, cu una benzi pe sens.
- Alte caracteristici:
 - Retea de transport in comun: da
 - Unitati comerciale: da, rurale
 - Unitati de invatamant: mediu
 - Unitati medicale: cabinete medicale
 - Institutii de cult: da
 - Sedi de banci: nu
 - Institutii guvernamentale: da
 - Muzei: nu
 - Lacuri: da
 - Cursuri de apa: da, raul Mures
 - Altele: nu
- Retele edilitare:
 - Retea urbana de apa: existenta
 - Retea urbana de termoficare: inexistentă
 - Retea urbana de gaze: existenta
 - Retea urbana de canalizare: existenta
 - Retea urbana de energie electrica: existenta
 - Retea urbana de telefonie: existenta



- Altele: nu
- Gradul de poluare: nu este cazul.
- Ambient: linistit, trafic auto redus
- Concluzii privind zona de amplasare: zona de referinta rurala, amplasare favorabila. Dotari si retele edilitiare suficiente. Poluare scazuta.

III.5. Descrierea terenului

Inspectia proprietatii in scopul evaluarii: evaluatorul a efectuat inspectia proprietatii, constatand urmatoarele:

- Descrierea proprietatii:
 - Regim juridic: intravilan.
 - Categoria de folosinta: constructii de locuinte
 - Zona de incadrare: com. Zadareni, periferic, pe partea stanga a DJ Arad – Zadareni, aproape de capatul strazii, langa zona rezidentiala noua
 - Suprafata: 150 mp
 - Front stradal: 15 m
 - Forma: patrulater
 - Tip drum de acces: asfaltat
 - Vecinatati: case unifamiliale vechi si noi
 - Specificul zonei: campie
 - Teren neinundabil.
 - Caracteristica specifica care influenteaza preponderent valoarea: parcela de teren cu o suprafata mica

Cap.IV. Defnirea pietei

O piata imobiliara este un grup de persoane sau firme care sunt in contact unii cu altii in scopul de a efectua tranzactii imobiliare.

Pentru a defni piata imobiliara specifica, au fost examinati urmatorii factori:
Tipul proprietatii: proprietatea evaluata este o parcela de teren in intravilan, dimensiuni mici.

Calitatea amplasamentului: periferic

Calitatea dimensiunilor: sub medie

Proprietati echivalente disponibile

Cererea: mica



Cap.V. Analiza datelor si concluziile

Pe baza informatiilor identificate, se pot trage urmatoarele concluzii:

- Au fost identificate putine oferte de vanzare de terenuri in zona.
 - Max: 12 Euro / mp
 - Min: 3,5 Euro / mp
- Sunt terenuri neutilizate in zona insa datorita cererii scazute nu sunt publicate
- Valoarea de piata este influentat de:
 - Distanta fata de centrul localitatii
 - Deschiderea la strada
 - Distanta fata de utilitati
 - Dimensiunile parcelei

V.1. Cea mai buna utilizare a terenului considerat ca fiind neocupat

Cea mai buna utilizare poate fi definita dupa cum urmeaza:

“Utilizarea probabila rationala si utilizarea legala a unui teren liber sau a unei proprietati construite, care este fizic posibila, fundamentata adecvat, realizabila financiar si care rezulta dintr-o valoare maxima”.

Cea mai buna utilizare a terenului; posibila legal este de “constructii locuinte”.

Datele avute la dispozitie de evaluator permit aplicarea urmatoarelor 2 metode de evaluare a terenului:

V.1.1.Abordarea prin piata

Aplicarea metodei are la baza baza ofertele si cotatele curente prezentate in

Anexa nr.3

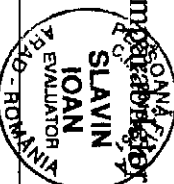
Au fost utilizate urmatoarele oferte identificate:

1. Teren intravilan, in suprafata de 400 mp, in zona similara a localitatii. Oferta de vanzare este de 2.000 Euro, echivalent a 5 Euro/mp, Sursa de informatii Notar Public – tranzactie recenta
2. Teren intravilan, in suprafata de 3.450 mp, in zona similara a localitatii. Oferta de vanzare negociabila este de 3.450 Euro, echivalent a 5,85 Euro/mp.
3. Teren intravilan, in suprafata de 2.000 mp, in zona superioara. Oferta de vanzare negociabila este de 12.000 Euro, echivalent a 6 Euro/mp.

Aplicarea metodei este prezentata in Anexa nr.4.

Corectiile considerate de expert necesare au fost urmatoarele:

- Corectie a pretului de oferta a comparabilor B si C cu un procent calculat intre comparabila A si B



- Corectie datorata dimensiunii terenului, calculata intre comparabila A si comparabila C.

Valoarea de piata estimata a terenului evaluat, rotunjit, rezultat din aplicarea acestei metode este de 9.000 lei echivalent 2.000 Euro (5 Euro/mp)

V.1.2.Abordarea pe baza valorii rezidualei

Pe baza ofertelor si cotateilor curente prezentate in Anexa nr.3 a fost intocmita grila de comparatie din Anexa nr.5.

La baza aplicarii metodei sunt urmatoarele date:

Oferta vanare imobil cu suprafata construita desfasurata de 180 mp si teren aferent de 550 mp, constructie rezidentuala noua, P+E

Cost de inlocuire net al constructiei: 180 mp x 483 Euro/mp = 86.900 Euro

Valoare de piata: 105.000 Euro, corectata cu -10% rezulta 92.000 Euro

Valoarea terenului este diferenta dintre valoarea de piata corectata si costul de inlocuire net al constructiei si este 94.500 Euro – 92.900 Euro ≈ 2.500 Euro, echivalent 4,5 Euro/mp

Valoarea de piata estimata a terenului intravilan evaluat in suprafata de 150 mp este de **8.100 lei** echivalent **1.800 Euro** (4,50 Euro/mp)

V.1.4.Reconcilierea valorilor diferite calculate intr-o valoare finala

In urma aplicarii a 2 metode de evaluare, au rezultat urmatoarele valori de piata estimate:

- Metoda comparatiei: 9.000 Lei echivalent 2.000 Euro
- Metoda valorii reziduale: 8.100 lei echivalent 1.800 Euro.

) Analiza rezultatelor aplicarii celor 2 metode de evaluare

Abordarea prin comparatiei vanzarilor

- comparabilele necesare intocmirii grilei de comparatie sunt oferte insa au fost corectate
- informatiile obtinute sunt suficiente de complete in ceea ce priveste amplasarea
- informatiile identificate sunt apreciate ca fiind credibile

Metoda valorii reziduale:

- Cantitatea si calitatea informatiilor este apreciata ca insuficienta, expertul nu a avut acces la informatiile necesare estimarii unui cost de inlocuire net corect

Ca urmare, evaluatorul apreciaza ca valoarea de piata a terenului este cea rezultata din abordarea prin piata.



Cap. VI. CONCLUZII

Valoarea de piata estimata a terenului cu suprafata totala de 400 mp din com. Zadareni, sat Bodroglu Nou, fn., jud. Arad, in scris in CF 302472-Bodroglu Nou, este de **9.000 lei** echivalent **2.000 Euro** (5 Euro/mp)

- Client, proprietar si destinatar: Comuna Zadareni
- Documente juridice:
 - extras CF nr.302472 loc.Zadareni, jud.Arad (nr.CF vechi: 32-Bodroglu Nou)
 - nr.Top: 114/b/25-Bodroglu Nou
 - Sarcini: nu sunt
- Scopul raportului de evaluare: estimarea valorii de piata
- Utilizarea: vanzarea
- Data de referinta a evaluarii: 27.01.2017

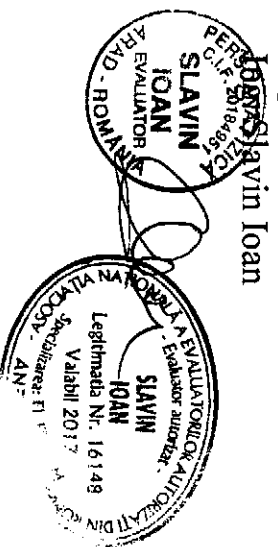
VI.1. Calificarile evaluatorului

Raportul de evaluare a fost executat de catre Ing. Slavin Ioan, membru titular ANEVVAR, posesor al legitimatiei de evaluator autorizat nr. 16148, cu specializare in evaluarea intreprinderilor, evaluari bunuri imobile si bunuri mobile.

Arad, 30.01.2017

Expert – Evaluator

Ing. Slavin Ioan



Anexe

- Anexa nr.1 – Fotografii
- Anexa nr.2 – Extrase CF, plan parcela
- Anexa nr.3 – Oferte si cotatii curente
- Anexa nr.4 – Abordarea prin venit
- Anexa nr.5 – Metoda valorii reziduale
- Anexa nr.5 – Surse de informare



Comun Zadareni, jud. Arad



IOAN
EVALUATOR
ARAD, ROMANIA



2016

10004769504

Carte Funciară Nr. 302472 Comuna/Oraș/Municipiu: Zădăreni

Nr.	113157
Ziua	07
Luna	12
Anul	2016



EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

AGENCIILE NATIONALE
DE REGISTRARTE SI
PUBLICITATE IMOBILIARA

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

TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:32-Bodrogu Nou

Adresa: Loc. Bodrogu Nou, Jud. Arad

Nr. Ctd	Nr. cadastral	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 114/B/25- Bodrogu Nou	400	

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
3515 / 30/10/1858		
Act nr. „ din 30/10/1858 emis de :		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE posesie faptica de la localizare, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) COMUNA BODROGUL NOU		

C. Partea III. SARCINI .

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



FOCHIS → POP 114/6/8	LOC VIRAN	LOC VIRAN ←	BRATU	NEDELCU SEVER	NEDELCU SILVIA	114/6/1	IVANOV → DANIELE
OLIMIA → VETRIC 114/6/9	114/6/7	114/6/6	114/6/5	114/6/4	114/6/3	114/6/2	
LOC VIRAN - HICRHA 114/6/10 YASIE	RANCU IOAN	DRANAU D-TRU	DRANAU MLADIN	FILIP RADU	NEDELCU D-TRU →	114/6/14	BARBU LUCAS
HICRHA CHEURGH 114/6/11	114/6/12	114/6/13	114/6/14	114/6/15	114/6/16	114/6/17	SANDOR REMAN

	FILIP → SIDOR ← LOC VIRAN 114/6/25	TELLEAN	LOC VIRAN SEVER 23	MARUSCA SEVER CASA 22	GAVREA	GAVREA	GAVREA CRISTI
HICRHA HICRHA	LOC VIRAN 114/6/26	114/6/24	LOC VIRAN SEVER	FANDRITA SEVER	BORCIS	114/6/33	114/6/19
	CASA 114/6/27		114/6/29	114/6/30	114/6/31	114/6/32	114/6/34
DAMIEN CATINA	PETRU MARUSCA CASA 114/6/28	LOC VIRAN					114/6/31 MARCE TELLEAN NR. 121
			GARDIN STEFAN	DAVID PANEL	CIRIN EMILIA	ERASTIN SABIN	CIMPETIN TEODOR

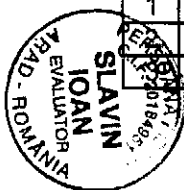
0448106764 - DANU GABOR / 200000

Terenuri

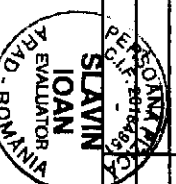
Nr. crt.	Loc.	Zona	Sursa informatii	Regim juridic	Utilizare	Suprafata (mp)	Front stradal (m)	Utilitati	Constr. de demolat	Obs.	Pret oferta (EUR)	Pret unitar (EUR/mp)
1	Zadareni	central	imobiliare	intravilan	constructii	1,000.00	neprec.	da	nu	nu	12,000	12.00
2	Zadareni	central	imobiliare	intravilan	constructii	1,400.00	17.00	da	nu	nu	8,400	6.00
3	Zadareni	Centrul Crestin	imobiliare	intravilan	constructii	1,460.00	neprec.	da	nu	nu	8,200	5.62
4	Zadareni	periferic	imobiliare	extravilan	constructii	590.00	neprec.	da	nu	nu	3,000	5.08
5	Zadareni	periferic	imobiliare	extravilan	constructii	1,400.00	16.00	da	nu	nu	12,000	8.57
6	Zadareni	periferic	imobiliare	extravilan	constructii	590.00	neprec.	da	nu	nu	3,450	5.85
7	Zadareni	Bodrogul Nou	imobiliare	intravilan	constructii	2,000.00	neprec.	da	nu	nu	12,000	6.00
8	Zadareni	Bodrogul Nou	imobiliare	intravilan	constructii	2,000.00	neprec.	da	nu	nu	16,000	8.00
9	Zadareni	Bodrogul Nou	imobiliare	intravilan	constructii	1,440.00	neprec.	da	nu	nu	10,080	7.00
10	Zadareni	Bodrogul Nou	notar public	intravilan	constructii	1,440.00	neprec.	da	nu	nu	5,000	3.47
11	Zadareni	Zadareni	notar public	intravilan	constructii	784.00	neprec.	da	nu	nu	7,150	9.12
12	Zadareni	Zadareni	notar public	intravilan	constructii	400.00	neprec.	da	nu	nu	2,000	5.00
13	Zadareni	Zadareni	notar public	intravilan	constructii	1,184.00	neprec.	da	nu	nu	7,000	5.91

Case

Nr. crt	Loc.	Zona	Tip imobil	Vechime imobil	Regim de inaltime	Nr. cam.	Sd imobil (mp)	Suprafata teren	Starea tehnica	Finisaj	Obs.	Pret oferta (EUR)
1	Zadareni	zona noua	casa	noua	P+E	3	180.00	550.00	buna	finisata	nu	105,000
	Zadareni	zona noua	casa	noua	P+E	4	180.00	488.00	buna	in rosu	nu	50,000
	Zadareni	zona noua	casa	noua	P+M	5	270.00	720.00	buna	finisata	nu	83,000



Nr. crt.	Elemente de comparatie	De evaluat	A	B	C	
0		1	2	3	4	5
1	Pret oferta (Euro)			2,000	3,450	12,000
2	Suprafata (mp)		400	400	590	2,000
3	Pret unitar (Euro)		5.00	5.00	5.85	6.00
4	Drept de proprietate transmis	libera	libera	libera	libera	libera
5	Pret corectat (Euro)		5.00	5.00	5.85	6.00
6	Conditii de finantare	la piata	la piata	la piata	la piata	
7	Corectie (Euro)		-	-	-	-
8	Conditii de vanzare	indep.	indep.	indep.	indep.	indep.
9	Corectie (Euro)		0	0	0	0
10	Pret corectat (Euro)		5.00	5.00	5.85	6.00
11	Conditii ale pietei		tranzactie	oferta	oferta	
12	Corectie (%)		0.00%	-14.49%	-14.49%	
13	Corectie (Euro)		-	(0.85)	(0.87)	
14	Pret corectat (Euro)		5.00	5.00	5.00	5.13
15	Localitatea	Bodrogu Nou	Zadareni	Zadareni	Bodrogu Nou	
16	Corectie (Euro)		-	-	-	-
17	Pret corectat (Euro)		5.00	5.00	5.00	5.13
18	Zona	periferic	similar	similar	similar	
19	Corectie (%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
20	Corectie (Euro)		-	-	-	-
21	Pret corectat		5.00	5.00	5.00	5.13
22	Regim juridic	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	
23	Corectie (Euro)					
24	Pret corectat (Euro)		5.00	5.00	5.00	5.13
25	Dimensiuni		400.00	590.00	2,000.00	
26	Corectie (Euro)		-	-	(0.13)	
27	Pret corectat (Euro)		5.00	5.00	5.00	5.00
28	Corectie totala neta		-	(0.85)	(1.00)	
29	Corectie totala neta(% pret vanzare)		-	(0.02)	(0.01)	
30	Corectie totala bruta			0.85	1.00	
31	Corectie totala bruta (% pret vanzare)			14.49	16.67	
32	Numar corectii			1	2	



Valoarea de piata estimata, in Euro	5.00
Valoarea de piata estimata, in Lei	22.54

Suprafata teren evaluat (mp)	400.00
Valoarea totala - Euro	2,000.00
Valoarea totala - lei	9,015.40

Rotunjit	
Valoarea totala - Euro	2,000.00
Valoarea totala - lei	9,000.00

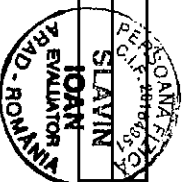
EVALUARE TEREN
METODA VALORII REZIDUALE

ANEXA Nr.5

27.01.2017		4.5077
1	Obiectul evaluarii	Imobil
2	Suprafata desfasurata constructii, mp	180.00
3	Suprafata teren, mp	550.00
4	Cost constructii (Euro/mp)	511
5	Cost constructii, total, in Euro	92.000
6	Valoare de piata, teren + constructii (Euro/mp)	94.500
Alocarea valorii		
A	Constructii	92.000
B	Teren, in Euro	2.500
Valoare unitara teren (Euro/mp)		4.55
Valoare unitara teren (Lei/mp)		20.49

Suprafata teren evaluat (mp)	400.00
Valoare de piata, in Euro	1,818.18
Valoare de piata, in lei	8,195.82

<i>Rotunjii</i>		
Valoare de piata, in Euro	1,800.00	
Valoare de piata, in lei	8,100.00	



ABORDAREA PRIN METODA COSTURILOR DE RECONSTRUCIE

FISA NR.34 (adaptata)/Indreptar tehnic

CURS BNR 4.5077 Lei/Euro

FISA DE CALCUL A VALORII CONSTRUCIEI

METODA COSTURILOR SEGREGATE (model de calcul orientativ conform Indrumarului de evaluare rapida si se va adapta dupa caz)

IMOBIL. parter

1. ADRESA:

2. DATE DE REFERINTA:

- suprafata constructia (mp) Ac 90,00
- arie desfasurata (mp) Ad cca. 180,00
- arie utila (mp) Au cca. 153,00
- inaltime medie 2,7

3. CALCULUL VALORII DE RECONSTRUCIE

3.1. Valoarea unitara (lei / mp)

Denumirea lucrarii	UM	Cant./mp/Ad C	Cost/UM	Cost lucrare (lei/mp/Ad)	% in total cost	Cost lucrare Total fara TVA
Excavatii	mc	0,4800	102,20	49,06	1,84%	7.121,03
Umpluturi si compactari	mc	0,1500	53,80	8,07	0,30%	1.171,45
Hydroizolati si lucrari aferente	mp	0,4000	119,90	47,96	1,80%	6.981,94
Beton armat	mc	0,1420	941,80	133,74	5,02%	19.415,23
Beton simplu	mc	0,3500	459,00	160,65	6,03%	23.320,16
Scari si podeste din kerm	mc	0,0480	142,20	6,83	0,28%	990,81
Zidarii	mc	0,6100	981,00	598,41	22,44%	86.985,97
Inchidiri si compartimentari	mp	0,0280	93,30	2,43	0,09%	352,13
Confectii metalice	kg	0,4000	16,70	6,68	0,25%	968,68
Izolatie si protectie pod	mp	0,7330	34,50	25,29	0,95%	3.670,91
Termozolati conducte	mp	0,0640	33,30	2,13	0,08%	309,37
Tamplarie din kerm	mp	0,3300	330,30	109,00	4,09%	15.922,44
Tamplarie metalica	kg	0,2000	20,30	4,06	0,15%	598,35
Geanuri simple	mp	0,2300	41,50	9,55	0,36%	1.395,56
Geanuri armate	mp	0,0150	79,80	1,20	0,04%	173,76
Pardoseli din beton simplu	mp	0,2240	91,50	20,50	0,77%	2.975,23
Pardoseli din gresie glazurata	mp	0,0820	153,50	12,59	0,47%	1.827,15
Pardoseli din gresia	mp	0,3900	122,00	47,58	1,79%	6.906,77
Tencuiri interioare	mp	4,3000	77,00	331,10	12,44%	48.062,90
Zidurile interioare	mp	3,9900	17,70	70,62	2,65%	10.251,73
Placaje cu talanta interior	mp	0,1100	62,50	6,88	0,28%	997,98
Vopsitori interioare	mp	0,2000	36,90	7,38	0,29%	1.071,29
Tencuiri exterioare	mp	0,8500	81,90	69,62	2,61%	10.105,40
Tencuiri din beton	mp	0,2290	80,00	18,32	0,69%	2.659,35
Sarpanta	mp	0,7330	112,00	82,10	3,08%	11.917,16
Încalzire, inclusiv astirea	mp	1,6210	130,00	210,73	7,92%	30.589,84
Jipeabunuri si butirane	ml	0,1830	43,50	7,96	0,30%	1.155,56
Sireasina infundata	mp	0,3960	127,50	50,49	1,80%	7.329,19
Tabachere si lucarne	mp	0,0140	337,00	4,72	0,18%	684,87
Sobe	cahle	2,7500	31,00	85,25	3,20%	12.375,00
Ale lucrari de constructii	%	2,0000	0,00	38,63	1,39%	5.317,86
Bransament apa canal	lei	1,0000	105,90	105,90	3,97%	15.358,06
Coloane si legaturi sanitare	ml	0,4590	34,00	15,57	0,59%	2.289,45
Obiecte si amenajari sanitare	lei	1,0000	16,70	16,70	0,63%	2.424,19
Balier electric	lei	1,0900	6,20	6,20	0,23%	900,00
Obiecte si amenajari sanitare	lei	1,0000	16,70	16,70	0,63%	2.424,19
Bransament electric	lei	1,0000	39,50	39,50	1,48%	5.735,87
Bransament gaze	ml	3,0530	6,90	21,05	0,79%	3.054,92
Caldui, conductor, tevi electrice	lei	1,0000	18,70	18,70	0,70%	2.714,52
Aparate electrice	lei	1,0000	9,30	9,30	0,35%	1.350,00
Corpuri de iluminat	lei	1,0000	52,90	52,90	1,99%	7.679,03
Bransament gaze	lei	1,0000	52,90	52,90	1,99%	7.679,03
Ale instalatii comune	%	3,0000	0,00	9,07	0,34%	1.316,98
Diverse, organizare, proiectare	%	9,0000	0,00	228,51	8,58%	33.170,52
TOTAL			2.662	100,00%		386.477
						EUR 85.737
						EURIMP 476

Profil antreprinder

4.2. Valoarea de reconstrucie (lei)

10%

5. STABILIREA GRADULUI DE UZURA REAL ESTIMAT

* conditii de exploatare

* starea tehnica

5.1. Gradul de uzura fizica:

* Constructii

* Incruciati si compartimentari

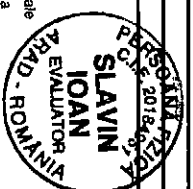
* Finisaje

* Instalatii

5.2. Readevare functionala

5.3. Depreciere din cauze externe

6. VALOAREA RAMASA CONSTRUCIE



nomiale

Duna

- 2-15%
- 0%
- 0%
- 5%
- 5%
- 0,00%
- 0,00%

418.000 RON

92.009 EUR

511 EUR/MP

425.100

94.300

523,89