

Evaluări proprietăți imobiliare și bunuri mobile

Nr. inreg.: Offi 137 din 22.08.2023

RAPORT DE EVALUARE

2023

ESTIMAREA VALORII DE PIAȚĂ ÎN VEDEREA VANZĂRII

Proprietăți comerciale – Teren intravilan cu clădire
Extras CF 318977 - Arad

Adresa proprietății subiect: Loc. Arad, Str. Clujului, Nr. 6, jud. Arad

Client:
SC RECONS SA

Utilizator:
SC RECONS SA

Proprietar:
SC RECONS SA

Sinteza evaluării

Client:	SC RECONS SA
Utilizatori desemnați:	SC RECONS SA
Scopul evaluării:	Evaluarea in vederea vânzării bunului subiect
Data inspecției:	17.08.2023
Data raportului:	22.08.2023

Proprietatea evaluata (adresa, Cod Postal):	Denumire bun	Adresa	Extras CF	Nr. Cad / tarla / parcela	Tip teren / categoria de folosința	Suprafața teren (mp)
	Teren intravilan	Arad Str. Clujului nr. 6	318977	Top: 3076. 3077 /a.1/b. 3077/a. 2/a; 3076. 3077/a. 1/a/3	rezidențial	2323

Proprietar(i):	SC RECONS SA
Drepturi de proprietate:	Depline pentru proprietari asupra proprietății, conform documentelor puse la dispoziție
Documenta de proprietate (documente de dobândire, extrase CF, etc.):	<ul style="list-style-type: none"> - Documenta de proprietate: - Extras CF nr. 318977 Arad, cu nr. cad. Top: 3076. 3077 /a.1/b. 3077/a. 2/a; 3076. 3077/a. 1/a/3 - Planuri de amplasament si delimitare a imobilului - Fișe imobilizării înregistrare contabila - Certificat de Urbanism nr. 1243 din 11.08.2023
Tipul proprietăți subiect:	Teren intravilan conform CF 318977 Arad
Utilizare actuala / ocupata de:	neutilizat

Localizarea in cadrul localității:	<p>Proprietatea este situata in zona mediana a municipiului Arad, zona Cartierului Pameava, jud. Arad:</p> 
------------------------------------	--

Caracteristici localizare:	<p>Accesul la proprietatea subiect se realizează din strada Clujului, Strada mărginita de Strada Abatorului la Nord si Strada Ion Rajiu la Sud, proprietatea subiect fiind situat ape partea stânga pe sensul de mers N-S.</p> <p>Zona de amplasare este exclusiv rezidențiala, conform Certificatului de Urbanism nr. 1243 din 11.08.2023 fiind admise ca si funcțiuni complementare spații comerciale si prestarea de servicii; Zona din imediata vecinătate este caracterizata ca fiind exclusiv rezidențiala cu case de tip vechi in marea majoritate renovate, dar si proprietăți cu construcții de tip casa, noi construite recent. Accesul este de tip vechi cu o sistematizare veche, drumul de acces fiind asfaltat cu o banda de circulație pe sens auto, strada având de asemenea si posibilitatea circulației pietonale pe ambele sensuri de mers pe trotuare, fără a avea amenajate benzi speciale de circulație biciclete Utilitățile disponibile in zona sunt: electricitate, apa, canalizare si gaz toate putând fi bransate la rețelele publice, de asemenea zona dispunând si de accesul la alte tipuri de utilități moderne.</p> <p>La aprox. 300 ml est de subiect este localizat Policlinica Județana Ambalator Arad, Parcul Tudor Arghezi, la aprox. 350 ml Nord este situat sediul Romatsa, iar la aprox. 600 ml Vest este situata universitatea si campusul universitar.</p>
Mențiuni speciale privind proprietatea:	-

Cursul de schimb Valutar la data evaluării pentru leu / euro:	17.08.2023 4,9345 lei
---	--------------------------

Valoarea estimata de piata propusa pentru proprietatea subiect este de:

278.000 euro adică 1.375.700 lei



Evaluatori SG Office Evcad SRL



Evaluator ANEVAR specializarea



CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII.....	2
1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII.....	4
1.1. IDENTIFICAREA SI CALIFICĂRIILE EVALUATORULUI.....	4
1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ALTOR UTILIZATORI DESEMNAȚI.....	4
1.3. IDENTIFICAREA ACTIVELOR (PROPRIETĂȚILOR) SUPUSE EVALUĂRII.....	4
1.4. DESCRIEREA RAPORTULUI, MONEDA RAPORTULUI SI MODALITĂȚI DE PLATA.....	4
1.5. SCOPUL EVALUĂRII.....	4
1.6. TIPUL VALORII.....	4
1.7. DATA EVALUĂRII.....	5
1.8. DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU EFECTUAREA EVALUĂRII. INSPECȚIA PROPRIETĂȚII.....	5
1.9. NATURA SI SURSELE DE INFORMAȚII PE CARE S-A BAZAT EVALUAREA.....	5
1.10. IPOTEZE SEMNIFICATIVE SI IPOTEZE SPECIALE.....	5
1.11. TIPUL RAPORTULUI UTILIZAT.....	6
1.12. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE A RAPORTULUI.....	6
1.13. EVALUAREA SE VA REALIZA ÎN CONFORMITATE CU SEV ȘI CĂ EVALUATORUL VA ESTIMA GRADUL DE ADECVARE AL TUTUROR DATELOR DE INTRARE SEMNIFICATIVE.....	7
1.14. ABORDAREA IN EVALUARE SI RAȚIONAMENTUL.....	7
2. PREZENTAREA DATELOR.....	8
2.1. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT. DESCRIEREA JURIDICA.....	8
2.2. IDENTIFICAREA EVENTUALELOR BUNURI MOBILE EVALUATE.....	8
2.3. DATE DESPRE ZONA, ORAȘ, VECINĂȚI SI AMPLASARE.....	9
2.4. INFORMAȚII DESPRE AMPLASAMENT. LOCALIZARE SI DETALIU.....	9
2.5. DESCRIEREA CONSTRUCȚIILOR SI AMENAJĂRIILOR.....	10
3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE.....	11
4. EVALUARE.....	13
4.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE A PROPRIETĂȚII CONSIDERATA CA FIIND CONSTRUITA.....	13
4.2. EVALUAREA TERENULUI.....	13
5. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	15
5.1. ANALIZA REZULTATELOR. RECONCILIAREA VALORILOR.....	15
6. ANEXE.....	16
6.1. OFERTE COMPARABILE.....	16
6.2. DOCUMENTE PRIVIND DESCRIEREA JURIDICA A PROPRIETĂȚII.....	28
6.3. FOTOGRAFII ALE PROPRIETĂȚII.....	32
6.4. FISE DE CALCUL.....	34
6.5. ALTE DATE SI PREVEDERI UTILIZATE IN CADRUL RAPORTULUI.....	36

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către reprezentantul SC RECONS SA, fiind prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate asupra proprietăților subiect este considerat valabil și market-abil;
- Se prezuma ca toate documentele și informațiile privind dreptul de proprietate sunt conforme ce realitatea, în caz contrar răspunderea aparține exclusiv beneficiarului respectiv furnizorul informațiilor;
- Se prezuma ca extrasul CF nr 318977 din data de 17.07.2023 reflecta realitatea privind dreptul de proprietate la data evaluării, în afara unor confidențe constatate fizic în cadrul inspecției și evidențiate în prezentul;
- Se prezuma ca toate documentele tehnice de autorizare, reflecta realitatea privind proprietățile subiect, fără nicio abatere de la documentația tehnică;
- Proprietatea a fost evaluată ca fiind liberă de construcții, în condițiile în care din documentele puse la dispoziție rezulta ca pe amplasamentul subiect se regăsesc 3 clădiri de tipul magazii – anexe depozitare, la data inspecției, fiind imposibil accesul pe proprietate, dar din informațiile puse la dispoziție de către reprezentantul beneficiarului, rezulta ca aceste construcții consemnate pe planul de situație din 2003 au fost dezafectate/ demolate; totodată în urma solicitării fișele mijloacelor fixe aferente contului 212 – Clădiri pentru aceasta locație, din informațiile puse la dispoziție a rezultat ca aceste bunuri nu au fost înregistrate în contabilitate;
- Valoarea estimată în prezentul raport este valabilă la data evaluării, în condițiile economice actuale ale pieței specifice.
- Se presupune ca proprietățile se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Nu am realizat o analiză amănunțită, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpușe sau inaccesibile, acestea fiind considerate în ca fiind în condiții bune. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea proprietății sau a întregii dezvoltări a proprietății subiect de la data dezvoltării.
- Situația actuală a activului și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștința.

1.11. Tipul raportului utilizat

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

1.12. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare a raportului

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

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

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

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

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). Evaluatorul a respectat Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2022, în vigoare începând cu data de 31 decembrie 2022.

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

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

1.14. Abordarea în evaluare și raționamentul

Abordările folosite în vederea estimării valorilor pentru proprietatea subiect, este abordarea prin piața pentru terenuri, având în vedere că oferta identificată și selectată ca arie relevantă în vederea formulării opiniei evaluatorului este suficient de coerentă având în vedere considerentele și amplasamentele descrise individual pentru fiecare proprietate.

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

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică.

Denumire bun	Adresa	Extras CF	Nr. Cad / tarla / parcela	Tip teren / categoria de folosinta	Drept de proprietate conform extras CF	Suprafata teren (mp)
Teren intravilan	Arad Str. Clujului nr. 6	318977	Top: 3076.3077 /a.1/b.3077/a.2/a; 3076.3077/a.	rezidential	SC RECONS SA	2323



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 66196

Adresa: Loc. Arad, Str Clujului, Nr. 6, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 3076.3077 /a.1/b.3077/a.2/a.3076.3077/a.1/a/3	2.323	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
14761 / 18/09/2003	
Act nr. 0;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE în baza L.15/1990, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) SC RECONS SA OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 66196)	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

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

2.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

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

2.3. Date despre zona, oraș, vecinătăți și amplasare

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

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

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

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

Proprietățile subiect sunt aflate în patrimoniul RECONS S.A. Arad a fost înființată în anul 1996 prin reorganizarea Regiei Autonome de Locuințe și Localuri de sub autoritatea Consiliului Local Municipal Arad.

Proprietățile sunt situate în zona mediana a municipiului Arad, Cartier Parneava Arad Str. Clujului nr. 6 județul Timiș.

2.4. Informații despre amplasament. Localizare și detaliu.



<i>Fisa colectare informatii proprietate imobiliara - Teren</i>	
Subiect	Teren intravilan curți construcți
Client și utilizator	SC Recons SA
Scop evaluare	Vanzarea
Drept de proprietate transmis	Deplin
Restricții de utilizare	Fara
Condiții de finanțare	La piata
Condiții de vânzare	independent
Adresa	Localitatea Arad Str. Clujului nr. 6
Amplasare	Cu front stradal la strada Clujului
Suprafata - mp	2323
Destinație	Conform Precizare CU / PUG - subzona predominant rezidențiala cu cladiri de tip rural
Topografie	Teren plan
Forma	regulata - dreptunghiulara
Utilități	Energie electrica, apa curenta retea canalizare - toate la parcela
Acces	Accesul se realizeaza din Strada Clujului
Deschidere	Deschiderea lotului la drumul de acces 38,9 ml
Adâncime	Adâncime maxima 60,4 ml
Situația actuală a terenului	Teren reconstruit (conform informatiilor de la beneficiar), zona preponderent rezidențiala cu case vechi reabilitate sau nou construite. Terenul la stadiul actual este acoperit de vegetație deasă de tip maracini și pomi, fără posibilitatea de a inspecta întreaga proprietate. În zona clădirii subiect, pot fi identificate deasemenea și construcții care au suportat conversii în vederea dezvoltării proprietăților în regim comercial. În casele din vecinătate se desfășoară activități comerciale de tip alimentație de mici dimensiuni
Indicatori urbanistici	Conform Certificatului de Urbanism 1243 din 11.08.2023 privind proprietatea subiect, sunt: - regimul de înălțime P, P+1, P+2; - retragere la F.s. de max. 10 ml; - POT max. = 35%; - CUT max. = 0,95
Vecinătăți	Vecinătăți la Nord, Nord - Est proprietate cu destinație rezidențială, la Est Strada Clujului, Căminul Cultural al localității, la vestul proprietății sunt parcele de tip grădini / curți al proprietăților din vecinătatea subiectului, iar la sud este situată o parcelă de tip rezidențial construită cu clădire tip casa
Puncte de interes, obiective locale	La aprox. 300 ml est de subiect este localizat Policlinica Județeană Ambulator Arad, Parcul Tudor Arghezi, la aprox 350 ml Nord este situat sediul Romatse, iar la aprox. 600 ml Vest este situată universitatea și campusul universitar.
Artere importante	la aprox. 600 ml. est, este strada Andrei Saguna

Descrierea amplasamentului

- CF nr. 318977 cu nr. Top: 3076. 3077 /a.1/b. 3077/a. 2/a; 3076. 3077/a. 1/a/3 – teren intravilan, categoria curți construcții, în suprafața de 2323 mp, având o formă regulată (dreptunghiulară), frontul stradal la strada Clujului la nr. 6 are o deschidere de 38,8 ml și o adâncime maximă de 60,4 ml astfel raportul laturilor fiind de 1 la 1,5 pondere fiind considerat ca fiind favorabil la dezvoltarea precizată conform Certificatului de Urbanism 1243 din 11.08.2023 privind proprietatea subiect, cu topografie plană. Pe teren nu sunt edificate clădiri, doar două construcții speciale de tip stâlp de electrificate bransament aerian, care au fost utilizați exclusiv pentru cablurile aferente bransamentului proprietarii subiect, în prezent acesta fiind defăectat.

Amplasamentul dispune de utilități complete: electricitate, apă, canalizare și gaz.

Proprietatea subiect este încadrată urbanistic conform UTR 12 în zona subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip rural LMr 12a, considerațiile care stau la baza prezentei estimări se încadrează în prevederile documentelor enumerate.

2.5. Descrierea construcțiilor și amenajărilor

Pe proprietatea subiect conform ipoteze formulate nu se află construcții care au fost analizate sau luate în calcul, în baza informațiilor de la beneficiar.

3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

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

- Analiza pieței utilizatorului care include proprietarii, ocupanții și concurența
- Analiza pieței comparatorului / vânzătorului

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii, sau un echivalentul lor în bunuri la care de cele mai multe ori se achită și o diferență bănească.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor:

- *fiecare proprietate imobiliară este unică, iar amplasamentul sau este fix.*
- *piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și comparatori care acționează este relativ redus, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.*
- *în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.*

Definirea pieței

În cazul proprietăților evaluate, pentru identificarea pieței imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietăților.

Aceasta este formată din teren în intravilan cu o localizare în zona mediană/ centrală a mun. Arad, de dimensiuni medii care suportă sau poate suporta dezvoltări multiple, în condițiile zonării așa cum reiese din PUG, adică funcțiunea predominantă a zonei este aceea de locuire-zona rezidențială, ca și funcțiuni complementare fiind admise: spații comerciale și prestările de servicii.

Având în vedere cele prezentate, piața imobiliară specifică se definește ca **piața proprietăților rezidențiale în zone rezidențiale cu funcțiuni complementare**, situate în zona mediană a mun. Arad.

Descrierea pieței

Având în vedere tipul proprietății dar și caracteristicile permise de lege a unei astfel de investiții, am constatat că piața are o dinamică echilibrată care favorizează investițiile și dezvoltarea pe termen mediu și termen lung. Având în vedere caracterizarea generală a zonei respectiv subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip rural LMr 12a dar și faptul că am identificat în cadrul inspecției clădiri regim P+2E, în vecinătatea subiectului, sau în cadrul zonei identificate conform Certificat de urbanism, cu destinație mixtă care pot fi încadrate și la "funcțiuni complementare" respectiv clădiri cu destinație de birouri și spații comerciale.

Analiza cererii

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

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

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

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

Am identificat o cerere pentru un astfel de tipuri de proprietăți. Cu toate acestea cea mai întâlnită cerere care poate fi identificată este cea manifestată de persoane fizice dar și persoane juridice pentru dezvoltarea unor astfel de proprietăți cu destinație rezidențială sau mixtă la regimul de înălțime permis zonei conform Certificatului de urbanism respectiv P+2E utilizarea bunurilor, după finalizarea construcțiilor în regim rezidențial.

Analiza ofertei competitive

Oferta în privința unei astfel de proprietăți este suficientă, pentru a exprima o opinie și pentru a putea analiza în detaliu avantajele unei astfel de investiții. În privința unor proprietăți care pot fi dezvoltate pentru a suporta o conversie în vederea

maximizării profitului, proprietățile comparabile disponibile în zona au în principal caracteristici similare pentru o dezvoltare rezidențială.

Din analiza pieței proprietăților comparabile pentru proprietatea subiect reiese o tendință de creștere a valorilor cerute păstrând tendința de creștere a valorii ofertei pentru proprietăți, în paralel cu suprafața descrescătoare a proprietăților oferite. În privința unor proprietăți comparabile au fost identificate pe piața de specialitate un număr suficient pentru a exprima o opinie cu privire la tendințele pieței specifice în viitorul apropiat în aria de interes. Nu am identificat suficiente proprietăți comparabile în zona din imediată apropiere a subiectului respectiv Cartierul Parneava, fiind necesară analizarea zonelor asimilate ca similare respectiv zonelor din imediată apropiere unde dezvoltarea este predominant rezidențială, pentru a putea exprima o opinie pentru valorile actuale oferite și negociate pe piața relevantă pentru proprietatea subiect.

Nr. Crt.	Tip proprietate	Zona de amplasare	Categorie teren	Suprafata mp	Preț de oferta (euro)	Preț de oferta unitar (euro)/ mp	Descriere
1	Teren intravilan ultracentral	str. Andrei Saguna cu deschidere și la str. Mihai Eminescu	cc	5800	1.278.000,00 €	220,00 €	Vindem teren intravilan în Arad, pe str. Andrei Saguna cu deschidere și la str. Mihai Eminescu. Suprafața: 5.800 mp. Pe acest teren au fost dați care au fost demolate până la nivelul 0 (subsolul și fostul empiu cu part din demolare). Pe teren se pot construi blocuri P+4. Terenul dispune de toate utilitățile. Preț 220 €/mp+TVA
2	Inchiriez / Vand teren intravilan	str. Ioan Fluieras.	cc	9000	1.080.000,00 €	120,00 €	INCHIRIEZ sau VAND teren intravilan zona Bujac-Cadaș 9000 mp, str. Ioan Fluieras. Teren într-o zonă intens circulație, front strada 50m, cu toate utilitățile, inclusiv 2 linii de înaltă tensiune și un punct de transformare a energiei electrice foarte aproape, împreună parțial. Ideal pentru Market, construcție rezidențială, hale, birouri închiriaz. 1,20 €/mp sau vând 120 €/mp. Preț negociabil. suprafața totală: 3000. Front strada 50
3	Vand Teren intravilan	Str. Constantin Brincoveanu	cc	1013	70.910,00 €	70,00 €	Vand teren intravilan cartier Bujac, strada Constantin Brincoveanu, 1013 mp utilitate: apă curentă, canalizare, curent electric, gaz. Front strada 20m. 70 EURO/mp+2 negociabil., suprafața totală: 1813, Front strada 20
4	Teren cu construcție demolabilă	strada Gheorghe Doja	cc	734 mp	67.000,00 €	91,28 €	teren situat pe strada Gheorghe Doja, în zona Albă. Terenul este de 734 mp. Există o construcție pe teren ce necesită demolare. Toate utilitățile: curent, apă, gaz, canalizare se găsesc la strada. Proprietatea se află după intersecția cu strada Conducătorilor, front 13 m
5	Teren central cu destinație rezidențială	strada Alexandru Gavra.	cc	1474 mp	125.000,00 €	84,80 €	teren central prețibil construit unei case generoase și/sau clădire de birouri. Încălzit este amplasat într-o zonă liniștită din centrul Aradului, iar în imediată apropiere se găsesc numeroase puncte de interes. Terenul de Stat Școala Populare de Artă, magazine și farmacia. Terenul cu o suprafață de 1.474 mp, are un front strada de 17,25 m și o deschidere către încă un drum asfaltat - strada Alexandru Gavra. Destinația terenului este de intravilan, fiind prețibil pentru construcție de casă sau locuințe colective. Proprietatea oferită a avut o ofertă precedentă 2021-2022 de 145 euro / mp
6	teren construcții lângă Galeria Mall	Zona Aurel Vlaicu	cc	700 mp	46.900,00 €	67,00 €	parcele de teren de 700 mp în zona Galeria Mall la 12 m între drum 5 m
7	Teren rezidențial cu PROIECT și AC	Zona Conectii	cc	6335 mp	999.000,00 €	157,70 €	teren rezidențial cu PROIECT și AC. Terenul este foarte bine poziționat, cu proiect pentru 104 apartamente și 1900 de mp de spații comerciale. Suprafața terenului este de aproximativ 6335 mp. Suprafața construită este de aproximativ 1900 mp. Suprafața descurată este de aproximativ 9000 mp. Regim național: P + 4
8	Teren de vânzare	Str. Ion Mehedinteanu	cc	533 mp	40.450,00 €	75,89 €	teren intravilan de 533 mp în cartierul Bujac/Arad. Utilitate: gaz și curent electric (în imediată apropiere), apă și canalizare (pe teren).
9	Loc de casa construcție veche	Strada Episcop Roman Clorogariu	cc	1035 mp	104.999,00 €	101,45 €	teren de 1035 de mp situat în cartierul Parneava. Toate utilitățile se află în subsol. Terenul este împrejmuit parțial, având și 3 construcții pe el, respectiv două construcții de locuințe (63mp și 49mp) și o construcție anexă (36mp). Front strada 15 m
10	Teren intravilan zona centrală	Strada Cuza Vodă	agricol	1616 mp	307.000,00 €	189,98 €	- teren fără construcții, regim de înaltă P+3E. 1616 mp front 25 m toate utilitățile în zona
			Minim	533		67 €	
			Maxim	9000		220 €	
			Medie	2824		118 €	
			Median	1255		96 €	

În privința proprietăților construite am identificat și analizat proprietăți disponibile pe piața din perspectiva chiriilor oferite, respectiv preturilor de vânzare oferite pentru a putea analiza piața posibil dezvoltabilă în cadrul analizei celei Mai bune Utilizări, în cadrul acestei analize am analizat piețele apartamentelor în clădiri rezidențiale, piața caselor apartamentate de tip Duplex, respectiv piețele clădirilor de tip mixt cu dezvoltări complementare.

În cazul proprietăților dezvoltate în regim de apartamente în clădiri colective am identificat anumite tendințe generale ale pieței. Prețul oferit dintre apartamentele noi, în majoritatea zonelor analizate în imediată apropiere a proprietății subiect sunt oferite și apartamentele situate în blocuri de locuințe vechi este superior cu 12 – 25 %, fapt care conduce la concluzia din partea dezvoltatorilor/ agenților care activează pe piața locală a unei recunoașteri a diferenței de vârstă dar și a faptului că apartamentele de tip nou sunt superioare etnic dar și în cazul nivelului finisajelor cât și al optimizării elementelor care constituie instalațiile înglobate în acestea. Aceasta pondere se păstrează și în cazul ofertelor de chirii identificate pe piața unde intervalul dintre diferențele de chirii oferite chiar crește la partea superioară până la 30%.

Am identificat de asemenea o tendință generală a piețelor localizate, unde dezvoltarea unei întregi zone/ ansamblu de blocuri de locuințe noi, poate influența pozitiv prețurile oferite atât în cazul prețului de vânzare cât și în cazul chiriilor oferite, cu toate că bunurile din zonele din imediată apropiere oferite nu sunt la stadiul de nou, sau renovate.

În cazul Apartamentelor renovate integral diferențele dintre prețurile oferite atât în cazul ofertelor de vânzare cât și cazul ofertelor de închiriere nu se mai păstrează în același interval, în acest caz aceste interval.

Echilibrul pieței

În ultima perioadă a acestui an având în vedere condițiile mediului de afaceri, Astfel în situația dată au fost analizate și proprietăți comparabile pretabile altor tipuri de activități, care se adresează unui segment mai larg de investitori care pot dezvolta proprietatea în regim mixt, respectiv spații comerciale la parterul clădirii. În opinia evaluatorului segmentul de piața analizat, pentru proprietatea subiect în condiții normale de dezvoltare, *pieța proprietăților similare va cunoaște o perioadă de stabilizare, aceasta îndeplinind condițiile unei dezvoltări durabile care să nu fie în continuare dependentă de mediul bancar de finanțare și condiții externe impuse de finanțatori externi, în aceste condiții dezvoltatorii locali actuali putând fi direct interesați de proprietatea subiect la un preț competitiv și în concordanță cu piața actuală. În opinia evaluatorului piața actuală este una dinamică iar valoarea de piața pentru proprietatea subiect se situează în intervalul 90 – 120 euro / mp.*

4. EVALUARE

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

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

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

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

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

Cea mai buna utilizare, având in vedere restricțiile zonei dar și localizarea într-o zona exclusiv rezidențiala cu posibilitatea de dezvoltare funcțiuni și servicii ca și dezvoltare complementara, este aceea de proprietăți rezidențiale.

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

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

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

In cadrul analizei celei mai bune utilizării a proprietăților subiect, având in vedere premisele dar și scopul evaluării, se prezuma cea mai buna utilizare, astfel:

- pentru imobilul cu nr. cad. 318977 - proprietatea subiect se prezuma ca proprietatea in utilizarea prevăzută de reglementările certificatului de urbanism este cea maxim productiva, astfel proprietatea va fi evaluata in ipoteza de lucru ca poate fi dezvoltata la utilizarea rezidențiala.

4.2. Evaluarea terenului

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

Tehnicile de evaluare a terenului sunt:

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

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

4.2.1. Abordarea prin piața

Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al căror preț se cunoaște. Prima etapă a acestei abordări este obținerea prețurilor de tranzacționare a activelor identice sau similare, tranzacționate recent pe piață. Dacă există puține tranzacții recente, de asemenea, poate fi util să se ia în considerare prețurile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Poate fi necesar ca prețul altor tranzacții să fie corectat pentru a reflecta orice diferențe față

de condițiile tranzacțiilor efective și să fie definit tipul valorii și orice ipoteze care urmează să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează. Pot exista și diferențe între caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzacții, față de cele ale activului evaluat.

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

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

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

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

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

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

Etapile parcurse în aplicarea metodei comparațiilor directe sunt:

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

verificarea veridicității datelor;

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

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

analiza rezultatelor și stabilirea unei valori.

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

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

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

Astfel valoarea de piață estimată a terenului este de:

Denumire bun	Adresa	Extras CF	Nr. Cad / tarla / parcela	Tip teren / categoria de folosinta	Drept de proprietate conform extras CF	Suprafata teren (mp)	Valoare de piata estimata		
							Opinie euro / mp	euro	lei
Teren intravilan	Arad Str. Clujului nr. 6	318977	Top: 3076. 3077 /a, 1/b, 3077/a, 2/a; 3076. 3077/a, 1/a/3	rezidential	SC RECONS SA	2323	120,00 €	278.800,00 €	1.375.700,00 lei

5. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

5.1. Analiza rezultatelor. Reconcilierea valorilor

Ținând cont de rezultatele obținute precum și de adecvarea, calitatea, relevanța și cantitatea de informații de pe piața de care s-a dispus pentru evaluarea proprietății imobiliare, în opinia evaluatorului, valoarea de piață estimată, pentru proprietatea subiect constând în Teren intravilan în Arad, Str. Clujului nr. 6:

278.800 euro adică 1.375.700 lei.

5.2. Concluzii și alte mențiuni și eventuala durată de expunere a proprietății pe piață

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

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

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

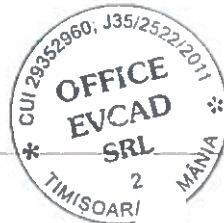
Evaluator ANEVAR



Specializari:



Evaluator SC Office Evcad SRL



Evaluator ANEVAR specializarea
EPI

Raica Madalin



<https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/inchiriez-vand-teren-intravilan-9000mp/7b0061737a696054.html>

publi24.ro

Contul meu



+ Adaugă anunț

Arad

Toate județele

Toate categoriile



Publi24 / Anunturi / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren intravilan

Inchiriez / Vand teren intravilan 9000mp

120 EUR negociabil

0741210351

Arad, Arad Bujac

Vezi pe hartă



Țină mă interesează oferta dumneavoastră. Este valabilă?

Adaugă fișier

Contactează vânzătorul

Fă oferta

Vizualizări: 6

Reportează



Mariana

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe



Specificatii

Suprafata terenului	9000 0 m ²	Frontul stradal	50 00
Numar fronturi	1	Latime drum acces	50
Destinatia	Birouri Rezidential Comercial	Utilitati generale	Apa Curent trifazic Utilități

Alte caracteristici: Acces auto Oportunitati...

Descriere

INCHIRIEZ sau VANZ teren intravilan zona Bujac-Cadas 9000 mp str Ioan Flueras

Teren intr-o zona intens circulata front stradal 50m, cu toate utilitatile, inclusiv 2 fantani forate si un punct de transformare a energiei electrice foarte aproape imprejmuit partial

Ideal pentru Marchet constructii rezidentiale, hale, birouri etc

Inchiriez 120 e/mp sau vand 120 e/mp

Pret negociabil suprafata totala 9000 Front stradal 50

Alte caracteristici:

Nr. Fronturi: 1

Latime drum acces: 50

Destinatia: Birouri, Rezidential, Comercial

Alte caracteristici: Acces auto Oportunitati de investitie La sosea, Teren imprejmuit

Acces:

Amenajare strazi: Asfaltate Iluminat stradal

Utilitati:

Utilitati Generale: Apa Curent trifazic, Utilitati in zona Canalizare, Gaz, Curent

Vezi detaliu pe www.rominio.ro

07xx xxx xxx Arad telefon

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-1013-mp/7b00617379606a50.html>


publi24.ro Cerut meu Adauga anunt

Touta judetete Touta categori

DAZI: Anunturi Imobiliare Dezvaloare Terenuri/Imobiliare / Spatiu comercial

Vand Teren Intravilan 1013 mp 99 EUR negociabil

[Faza](#) [Mapa](#) [Mapa satelit](#)



0722500331

Peris: hai sa vorbim despre aceasta proprietate! Mai este valabila?

[Adauga favoriti](#)

[Contacteaza agentul](#)

[Faza](#)

[Mapa satelit](#)

[Mapa](#)

Statut

NU este proprietate

[Detaliaza](#)

Estimateaza anuntul pe

[f](#) [wa](#) [wh](#)

Specificatii

Suprafata terenului	1013 m ²	Faza strada	30 m
Numar terenuri	1		

Descriere

Mand noua amplasare cartier. Faza strada. Casa noua (deconstruita) 1013 mp.

Utilitati apa caldă / caldă / rece, curent electric, gaz.

Faza strada 30m

70 EURO/m² negociabil / negociabil total 1013 Faza strada 30





Ado caracteristici

Nu Feedback !!

Vand astfel pe [www.publi24.ro](#)

[Click pe un teren pentru detalii](#)

Anunturi recomandate

 1200 M INTRAVILAN 415 000 EUR	 Teren intravilan timp Anunturi Arad 400 000 EUR	 1100 M INTRAVILAN CUGOROC 32 000 EUR	 1100 M DE VANZARE PHE TAMB AJ AJ (AV) TMB 18 000 EUR
--	---	--	--

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/ultracentral/teren-constructii-de-vanzare-XAJV130AQ?lista=82493630&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidusr=2304120>

Imobiliare.ro

Arad > Terenuri construite de vânzare > Terenuri construite de vânzare în Arad > Zona Ultracentral > Teren de vânzare 1,040mp Arad / Strada Gheorghe Barițiu

Teren de vânzare 1,040mp Arad / Strada Gheorghe Barițiu 190.000 €

Programare intermediară sau finalizare

Florentina Mădar
 Proprietar
 IMMOBILIAR DYNAMIC

0357 630 202
 Apelați acum

Trimiteți mesaj

Trimiteți linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Email Print

Aruncă în coș

Descriere

RETAIL Dynamic oferă la vânzare în exclusivitate și fără comision pentru cumpărare un teren ultracentral în suprafața de 1040 mp cu front la stradă de 30 mp. Pe suprafața acestuia veți afla și plan de construcție care se pot cere la rezultand un teren ideal pentru noi construcții, totodată fiind și o oportunitate de investiție direct în inima orașului.

Pentru mai multe detalii sau programarea unei vizionări vă este disponibil cu drag la numărul de telefon!

Specificații

Adresa: XAJV130AQ		Articol: 1887-02-01-2022
Suprafață teren:	1040 mp	
Tip teren:	construcție	
Clasificarea teren:	Intravilan	
Frontul străzii:	30 m	

Notițe


UTILITĂȚI	ALTE DETALII ZONĂ
Utilități în zonă	Amplasare strazi: asfaltate
	Medie de transport
	Ruminați străzilor
ALTE CARACTERISTICI	ALTE DETALII PREȚ
Construcție demolabilă	Comision standard

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/aurel-vlaicu/teren-constructii-de-vanzare-XCUT1302A?lista=82493630&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidusr=2304120>

imobiliare.ro
Anunț nou

[Anunț Imobiliare](#) /
 [Terenuri constructii de vanzare](#) /
 [Terenuri constructii de vanzare in Arad](#) /
 [Zona Aurel Vlaicu](#) /
 700 mp teren constructii langa Galeria Mall

46.900 €



Alina Brankovici
Raportău3

View formă

Dorel Veres

0724 694 458

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Facebook
Twitter
LinkedIn
WhatsApp

Descriere

Va oferim o parcelă de teren de 700 mp în zona G.Veniă Mall, într-o zonă cu resurse de teren limitate. Proportantă este proiectată ca să construiască o unică casă locuință individuală sau chiar de oportunitate pentru dezvoltarea unui bloc de apartamente. Suna mai pentru detalii și stabiliți o vizionare la [numărul](#) Dorel Veres consultant imobiliar Acasa Arad. CFI687606

Specificații

Suprafață teren	700 mp
Tip teren	constructii
Căștigarea teren	intravilan
Front stradal	12 m
Înălțime	1
Lățime drum acces	5 m

Notițe

Adaugă

UTILITĂȚI

Utilitat în zonă

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare străzi: asfaltate
 Mijloace de transport
 iluminat stradal

ALTE CARACTERISTICI

Accesabil
Teren intravilan

ALTE DETALII PREȚ

Comisioane standard

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arat/bujac/teren-constructii-de-vanzare-XAJV130AN?lista=82493630&hartă=1&pagina=lista&slă=lista&slă=lista&imoidusr=230412>

0

imobiliare.ro
Adauga anunt
Contul meu

Amplasare
Terenuri constructii de vanzare
Sprijin constructii de vanzare in Arad
zona bujac
Teren 533mp Arad / Strada Ion Mehedinteanu
Imagini

Teren 533mp Arad / Strada Ion Mehedinteanu

40.450 €

Felix Pop
IMBRIAR ONLINE

0357 630 574
Apelata la actiuni

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Email Print

Alina Anas
Raportarea anunt

Mapa hartă

Descriere

REZERVAT Dynamic va propune spre vanzare in exclusivitate, cu comision 0% pentru cumparator, un teren intravilan de 533 mp in cartierul Dapca/Arad.

Un teren gazda curent electric (in imediata apropiere) apa si canalizare (pe teren).

Pentru mai multe detalii nu ezitati sa ma contactati telefonic.

Daca vreți să vă vinzi sau să închiriați propriile tale, contactează-mă pentru o consultație

Specificații

STARE	NOU	DATA	Actualizat: 3.08.2023
Suprafata teren	533 mp		
Tip teren	constructii		
Clasificare teren	intravilan		
nr. fronturi	1		

Notițe

Adauga

<h4>ALTE DETALII ZONA</h4> <p>Strada strada</p>	<h4>ALTE CARACTERISTICI</h4> <p>Acord apă</p> <p>Teren intravilan</p>
<h4>VECHIME</h4> <p>Construcții din cărămidă</p>	

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/parneava/teren-constructii-de-vanzare-X0E813017?lista=82493630&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidusr=2304120>

Loc De Casa / Strada Episcop Roman Ciorogariu 104.999 €

Arad, zona Pârneava [Vezi harta](#)

Descriere

Vi oferim spre vanzare un teren de 1035 de mp situat in cartierul Pârneava. Toate utilitatile se afla in fata casei! Terenul este imprejmuit partial, avand si 3 constructii pe el, respectiv o casa constructa de locuitori (53mp si 43mp) si o constructie anexa (36mp). Pentru mai multe detalii sau eventuale vizionari va stau la dispozitie [vastrumail](#) Agent Imobiliar Cotocasa Sergiu. Cu implicare si profesionalism maxim!

Specificatii

Adresa: ARAD, Strada Episcop Roman Ciorogariu	Actualizat in: 08.08.2023
Siguranță teren:	1035 mp
Tip teren:	constructii
Clasificarea teren:	introvilan
Frontul stradal:	15 m
Nr. fronturi:	1

Notițe

UTILITĂȚI	ALTE DETALII ZONĂ
Siguranță în zonă	Amplasare străzi asfaltate
	Nivel ridicat de transport
	Burnat special
ALTE CARACTERISTICI	VECHIMEȚI
La scara	Parcarea
Acces auto	
Teren în prețuit	ALTE DETALII PREȚ
	Cu masă standard

$$104999 / 1035 = 101 \text{ euro}$$

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/central/teren-constructii-de-vanzare-X0CM1300D?lista=82493630&harta=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidusr=2304120>


imobiliare.ro

Arad > terenuri constructii de vanzare > terenuri constructii de vanzare in Arad > zona centrala > teren intravilan zona centrala

Teren intravilan, zona centrala

18150€ cop **307.000 €**

Arad zona Centrala [vezi harta](#)



0724 249 298
numar de telefon

Terminat

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Messenger Email Print

vezi harta

Descriere

- teren fara constructii,
regim de inaltime P+3L

Specificatii

Id Agent	INCALUSO	NUMARUL DE IDENTIFICARE
Suprafata teren	1616 mp	
Tip teren	constructii	
Clasificare teren	Intravilan	
Front strada	25 m	
Nr. parcuri	1	

Notițe

Adauga

UTILITATI

apa
Canalizare
Gaz
Curent

ALTE DETALII ZONA

Amenajare strada: asfaltate

DESTINATIE

agricol

ALTE DETALII

Teren fara constructii
regim de inaltime P+3L

ALTE DETALII IMOT

Comision: 3%

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-zona-uta-cu-proiect-bloc-p-2e-IDvobF.html

storia.ro

Teren intravilan

Teren intravilan Zona UTA cu proiect Bloc P-2E



Teren Intravilan Zona UTA cu proiect Bloc P-2E

84 000 €

Suprafata teren

1,271 RON/Anu

Suprafata teren

42,326 RON/12%
38 ani

Perioada de constructii

38 ani

Indicativ la vânzare din credit

Teren intravilan
Agenti
0166 199 300

+40

Am nevoie de map multe info

Sunt interesat sa stau pe teren de vanzare si sa vad si sa pot sa vizitez terenul cu terenul respectiv din mapamont

0166 199 300
0166 199 300
0166 199 300

0166 199 300

0166 199 300

Suprafata

Agenti imobiliari

Teren intravilan

746

0166 199 300

0166 199 300

0166 199 300

Teren intravilan

Agenti

746

+40

Am nevoie de map multe info

Sunt interesat sa stau pe teren de vanzare si sa vad si sa pot sa vizitez terenul cu terenul respectiv din mapamont

0166 199 300
0166 199 300
0166 199 300

0166 199 300

Vizionare la distanta

Vizionare la distanta

Prezentare generala

Suprafata

423 ani

Tip teren

teren arabil

Locatie

urbana

Dimensiuni

12x12 metri

Vizionare la distanta

da

Tip vanzare

agente

Descriere

COMISOR CLAMĂŢIŢI SA

ACTIUNAR DE PROIECTI SA

PROIECT SA

PROIECT SA

PROIECT SA

PROIECT SA

PROIECT SA

PROIECT SA

PROIECT SA

PROIECT SA

PROIECT SA

PROIECT SA

PROIECT SA

PROIECT SA

PROIECT SA

PROIECT SA

PROIECT SA

PROIECT SA

PROIECT SA

PROIECT SA

PROIECT SA

PROIECT SA

PROIECT SA

PROIECT SA

PROIECT SA

PROIECT SA

PROIECT SA

PROIECT SA

PROIECT SA

PROIECT SA

PROIECT SA

PROIECT SA

PROIECT SA

PROIECT SA

PROIECT SA

PROIECT SA

PROIECT SA

PROIECT SA

PROIECT SA

PROIECT SA

PROIECT SA

PROIECT SA

PROIECT SA

PROIECT SA

PROIECT SA

PROIECT SA

PROIECT SA

PROIECT SA

PROIECT SA

PROIECT SA

PROIECT SA

PROIECT SA

PROIECT SA

PROIECT SA

PROIECT SA

PROIECT SA

PROIECT SA

PROIECT SA

PROIECT SA

PROIECT SA

PROIECT SA

PROIECT SA

PROIECT SA

PROIECT SA

PROIECT SA

PROIECT SA

PROIECT SA

PROIECT SA

PROIECT SA

PROIECT SA

PROIECT SA

Particularitati

Curtea

da

Mediu

electrucat, gaz, canalizare, apă caldă

Tip sol

asfaltat

12x12 metri

12x12 metri

12x12 metri

12x12 metri

12x12 metri

12x12 metri

12x12 metri

12x12 metri

12x12 metri

12x12 metri

12x12 metri

12x12 metri

12x12 metri

12x12 metri

12x12 metri

12x12 metri

12x12 metri

12x12 metri

12x12 metri

12x12 metri

12x12 metri

12x12 metri

12x12 metri

12x12 metri

12x12 metri

12x12 metri

12x12 metri

12x12 metri

12x12 metri

12x12 metri

12x12 metri

12x12 metri

12x12 metri

12x12 metri

12x12 metri

12x12 metri

12x12 metri

12x12 metri

12x12 metri

Mapa



6.2. Documente privind descrierea juridica a proprietății



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 318977 Arad

Nr. cerere	105204
Ziua	17
Luna	07
Anul	2023
Cod verificare 10014596487	

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 66196

Adresa: Loc. Arad, Str Clujului, Nr. 6, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 3076.3077 /a. 1/b. 3077/a 2/a: 3076.3077/a. 1/a/3	2.323	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
14761 / 18/09/2003	
Act nr. 0,	
B1	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE în baza L.15/1990, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) SC RECONS SA OBSERVAȚII: (provenita din conversa CF 66196)	

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrăminte dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 318977 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 3076.3077/a 1/b 3077/a 2/a; 3076.3077/a 1/a/3	2.323	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	2.323	-	-	3076.3077/a 1/b.3077/a. 2/a; 3076.3077/a 1/a/3	

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

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

Data și ora generării,

17/07/2023, 11:00

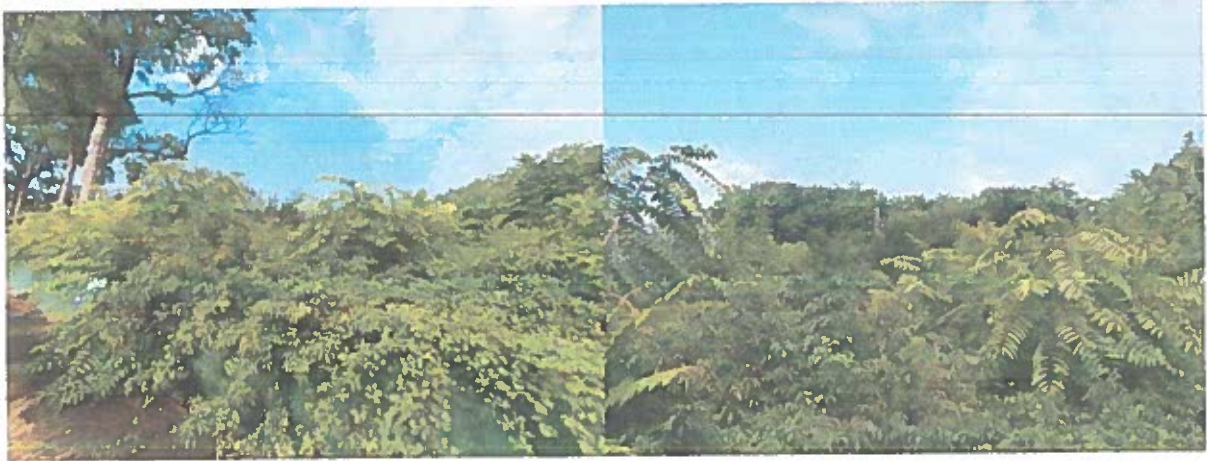
S.C. RECONS SA c.I. RO8189348 r.c. J02/91/1996 Capital social 1416000
 ARAD str. B-DUL IULIU MANIU nr. FN cod postal 310169 jud. ARAD tel. 0257281378

Fisa contului		- Lei -		01.08.2000 -- 31.08.2023		
2111 TERENURI - CLUJULUI NR. 6						
Debit precedent		0.00				
Credit precedent		0.00				
				Sold Initial debitor		0.00
Data	Nr. doc.	Explicatie	Cont corespondent	Sume debitoare	Sume creditoare	Sold
30.11.2010		TERENURI	891	394 911.15	0.00	394 911.15
28.09.2012	NC 2	DECONT CU ASOC PT CAPITAL HOT. AGA 6/28.09.2012	456	28 103.70	0.00	423 014.85
31.12.2013	NC 38	REZERVA DIN REEVALUARE TERENURI	105	3 353 951.15	0.00	3 776 966.00
10.11.2016	NC 16	CHELT. ACTIVELE CEDATE SI ALTE OPERATIUNI DE CAPITAL	6583	0.00	2 982 500.00	794 466.00
			Rulei total	3 776 966.00	2 982 500.00	
				Sold final debitor		794 466.00

*Valoarea contabilă teren str Clujului nr. 6,
după reevaluarea din 2016 = 794.466,00*

6.3. Fotografii ale proprietății





6.4. Fise de calcul

Elemente de comparație:	Proprietatea Subiect	Comparabile		
		1	2	3
SUPRAFATA	2323	734	1035	1616
Pret oferta / vanzare (€ /mp)	-	91,3 €	101,4 €	190,0 €
Pret oferta / vanzare (€)	-	67.000 €	104.999 €	307.000 €
Curs valutar la data evaluarii (lei / €)	4,9345	4,9473	4,9473	4,9473
TIPUL COMPARABILEI	-	oferta	oferta	oferta
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	drept absolut	drept absolut	drept absolut
RESTRICTII LEGALE (URBANISM)	Fara	similar	similar	similar
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	similar	similar	similar
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare
CONDITII DE PIATA	Data evaluarii	la zi	la zi	la zi
LOCALIZARE	Arad Str. Clujului nr. 6	strada Gheorghe Doja central periferic similar	Strada Episcop Roman Ciorogariu marginas inferioara	Strada Cuza Voda central similar
SUPRAFATA (mp)	2323	734	1035	1616
DESTINATIA (categoria terenului)	Curii constructii	cc	cc	agricol
CEA MAI BUNA UTILIZARE	Rezidentiala cu functiuni complementare	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
AMENAJARI EXTERIOARE (STRAZI, TROTUARE)	Strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata
TOPOGRAFIE / RELIEF	Plan	plan	plan	plan
UTILITATI DISPONIBILE	Curent, apa, canal	curent, apa, canal	curent, apa, canal	curent, apa, canal
FORMA IN PLAN	Regulata	regulata dreptunghiulara	regulata dreptunghiulara	Neregulata
FRONT STRADAL	1 fs - 38,8 ml	1 fs - 13 ml	1 fs - 15 ml	1 fs - 25 ml
PONDERE RAPORT FRONT / ADANCIME	Raportul laturilor 1/1,5	raportul laturilor 1/3,8	raportul laturilor 1/4,6	raportul laturilor 1/2,6
POT / CUT	35% / 0,95			
AVIZE, AUTORIZATII	Nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt

Tip proprietate	Zona de amplasare	Categorie teren	Suprafata mp	Pret de oferta (euro)	Pret de oferta unitar (euro)/mp	Descriere
Teren cu constructie demolabila	strada Gheorghe Doja	cc	734 mp	67.000,00 €	91,28 €	teren situat pe strada Gheorghe Doja, in zona Alta. Terenul este de 734 mp. Exista o constructie pe teren ce necesita demolare. Toate utilitatile: curent, apa, gaz, canalizare se gasesc la strada. Proprietatea se afla dupa intersectia cu strada Condurcilor, la cca 13 ml
Loc de casa constructie veche	Strada Episcop Roman Ciorogariu	cc	1035 mp	104.999,00 €	101,45 €	teren de 1035 de mp situat in cartierul Pameava. Toate utilitatile se afla in fata casei. Terenul este improprietat partial, avand si 3 constructii pe el, respectiv doua constructii de locuinte(83mp si 43mp) si o constructie anexa(36mp). Frontul stradal 15 ml
Teren intravilan zona centrala	Strada Cuza Voda	agricol	1616 mp	307.000,00 €	189,98 €	teren fara constructii, regim de inaltime P-3E. 1616 mp front 25 ml toate utilitatile in zona
		Minim	734		91 €	
		Maxim	1616		190 €	
		Medie	1128		128 €	
		Median	1035		101 €	



Elementi de comparație	Proprietatea subiect	Comparația 1	Comparația 2	Comparația 3
Data informațiilor	Data evaluării	la zi	la zi	la zi
Dispoziție (mp)	2.323	734	1.035	1.816
PREȚ VÂNZARE EUR		104.000	104.000	207.000
Preț/ajustare (EUR / mp)	costul de comparație	82,15	101,4	100,0
A. Elementele de bază specifice tranzacției proprietății				
a TIP COMPARABILIA (tranzacție / ofertă)		cleră	cleră	cleră
Metoda de negociere din probele specifice (%)		-10%	-10%	-10%
Concordanța între parțile de comparație (Rmp)		-4 9,13	-4 10,14	-4 10,00
Preț/ajustare (Rmp)		82,15	81,30	110,98
Explicare ajustări		Nu sunt aplicabile proprietățile comparabile în vederea realizării tranzacției în baza de preț de ofertă, metoda de negociere concordanța este de 10% conform informațiilor colectate de la participanții la piață.		
b DREPTUL DE ÎNDRUMĂRI	Drept absolut	drept absolut	drept absolut	drept absolut
Ajustare (%)		0	0	0
Ajustare (Rmp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț/ajustare (Rmp)		€ 82,15	€ 81,30	€ 110,98
Explicare ajustări		Nu sunt aplicabile ajustările.		
c PE STRICȚI LEGALI - coeficienți urbanistici	Fără	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Rmp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț/ajustare (Rmp)		€ 82,15	€ 81,30	€ 110,98
Explicare ajustări		Nu sunt necesare ajustări.		
d CONDIȚII DE FINANȚARE	Numar	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Rmp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț/ajustare (Rmp)		€ 82,15	€ 81,30	€ 110,98
Explicare ajustări		Nu sunt necesare ajustări.		
e CONDIȚII DE VÂNZARE	Repartizare	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Rmp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț/ajustare (Rmp)		€ 82,15	€ 81,30	€ 110,98
Explicare ajustări		Nu sunt necesare ajustări.		
f CONDIȚII DE PIAȚĂ	Data evaluării	la zi	la zi	la zi
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Rmp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț/ajustare (Rmp)		€ 82,15	€ 81,30	€ 110,98
Explicare ajustări		Nu sunt necesare ajustări.		
B. Elementele de bază ale proprietății				
LOCALITATE	Aud Str. Clujului nr. 6	strada Georgeoșe Doja	Strada Episcop Roman Clerogaru	Strada Oaza Voda
estimare localizare în comparație cu prop. subiect	Marginaș	centru periferic-similr	marginaș-interior	centru-estimare
Ajustare (%)		30%	10%	-30%
Ajustare (Rmp)		€ 24,65	€ 9,13	-€ 31,29
Preț/ajustare (Rmp)		€ 106,80	€ 100,43	€ 119,69
Explicare ajustări		Nu sunt aplicabile pozițiile comparabilele 1 și 2 fiind localizate în interiorul terenului de subiect, în comparația 3 se aplică ajustarea negativă fiind localizată superior subiectului.		
C. Caracteristici fizice				
a Dispoziție (mp)	2.323	734	1.035	1.816
Ajustare (%)		-15,0%	-10,0%	-5,0%
Ajustare (Rmp)		-€ 18,02	-€ 10,04	-€ 9,08
Explicare ajustări		Proprietățile comparabile au fost ajustate în funcție de suprafața terenurilor, prin faptul că acestea sunt mai mari pentru parcelele cu suprafețe mici și viceversa.		
b Destinație (utilizarea terenului)	Cuiri construite	cuiri construite	cuiri construite	cuiri construite
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Rmp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Explicare ajustări		Nu sunt necesare ajustări.		
c Amenajări exterioare (inter. trotuar)	Strada asfaltată	strada asfaltată	strada asfaltată	strada asfaltată
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Rmp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Explicare ajustări		Nu sunt necesare ajustări, deoarece la proprietăți se realizează pe drum asfaltat.		
d Topografie / Relief	Plan	plan	plan	plan
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Rmp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Explicare ajustări		Nu sunt necesare ajustări, proprietățile comparabile au caracteristici similare cu subiectul.		
e Utilități disponibile (Curent / Apă / Canalizare / Servicii / Gaz / etc)	Curent, apă, canal	curent, apă, canal	curent, apă, canal	curent, apă, canal
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Rmp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Explicare ajustări		Nu sunt necesare ajustări.		
f Forma în plan și deschidere (freni strada)	1 la 38,8 m, Raportul lațurilor 1/1,5	1 la 13 m, raportul lațurilor 1/3,8	1 la 15 m, raportul lațurilor 1/4,8	1 la 25 m, raportul lațurilor 1/2,8
Ajustare (%)		20%	30%	0%
Ajustare (Rmp)		€ 21,36	€ 20,00	€ 0,00
Explicare ajustări		Opțiunile comparabile au fost ajustate pozitiv, deoarece terenul interior al deschiderii principale și raportul lațurilor interior subiectului aceste aspecte fiind apreciate de evaluator în mod cumulativ ca fiind inferioare subiectului.		
g Arhitectură, autorizații	Nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Rmp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Explicare ajustări		Nu sunt necesare ajustări.		
h Caracteristici de utilizare	Rezidențială cu funcțiuni complementare	rezidențială	rezidențială	rezidențială
Ajustare (%)		5%	5%	5%
Ajustare (Rmp)		5,34	5,02	5,38
Explicare ajustări		Nu sunt necesare ajustări.		
Total ajustări - Caracteristici fizice (%)		10,0%	15,0%	0,0%
Total ajustări - Caracteristici fizice (Rmp)		€ 19,69	€ 15,02	€ 0,00
Preț/ajustare (Rmp)		117,5	115,5	118,7
Cheltuieli cu obținerea terenului în stadiul de construcție	nu sunt	nu	nu	nu
Ajustare (%)		3%	3%	0%
Ajustare (Rmp)		€ 3,52	€ 3,46	€ 0,00
Explicare ajustări		Comparațiile 1 și 2 au fost apreciate pozitiv având în vedere că pe parcelele date ofertă erau prezente construcții în stadiul demontabil, în aceste condiții au fost estimate calculatoarele de demolare care au fost distribuite pe întreaga suprafață rezultând valoarea ajustată unitară / mp		
Preț ajustat (Euro/mp)		€ 121,0	€ 119,0	€ 120,0
ajustare totală brută	(absolut)	€ 70,89	€ 47,75	€ 65,28
	(procentual)	38,29%	52,30%	37,00%
		0,86	0,52	0,37
Preț ajustat (euro/mp)		121,00	119,00	120,00

