

RAPORT DE EVALUARE

determinarea chiriei lunare,
pentru Cladire Povarna "
situat in sat Poienari, comuna Poienarii de Muscel, judetul Arges,
aflată in administrarea
COMUNEI POIENARII DE MUSCEL



PROPRIETAR : COMUNA POIENARII DE MUSCEL
SOLICITANT : UAT POIENARII DE MUSCEL
EVALUATOR : SC PATRICK CONSULT EXPERT SRL

Raportul este confidential, avand circuit exclusiv intre partile citate. Este neautorizata orice alta utilizare, publicare integrala sau fragmentata a lucrării, precum si orice citare in alte scopuri a datelor, numelor si informatiilor cuprinse, inclusiv valori. Intentia de transmitere catre terți se comunica in scris si nu se va realiza fara acordul scris al autorilor precum si al tuturor partilor implicate, pentru nici un motiv in nicio circumstanta.

Catre:

UAT POIENARII DE MUSCEL , in calitate de Client si in calitate de Utilizator Desemnat

Stimati parteneri,

Ca urmare a solicitarii dumneavoastra, va transmitem Raportul de evaluare pentru determinarea valorii chiriei cladirii povarna ,apartinand comunei Poienarii de Muscel.

Conform contractului incheiat intre evaluator si client, am procedat la analiza documentelor, inspectarea bunului imobilul, prelucrarea datelor, cercetare de piata specifica si apoi la estimare de valori si redactare Raport.

Concluziile Raportului au la baza Standardele de evaluare a bunurilor 2020 si metodologia specifica. Lucrarea nu trebuie interpretata ca opinie asupra corectitudinii unei tranzactii reale sau propuse sau asupra managementului proprietatii. In elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra proprietatii, nefiind omisa deliberat nici o informatie relevanta.

Valoarea estimata este valabila la data evaluarii. Raportul este elaborat in concordanta cu conditiile economice, fiscale, juridice si politice existente la data evaluarii.

Va multumim ca ati apelat la serviciile noastre de evaluare si va stam la dispozitie pentru a dezvolta impreuna aplicatii ulterioare.

Cu stima,

SC PATRICK CONSULT EXPERT SRL

Membru Corporativ ANEVAR



CUPRINS

Sinteza Raportului de Evaluare

- I. Termenii de referinta ai evaluarii
 1. Identificarea si competenta evaluatorului
 2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati
 3. Scopul evaluarii
 4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii
 5. Tipul valorii
 6. Data evaluarii
 7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii
 8. Natura si sursa informatiilor pe care se va baza evaluarea
 9. Ipoteze si ipoteze speciale
 10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare
 11. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare a bunurilor 2020
 12. Descrierea raportului
- II. Prezentarea datelor
 1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica
 2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate
 3. Date despre zona, localitate, vecinatati si amplasare
 4. Informatii despre amplasament
 5. Date privind impozitele si taxele
 6. Istoric, incluzând vânzarile anterioare si ofertele sau cotațiile curente
- III. Analiza pietei imobiliare
- IV. Analiza celei mai bune utilizari
- V. Evaluare
 1. Metoda comparatiei directe
 2. Determinarea chiriei
- VI. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii
- VII. Anexa raport

SINTEZA RAPORTULUI

Evaluator	SC PATRICK CONSULT EXPERT S.R.L.
Autorizatie membru corporativ Reprezentanti societate	Nr. 0593 emisa in 01.01.2021, valabil pana la 31.12.2021 Stoica Petrisor_Administrator; e_mail: petrisor.stoica@yahoo.com ;
Autor lucrare Evaluator autorizat	Stoica PetrisorI, Membru titular ANEVAR, specializari EPI, EI,EBM Legitimatie si parafa: 16399 / valabil 2021, Tel: 0745076400, E_mail: petrisor.stoica@yahoo.com
Solicitantul evaluarii	UAT POIENARII DE MUSCEL
Identificare client	Cod identificare fiscala 4122515
Domiciliu client	comuna Poienarii de Muscel, judetul Argeş
Utilizator desemnat	UAT POIENARII DE MUSCEL
Proprietatea evaluata	Obiectul evaluarii il constituie cladire povarna , comuna Poienarii de Muscel.
Utilitati existente	Energie , apa curenta .
Proprietar	Comuna Poienarii de Muscel
Adresa proprietatii	comuna Poienarii de Muscel,sat Poienari , judetul Arges
Cartier	Poienari
Cod postal	117580
Ipoteze speciale	Nu
Data inspectiei	08 09 2021; inspectia s-a realizat de Evaluator Autorizat Stoica Petrisor,
Data evaluarii	14. 09. 2021
Data finalizare raport	14. 09. 2021
Scopul evaluarii	determinarea chiriei lunare.,
Curs valutar	1euro=4,9444lei
Tipul valorii	Valoare de piata chirie
Valoarea chiriei.	Pentru spatiu cu destinatie povarna in suprafata de 40 mp . 75 lei/luna,echivalent a 15 euro/luna,faraTVA

Analiza de piata si analiza celei mai bune utilizari preced punerea in aplicare a abordarilor in evaluare. Analiza celei mai bune utilizari se bazeaza pe concluziile analizei de piata si ale analizei vandabilitatii.

Cea mai buna utilizare - este definita ca cea mai probabila utilizare a proprietatii, care este fizic posibila, justificata adecvat, fezabila financiar si care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate. In cele mai frecvente situatii, cea mai buna utilizare a unei proprietati este utilizarea actuala. Analiza se efectueaza intr- una din urmatoarele situatii:

- cea mai buna utilizare a terenului liber
- cea mai buna utilizare a terenului construit.

Cea mai buna utilizare a proprietatii ca fiind construita este caracteristica utilizarii unei proprietati prin prisma constructiilor existente.

Data fiind situatia actuala a proprietatii, localizarea si vecinatatile, dezvoltarea urbanistica a zonei si subpiata specifica analizata, a fost realizata analiza celei mai bune utilizari a terenului construit, prin prisma constructiilor existente.

Utilizare permisa legal: amplasamentul analizat a fost dezvoltat conform planului general de urbanism.

Fizic posibila: in cazul utilizarii comerciale (utilizarea actuala), posibilitatea fizica este evidenta.

Fezabilitatea financiara si maxima productivitate: in zona exista numeroase proprietati cu o atractivitate egala, utilizate ca proprietati comerciale. Pentru imobilul analizat nu exista indicii din piata sau alti factori care sa conduca la concluzia ca exista o alta utilizare care ar maximiza valoarea.

Concluzie: CMBU pentru imobilul existent este cea aferenta unei utilizari cu destinatia de comercial. Nu se preconizeaza pe termen mediu si lung schimbarea utilizarii actuale. Segmentul cel mai probabil de cumparatori este reprezentat de persoane fizice sau juridice cu venituri medii si peste medie.

Avand in vedere caracteristicile zonei in care se afla proprietatea imobiliara, utilitatile tehnico-edilitare, amplasamentul si nu in ultimul rand **scopul evaluarii, evaluarea s-a facut pentru utilizarea existentă (spatiu cu destinatie povarna).**

Valoarea prezentata este fara TVA. Estimarea valorii are la baza oferte/tranzactii de proprietati comparabile, detinute in general de persoane fizice, neplatitoare de TVA. Din punct de vedere al codului fiscal si al normelor de aplicare a codului fiscal, operatiunile de vanzare de proprietati similare nu sunt incadrate in categoria operatiunilor cuprinse in sfera de aplicare a taxei.

SC PATRICK CONSULT EXPERT SRL-D
Membru Corporativ ANEVAR

STOICA PETRISOR

Evaluator autorizat EBM, EI, EPI,
Legitimatie 16399 valabila 2021

SC PATRICK CONSULT EXPERT SRL



TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1. Identificarea si competenta evaluatorului

Lucrarea este efectuata de SC PATRICK CONSULT EXPERT SRL-D, prin Evaluator Autorizat STOICA PETRISOR, Membru Titular ANEVAR, specializat EBM, EI, EPI, posesor legitimatie nr. 16399. Subsemnatul declar ca opiniile si concluziile din prezentul Raport sunt obiective si impartiale. Declar ca nu am nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea imobiliara care face obiectul acestui Raport de evaluare si declin orice legatura sau implicare importanta cu subiectul evaluarii sau cu partea care a comandat evaluarea. Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau intelegere care sa-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare. Evaluatorul poseda toate calificarile corespunzatoare, experienta si competenta necesara pentru aceasta prestatie; obiectivul analizat este in sfera pregatirii atestate, astfel incat nu a fost necesara o alta asistenta substantiala profesionala de strict realizat in conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor 2020.

2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Client: UAT POIENARII DE MUSCEL, cod identificare fiscala 4122515.
Adresa: comuna POIENARII DE MUSCEL, NR.285, judetul Arges.
Utilizator desemnat: UAT POIENARII DE MUSCEL.

3. Scopul evaluarii

Evaluarea este realizata pentru inchiriere.
Prezenta evaluare nu va fi utilizata in afara contextului sau pentru alte scopuri decat cel declarat.

4. Identificarea imobilului supus evaluarii

Denumire: Denumire: obiectul evaluarii il constituie spatiu cu destinatie povarna in suprafata de 40 mp.

Adresa : sat Poienari, comuna Poienarii de Muscel, judetul Arges.
Cod postal : 117580.
Identificare cadastrala :
Carte Funciara : nu a fost prezentata dovada intabularii.
Proprietar : domeniul privat al comunei Poienarii de Muscel

5. Tipul valorii

6. Se estimeaza chiria de piata. Aceasta este definita ca: "Suma estimata pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi inchiriat, la data evaluării, între un cumparator hotărât si un vânzător hotărât, într-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si în care partile su actionat fiecare în cunostinta de cauza, prudent si fara constrângere". Valoarea estimata nu va contine TVA.

7.

8. Data evaluarii:

Data inspectiei: 08 09 2021. Inspectia s-a realizat de catre Evaluator Autorizat Stoica Petrisor, impreuna cu reprezentantul comunei Poienarii de Muscel.
Data evaluarii: 14 09 2021
Data finalizarii raportului: forma scrisa a raportului a fost finalizata in 14.09. 2021.

9. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

Evaluarea se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietarul cabinetelor evaluate, impreuna cu informatii culese la inspectia vizuala, fara a se întreprinde verificari sau investigatii suplimentare.
Cu exceptia aspectelor reliefate in raport la Cap. Ipoteze speciale, nu au existat limitari sau restrictii referitoare la inspectia, documentarea si analizele necesare pentru scopul declarat al evaluarii.
Conform constatarilor la inspectie, s-a constatat ca amplasamentul subiect, este utilizat in scop autorizat, fiind estimat în aceasta ipoteza.

10. Natura si sursa informatiilor pe care se va baza evaluarea

Informatiile utilizate in raport au fost preluate din surse diferite.
- informatiile referitoare la dreptul de proprietate, au fost furnizate de catre proprietar ;

- informatiile referitoare la datele de piata utilizate in evaluare au fost preluate din surse publice, site-uri specializate in anunturi imobiliare, presa locala etc;
- informatiile generale referitoare la rentabilitatea asteptata, preturi, proiecte si costuri de investitii a unor proprietati similare au fost preluate din studiile pentru Romania ale unor companii multinationale de consultanta;

Alte informatii necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- Standardele de evaluare ANEVAR, valabile la data evaluarii;
- Suporturi de curs si seminarii de pregatire continua publicate de ANEVAR si IROVAL;
- Cataloage de evaluare a costurilor pentru lucrarile de constructii;
- Bibliografie ANEVAR si IROVAL

Informatii din *mass-media* aferente miscarilor imobiliare. Informatia furnizata de catre terti este considerata de încredere, dar nu i se acorda garantii pentru acuratete.

11. Ipoteze si ipoteze speciale

Ipoteze:

In realizarea raportului au fost luate in considerare urmatoarele aspect care sunt general acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluarii, fara a fi în mod specific documentate sau verificate:

Aspectele juridice:

- evaluarea se bazeaza pe informatiile si documentele in forma necertificata, asa cum acestea furnizata de proprietarul imobilului si au fost prezentate fara a se întreprinde verificari sau documentari suplimentare.
- drepturile de proprietate au fost considerate depline, valabile si marketabile, in afara cazului in care a fost identificata, sau indicata de catre proprietar o neconformitate, litigiu, situatie juridica atipica.

Aspecte fizico- dimensionale:

- evaluatorul a preluat dimensiunile, ariile din informatiile tehnico-economice furnizate de proprietar, acestea fiind considerate conforme cu realitatea. Orice schita din raportul de evaluare prezinta dimensiunile aproximative ale proprietatii si este realizata pentru a ajuta cititorul raportului sa vizualizeze proprietatea. Masuratorile de cadastru sunt considerate prioritare, iar pentru situatiile in care nu exista documentatii cadastrale, s-a argumentat punctual la metoda aplicata.

Urbanism:

- se presupune ca proprietatea imobiliara se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o neconformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport.

Mediu

- din informatiile detinute de catre evaluator si din discutiile purtate cu reprezentantul proprietarul imobilului, nu exista nici un indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice care afecteaza valoarea proprietatii evaluate sau valoarea proprietatilor vecine.
- evaluatorul nu are cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase si nici nu a efectuat documentari speciale în acest sens; valorile sunt estimate în ipoteza ca nu exista asa ceva.
- daca se va stabili ulterior ca exista contaminari pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt puse în functiune mijloace care ar putea sa contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.

Metodologie

- scopul prezentei evaluari si situatia actuala a proprietatii imobiliare au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, astfel ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii in conditiile tipului valorii selectate;
- evaluatorul considera ca premisele utilizate în aplicarea metodelor au fost rezonabile in contextul informatiilor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- alegerea metodelor de evaluare prezentate in raport s-a efectuat tinand seama de tipul valorii si de informatiile disponibile;
- valoare estimata nu reprezinta valoare de asigurare.

Consultanta viitoare:

- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune.

Alte date

- evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie existând posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta. In cazul aparitiei altor documente legale care sa ateste alte informatii decat cele utilizate de catre evaluator, acesta isi rezerva dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare in concordanta cu noile informatii.

- Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate in cazul mentionat anterior;
- raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale.
 - Valoarea estimată în prezentul raport nu reprezintă valoare de asigurare.

Ipoteze speciale: un este cazul.

12. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu vor fi publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului.

13. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare a bunurilor 2020

Evaluarea s-a realizat in concordanta cu prevederile din **Standardele de evaluare a bunurilor 2020**, compuse din:

SEV100 – Cadrul general;

SEV101 – Termenii de referinta ai evaluarii

SEV102 – Implementare;

SEV103 – Raportare

SEV230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare

SEV310 – Evaluari ale drepturilor asupra proprietatilor imobiliare pentru garantarea imprumutului

SEV340 - Evaluarea bunurilor imobile si eficienta energetica

Ghidurile de evaluare

GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

14. Descrierea raportului

Lucrarea este structurata dupa cum urmeaza:

- rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- premisele evaluarii, elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare al evaluarii;
- prezentarea datelor, descrierea bunului, situatia juridica si analiza pietei specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizari si abordarile in evaluare;
- reconcilierea rezultatelor si opinia evaluatorului, justificarea selectarii valorii si opinia finala a evaluatorului asupra valorii de piata a bunului;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimarii valorii de piata a bunului, schite, date de piata, fotografii,etc.

I. PREZENTAREA DATELOR

1. Descrierea juridica

S-a evaluat dreptul integral, al actualului titular proprietar, asa cum rezulta din urmatoarele documente primite in copie necertificata.

- Lista de inventariere a UAT. Poienarii de Muscel, mijloace fixe , la data de 31.12.2020.

Mentiune: In scopul declarat al prezentei evaluari, imobilul este considerat eliberabil, iar dreptul de proprietate este considerat deplin.

2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

In evaluarea imobilului subiect nu au fost luate in considerare elemente de mobilier.

3. Date despre zona, localitate, vecinatati si amplasare

4. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

In evaluarea imobilului subiect nu au fost luate in considerare alte bunuri mobile .

5. Date despre zona, localitate, vecinatati si amplasare

Zona:

- Zona rezidentiala si comerciala : situată in zona centrala a comunei Poienarii de Muscel
- Unitati comerciale: la distanta apropiate ;
- Unitati de invatamant: amplasate la distanta medie: scoala generala si gimnaziala,
- Unitati medicale: amplasate la distanta mica ;
- Sedii de banci: -
- Muzee ; -
- Institutii de cult: la distanta medie ;;

Utilitati:

- Retea de energie electrica: existenta ;
- Retea de apa: existenta;
- Retea de termoficare: nu este cazul;
- Retea de gaze: existenta;
- Retea de canalizare: existenta;
- Retea de telefonie: inexistentă;
- Altele: internet, CATV.

Artere de circulatie:

- Auto: accesul se face din drumuri comunale . Calitatea retelelor de transport: drum asfaltat
- Magistrale metrou: nu este cazul;
- Feroviar: gara este amplasata la distanta medie
- Naval: nu este cazul.

Ambient

- Ambient civilizat;
- Trafic auto : existent
- Trafic pietonal : redus.

6. Descriere amplasament

- Cladirea povarna este amplasata in zona mediana a satului Poienari .
- Zona este majoritar rezidentiala .
- Drum judetean si comunal.

7. Descrierea proprietatii imobiliare

Descrierea terenului:

Date generale

- Regimul juridic : intravilan ;
- Categoria de folosinta : racordari rezidentiale si comerciale ;
- La data evaluarii terenul este liber..
- Suprafata parter 40 mp
- Forma terenului : -
- Raportul laturilor : -;

- Deschidere -
- Înclinare: plan;
- Tip drum de acces: strada asfaltata.
- Nu exista pericol de alunecari de teren sau alte pericole naturale ,

Utilitati la limita proprietatii: apa si energie electrica.

Acces : accesul la proprietate se face din drumuri asfaltate sau pietruite

6. Date privind impozitele si taxele

În conformitate cu prevederile de cod fiscal si Hotararile Consiliului Local al Comunei Poienarii de Muscel ,impozitele pe bunuri sunt aplicate în functie de suprafata.

Fiind vorba despre evaluarea spatiilor cu destinatie cladire povarna ,evaluatorul a lucrat cu datele contabile puse la dispozitie de catre beneficiar.

II. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

- III. **Poienarii de Muscel** este o comună în județul Arges, Muntenia, România, formată din satele Groșani, Jugur, Poienari (reședința), Serbănești și Valea Îndărăt.



Primăria Poienarii de Muscel

Așezare

- IV. Comuna se află în estul județului, pe culmile de pe malul stâng al Râului Târgului, în zona izvoarelor râului Drăghici. Este străbătută de șoseaua județeană DJ738, care o leagă spre sud-vest de Mihăești (unde se termină în DN73) și spre nord-vest de Schitu Golești (unde se termină în același drum național).

Demografie

- V. Componența etnică a comunei Poienarii de Muscel

- VI. ☒ Români (89,9%)
VII. ☒ Romi (7,66%)
VIII. ☒ Necunoscută (2,39%)
IX. ☒ Altă etnie (0,03%)

- X. Componența confesională a comunei Poienarii de Muscel

- XI. ☒ Ortodocși (96,15%)
XII. ☒ Necunoscută (2,39%)
XIII. ☒ Altă religie (1,45%)

- XIV. Conform recensământului efectuat în 2011, populația comunei Poienarii de Muscel se ridică la 3.299 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 3.641 de locuitori.^[1] Majoritatea locuitorilor sunt români (89,91%), cu o minoritate de romi (7,67%). Pentru 2,39% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (96,15%). Pentru 2,39% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.

Politică și administrație

Comuna Poienarii de Muscel este administrată de un primar și un consiliu local compus din 13 consilieri. Primarul, Ion Banzea[*], de la Partidul Național Liberal, este în funcție din 2008. Începând cu alegerile locale din 2020, consiliul local are următoarea componență pe partide politice:

Partid	Consilieri	Componența Consiliului										
<u>Partidul Național Liberal</u>	8											
<u>Partidul Social Democrat</u>	4											
<u>Partidul Mișcarea Populară</u>	1											

Istorie

La sfârșitul secolului al XIX-lea, comuna purta denumirea de *Poienari*, făcea parte din plasa Argeșului a judetului Muscel și era formată din satele Brebenești, Groșani, Poienari, Șerbănești și Valea din Dărăt, având în total 952 de locuitori. Existau în comună două biserici și o școală cu 45 de elevi. La acea dată, pe teritoriul actual al comunei mai funcționa în aceeași plasă și comuna Jugur, cu 885 de locuitori în satele Jugur, Valea din Dărăt și Valea Itului. Anuarul Socec din 1925, consemnează cele două comune unite sub denumirea de *Jugur*, având 2957 de locuitori în satele Groșani, Jugur și Poienari. În 1931, cele două comune sunt consemnate ca fiind din nou separate, comuna Poienari cu satele Brebenești, Groșani, Poenari și Valea din Dărăt Mică, și comuna Jugur cu satele Jugur și Valea din Dărăt Mare.

În 1950, comuna a trecut în administrarea raionului Muscel din regiunea Argeș, iar în 1968 a trecut la judetul Argeș.^{[11][12]} Pentru a o diferenția de altă comună din acest județ, comuna și satul ei de reședință au luat atunci numele de *Poienarii de Muscel*.

Monumente istorice

În comuna Poienarii de Argeș se află monumentul istoric de arhitectură de interes național Biserica de lemn „Sf. Voievozi” - Gabrieni datând din 1849.

În rest, alte două obiective din comună sunt incluse în lista monumentelor istorice din județul Argeș ca monumente de interes local, ambele clasificate ca monumente istorice de arhitectură: biserica „Sf. Dumitru” (1801), și biserica cu hramurile „Sf. Nicolae” și „Înălțarea Domnului” (1874).

Consideratii generale privind piata imobiliara si caracteristicile sale

Consideratii generale privind piata imobiliara si caracteristicile sale

Piata imobiliara se definește ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectuat tranzacții imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor sume de bani. O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor:

- fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix;
- pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pietele sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc.;
- in general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata;

d) Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa semodifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si neechilibru;

e) Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei procesul de vanzare este lung.

Datorita tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante emotivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii. In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte si tipul, amplasarea, design si restrictii privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de pietei imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in pietei mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei si dezagregarea proprietatii.

Piata imobiliara specifica

In cazul proprietatii evaluate, pentru identificarea pietei imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, incepand cu tipul proprietatii.

Proprietatea imobiliara evaluata este compusa din spatiu cu destinatie comerciala- spatii de depozitare, productie..

Avand in vedere cele prezentate anterior, piata imobiliara specifica se defineste ca fiind piata proprietatilor comerciale- din comuna Poienarii de Muscel..

In analiza acestei pietei am investigat aspecte legate de cererea specifica si oferta competitiva pentru tipul de proprietate delimitat.

Analiza ofertei

Oferta de proprietati comerciale pentru inchiriere din localitati invecinate cu comuna Poienarii de Muscel se extinde pe langa acestea, si prin sursa proprietarilor de imobile sau a dezvoltatorilor imobiliari ce edifica unitati individuale oferite spre vanzare.

Avand in vedere analiza tipul proprietatii, se va analiza numai segmentul de piata caracteristic, piata locala a proprietatilor din perimetrul respectiv. Piata comerciala- in general este impartita in:

- spatii comerciale tip hala; ;
- spatii in cladiri reamenajate;
- spatii de productie in cladiri independente ;

Analiza cererii

Cererea pentru acest tip de proprietati se manifesta mai ales pentru vanzare in scopul exploatarei ca spatii comerciale- , in sa se identifica si o cerere buna pentru spatii comerciale oferite spre inchiriere.

Majoritatea tranzactiilor efectuate pe piata spatiilor comerciale – locala au drept subiect spatii de productie ; in ceea ce priveste subpiata specifica de tipul celui evaluat, amplasate in zona analizata, preturile la care se inchiriaza spatiile comerciale in municipiu, conform informatiilor culese din surse publice, preturile imobilelor cu CMBU comercial – productie sunt intre 1-2 eur/mp. Preturile difera in functie de localizarea imobilului constatandu-se preturi mai mari pentru imobilele amplasate la soseaua principala.

Se anticipeaza ca preturilor vor ramane constante in urmatoarea perioada, la fel si numarul inchirierilor.

Echilibrul pietei

Punctul de echilibru este foarte greu de atins sau niciodata, ciclul imobiliar neputand fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorita instabilitatii economice, activitatea imobiliara raspunzand la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt.

La data evaluarii, piata imobiliara specifica este in dezechilibru, oferta fiind mai mare decat cererea, iar numarul tranzactiilor incheiate este relativ redus. In aceste conditii se poate estima ca avem o piata a cumparatorului.

La nivelul localitatii, la momentul actual pretul chiriilor din localitatile apropiate variaza intre 1 euro/mp – 2 euro/mp.

IV. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Analiza de piata si analiza celei mai bune utilizari preced punerea in aplicare a abordarilor in evaluare. Analiza celei mai bune utilizari se bazeaza pe concluziile analizei de piata si ale analizei vandabilitatii.

Cea mai buna utilizare - este definita ca cea mai probabila utilizare a proprietatii, care este fizic posibilă, justificata adecvat, fezabila financiar si care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate. In cele mai frecvente situatii, cea mai buna utilizare a unei proprietati este utilizarea actuala. Analiza se efectueaza intr- una din urmatoarele situatii:

- cea mai buna utilizare a terenului liber
- cea mai buna utilizare a terenului construit.

Cea mai buna utilizare a proprietatii ca fiind construita este caracteristica utilizarii unei proprietati prin prisma constructiilor existente.

Data fiind situatia actuala a proprietatii, localizarea si vecinatatile, dezvoltarea urbanistica a zonei si subpiata specifica analizata, a fost realizata analiza celei mai bune utilizari a terenului construit, prin prisma constructiilor existente.

Utilizare permisa legal: amplasamentul analizat a fost dezvoltat conform planului general de urbanism.

Fizic posibilă: in cazul utilizarii comerciale (utilizarea actuala), posibilitatea fizica este evidenta.

Fezabilitatea financiara si maxima productivitate: in zona exista numeroase proprietati cu o atractivitate egala, utilizate ca proprietati comerciale. Pentru imobilul analizat nu exista indicatii din piata sau alti factori care sa conduca la concluzia ca exista o alta utilizare care ar maximiza valoarea.

Concluzie: **CMBU** pentru imobilul existent este cea aferenta unei utilizari cu destinatia de comercial. Nu se preconizeaza pe termen mediu si lung schimbarea utilizarii actuale. Segmentul cel mai probabil de cumparatori este reprezentat de persoane fizice sau juridice cu venituri medii si peste medie.

Avand in vedere caracteristicile zonei in care se afla proprietatea imobiliara, utilitatile tehnico-edilitare, amplasamentul si nu in ultimul rand **scopul evaluarii, evaluarea s-a facut pentru utilizarea existentă (spatiu cu destinatia de povarna).**

Cea mai buna utilizare (CMBU) este definita de standarde ca fiind "cea mai probabila utilizare a

În concluzie avem o varianta posibilă ale celei mai bune utilizări:

- cea mai probabila este de inchirierea spatiului respectiv ,unei persoane sau firme care are posibilitatea folosirii ei pentru producti a alcoolului..

Testul de permisivitate legală

Analizând PUG am constata ca imobilul este situat in sat Poienari, in zona mediana.

Observarea vecinătăților nu relevă aspecte care ar putea afecta legal dezvoltarea rezidențială. Nu se identifica nici un fel de constrangeri care sa afecteze regimul tehnic permis al dezvoltarii .

Ca urmare consider că utilizarea pentru inchiriere **este permisă legal.**

Testul de posibilitate fizică

Faptul ca productia de prune a fost buna, lasa sa se intelega ca incepand din 2021 vor aparea solicitanti pentru inchirierea spatiului respectiv..

În concluzie analizand schita si vecinatatile apreciez că inchirierea **este fizic posibilă.**

Testul fezabilității financiare

Este permisă legal și posibilă fizic, după cum am arătat anterior, inchirierea spatiilor medicale este posibil fizic si legal. .

Tinand cont ca in zona municipiului Campulung, aflat la mica distanta exista piata de chirie pentru spatii de birouri si comerciale, concluzionez ca utilizarea spatiilor pentru inchiriere **este fezabilă financiar.**

Testul valorii maxime

Având în vedere că există o singură utilizare permisă legal, fizic posibilă și fezabilă financiar aceasta este cea mai bună utilizare.

Concluzii:

- cea mai bună utilizare este cea de povarna ;
- aceasta poate fi pusa in practica imediat, neexistând opreliști identificate în acest sens;
- cel mai probabil va fi utilizatorul final – va fi multumit de dotarile si drumul usor de accesat..

Concluzie: Pentru spatiile analizate, avand in vedere ca se afla intr-o zona cu un acces si favorabil , **CMBU rezultata din aceasta analiza este cea cu utilizare cea mai propice este de inchiriere..**

V.EVALUARE

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietati imobiliare, evaluatorii utilizeaza metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordari în evaluare. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliara, de scopul evaluarii, de termenii de referință ai evaluarii, de calitatea si cantitatea datelor disponibile pentru analiza. Toate cele trei abordari în evaluare se bazeaza pe date de piata.

Abordarea prin piata: Abordarea prin piata utilizeaza analiza comparativa: estimarea valorii de piata se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare si compararea acestor proprietati cu cea evaluata. Premiza majora a metodei este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este în relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile. Analiza comparativa se bazeaza pe asemanarile si diferentele între proprietati si tranzactii, care influenteaza valoarea.

Informatiile privind vanzarile comparabile sunt corectate pentru a reflecta diferentele între fiecare proprietate comparabila si proprietatea de evaluat. Elementele de comparatie includ: drepturile de proprietate transmise, conditiile de finantare, conditiile de vanzare, conditiile de piata, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea si componentele non-imobiliare ale vanzarii.

Atunci cand exista informatii disponibile, abordarea prin comparatia vanzarilor este cea mai directa si sistematica abordare pentru estimarea valorii.

Metoda comparatiilor directe sau metoda de comparatie a vânzării – este guvernata de principiul substitutiei, care este un principiu de prim rang si care spune ca „nici un investitor prudent nu va oferi pentru o proprietate un pret mai mare decât cel cu care ar putea cumpara o alta proprietate, cu aceeasi utilitate si aceeasi atractivitate, într-un interval de timp rezonabil”.

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.

Analiza comparativă vizează asemănările și diferențele dintre bunuri ce influențează valoarea, rezultatul fiind o sumă a corecțiilor exprimate valoric / procentual din oferta / prețul de vânzare. Tehnicile de cuantificare a corecțiilor sunt cantitative și calitative. Corecțiile aplicate ofertelor / tranzacțiilor reflectă superioritatea / inferioritatea bunurilor comparabile prin elementele de comparație, fiind aleasă valoarea bunului comparabil cu corecția brută minimă.

Întrucât evaluatorul nu a avut acces la informații privind tranzacții recente de proprietăți similare din zona studiată, pentru analiza comparativă a proprietății de evaluat s-au selectat din ofertele existente proprietati comparabile prezentate integral în anexă.

Aplicarea metodei a fost facilitata de informatiile furnizate de agentii imobiliare site-urile de specialitate si de publicatiile de profil. In urma consultarii acestor surse de informatii, au putut fi selectate urmatoarele comparabile:

Fișă evaluare chirie prin metoda comparației directe					
			14.09.2021	1 euro =	4,9444
Estimarea pretului de inchiriere a spatiilor comerciale comparabile			PROPRIETATI IMOBILIARE COMPARABILE		
			COMPARAB.A	COMPARAB.B	COMPARAB.C
Suprafața utila (mp)			2.600	1.700	5.000
Pret de oferta//inchiriere (EURO/mp-luna)			1,5	2,0	1,0
Informatii disponibile la data evaluarii			oferta	oferta	oferta
Marja de negociere	%		-25%	-25%	-25%
	EURO/mp-luna		-0,38	-0,50	-0,25
PRET ESTIMAT (EURO/mp-luna)			1,15	1,50	0,75
Nr. crt.	ELEMENTE DE COMPARAȚIE	Spațiu de închiriat	PROPRIETATI IMOBILIARE COMPARABILE		
			COMPARAB.A	COMPARAB.B	COMPARAB.C
			1,15 €	1,50 €	0,75 €
1	Condiții de piață (data)	sept.-21	similar	similar	similar
	Corectie %		0%	0%	0%
	Corectie (EURO/mp)		0,0	0,0	0,0
	PRET CORECTAT (EURO/mp/lună)		1,15	1,50	0,75
2	Localizare	Poienarii de Muscel	Campulung	Aninoasa	Schitu Golesti
	Corecție %		-30%	-30%	-30%
	Corectie (EURO/mp)		-0,35	-0,45	-0,23
	PRET CORECTAT (EURO/mp/lună)		0,81	1,05	0,53
Caracteristici fizice					
3	Suprafața utila (mp)	40	2.600	1.700	5.000
	Corecție %		5%	4%	-1%
	Corectie (EURO/mp)		0,06	0,06	-0,01
	PRET CORECTAT (EURO/mp/lună)		0,87	1,11	0,52
4	(mp)	0	da	da	nu
	Corecție %		0%	0%	3%
	Corectie (EURO/mp)		0,00	0,00	0,02
	PRET CORECTAT (EURO/mp/lună)		0,87	1,11	0,54
5	Utilități	apa,curent electric,	apa,curent electric,canal, gaz	apa,curent electric,canal,	apa,curent electric,canal,
	Corecție %		-10%	-5%	-5%
	Corectie (EURO/mp)		-0,12	-0,08	0,00
	PRET CORECTAT (EURO/mp/lună)		0,75	1,04	0,54
6	Finisaje și amenajari	inferioare	medii	medii	medii
	Corectie %		-25%	-25%	-25%
	Corectie (EURO/mp)		-0,3	-0,4	-0,2
	PRET CORECTAT (EURO/mp/lună)		0,5	0,7	0,4
Corecție totală brută (EURO)			0,8	1,0	0,4
Corecție totală brută %			70%	64%	59%
Valoare chirie unitara		0,4	Euro/mp-lună		
Valoare chirie imobil		16,0	Euro		
Valoare chirie imobil		15,0	Euro/lună		
Valoare chirie imobil		74	Lei/luna		
Valoare chirie imobil		180	Euro/an		
Valoare chirie imobil		890	Lei/an		

Descrierea ajustarilor:			
Studiul pietei si al comportamentului cumparatorilor reflecta diferite tipuri de diferente intre preturile proprietatilor pe piata imobiliara locala. Anumite caracteristici ale proprietatilor sunt recunoscute de cumparatori si de participantii la piata in general si reflectate in pretul final de tranzactionare. Evaluatorul apreciaza urmatoarele tipuri de ajustari ca reprezentand reactiile participantilor la piata si disponibilitatea cumparatorilor de a plati mai mult sau mai putin pentru sau din cauza anumitor caracteristici ale imobilelor. Ajustarile aplicate ofertelor de			
Tip tranzactie	In general, diferentele de pret intre preturile afisate in anunturile de vanzare si preturile de tranzactionare variaza pe piata locala in intervalul 20-30% in functie de suprafata, localizare, deschidere,		
		COMPARAB.A	COMPARAB.B
	Corectie	-25%	-25%
Localizare	Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor istorice privind marja de negociere pentru acest tip de proprietate.		
		COMPARAB.A	COMPARAB.B
	Corectie	-30%	-30%
Suprafata utila (mp)	In functie de amplasamentul imobilului, de accesul la mijloacele de transport in comun, de notorietatea zonei, diferentele de pret pot ajunge pana la 15% in cadrul aceleiasi zone.		
		COMPARAB.A	COMPARAB.B
	Corectie	-30%	-30%
Utilitati	Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor privind diferentele de pret dintre zonele in care sunt amplasate proprietatile si proprietatea subiect		
		COMPARAB.A	COMPARAB.B
	Corectie	5%	4%
Teren-curte interioara (mp)	Diferenta de suprafata este perceputa diferit de participantii la piata si este concretizata in pret/mp care variaza direct proportional cu suprafata;		
		COMPARAB.A	COMPARAB.B
	Corectie	5%	4%
Finisaje	Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor din piata privind ponderea suprafetei utile in pretul solicitat pentru acest tip de proprietate.		
		COMPARAB.A	COMPARAB.B
	Corectie	-10%	-5%
Finisaje	Diferentele de utilitati sunt reflectate in preturi de vanzare mai mici cu 5-10% in defavoarea proprietatilor fara utilitati sau cu o parte din acestea.		
		COMPARAB.A	COMPARAB.B
	Corectie	-10%	-5%
Finisaje	Nu este cazul		
		COMPARAB.A	COMPARAB.B
	Corectie	0%	0%
Finisaje	Diferentele pentru proprietatile care nu detin curte interioara sunt reflectate in preturi de vanzare mai mici cu 3-5% in defavoarea proprietatilor fara teren.		
		COMPARAB.A	COMPARAB.B
	Corectie	0%	0%
Finisaje	Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor din piata privind proprietatile care detin sau nu teren curte interioara.		
		COMPARAB.A	COMPARAB.B
	Corectie	-25%	-25%
Finisaje	In functie de tipul finisajelor, de vechimea, natura si amploarea amenajarilor efectuate asupra locuintei, cumparatorii recunosc un plus de valoare si exista disponibilitatea acestora de a plati mai mult pentru finisaje de rafinament si dotari moderne. Rareori piata recunoaste surplusul de valoare la nivelul costului de inlocuire al unor finisaje si dotari superioare		
		COMPARAB.A	COMPARAB.B
	Corectie	-25%	-25%
Finisaje	Valoarea ajustarii a fost determinata in functie de tipul finisajelor, de vechimea, natura si amploarea amenajarilor efectuate asupra imobilului		
		COMPARAB.A	COMPARAB.B
	Corectie	-25%	-25%

Caracteristica	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Localizare	Aninoasa	Campulung	Aninoasa	Schitu Golesti
Pret (Euro/mp)	? Euro/mp	1,50	2,00	1,00
Oferta		oferta	oferta	oferta
Data ofertei	sept.-21	septembrie-21	sept.-21	sept.-21
Suprafata	40	2600	1700	5000
Vecinatati	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Utilitati	CE, apa,	CE,apa,canal,G	CE, apa, canal	CE,apa,canal
Acces	stradal	stradal	stradal	stradal
Forma, deschiderea	neregulata	neregulata	neregulata	neregulata
Topografie	plana	plana	plana	plana

CHIRIA LUNARA ESTE DE 15 EURO
CHIRIA ANUALA ESTE DE 180 EURO

VI. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Evaluatorul analizeaza rezultatele obtinute in urma abordarilor, pentru a ajunge la estimarea valorii finale, recapituland intreg procesul de evaluare si asigurandu-se ca datele obtinute, analizele efectuate, rationamentul si logica aplicate au condus la judecati consecvente. Criteriile prin care se ajunge la aprecierea valorii finale sunt: adecvarea, precizia si cantitatea de informatii.

Adecvarea: metoda comparatiei directe este adecvata deoarece sunt disponibile informatii despre terenuri comparabile. Metodele alternative nu sunt adecvate, ex. extractia este utilizata cand contributia cladirii la valoarea proprietatii imobiliare este mica. Metoda alocarii, nu conduce la indicatii decisive privind valoarea terenului subiect.

Precizia: metodele derivate din abordarea prin venit utilizeaza date de piata pentru evaluarea proprietatii; estimarea valorii proprietatii poate fi subiectiva. Exemplu: pentru metoda reziduala (capitalizare directa), trebuie sa existe suficiente date de piata privind estimarea valorii constructiei, a venitului net anticipat din exploatarea proprietatii, cat si pentru extragerea de pe piata a ratelor de capitalizare pentru teren si constructie. In lipsa acestor date, aceste metode alternative sunt imprecise.

Cantitatea de informatii: in cadrul metodei comparatiei directe nu au fost utilizate mai multe date de piata; alte metode au fost folosite in estimarea valorii proprietatii, deoarece au existat date de piata, preluate de la beneficiarul lucrarii.

Modul in care a fost realizata analiza rezultatelor pentru fiecare caz in parte, impreuna cu rezultatul analizei, sunt prezentate dupa cum urmeaza:

Metoda	Comparatiei directe	Metode alternative
• adecvare	F. BUNA – s-au gasit suficiente comparabile in domeniu	VENITURILOR : adecvata doar in zonele rurale. Restul metodelor alternative nu sunt adecvate
• precizie	F. BUNA	BUNA
• cantitatea si calitatea informatiilor	F. BUNA	SATISFACATOARE – nu s-au obtinut informatii suficiente

Concluzionand, evaluatorul apreciaza ca valoarea estimata in cadrul abordarii prin metoda comparatiei directe, ulterior rezultand valoarea chiriei: este cea mai adecvata.

Valoarea chiriei, pentru
intreaga proprietate

lunara 74 LEI, echivalentul a 15 euro
Valoarea rotunjita a chiriei lunare este de 75 lei

Valori fara TVA, curs valutar 1 eur = 4,9444 lei.

Se estimeaza chiria. Aceasta este definita ca: "suma platita pentru dreptul de utilizare si ocupare a terenului (retelelor de utilitati), in conformitate cu conditiile de concesiune a terenului (retele de apa potabila si canalizare menajera)". Valoarea estimata nu contine TVA.

SC PATRICK CONSULT EXPERT SRL
Membru Corporativ ANEVAR

STOICA PETRISOR

Evaluator autorizat EBM, EI, EPI,
Legitimatie 16399 valabila 2021

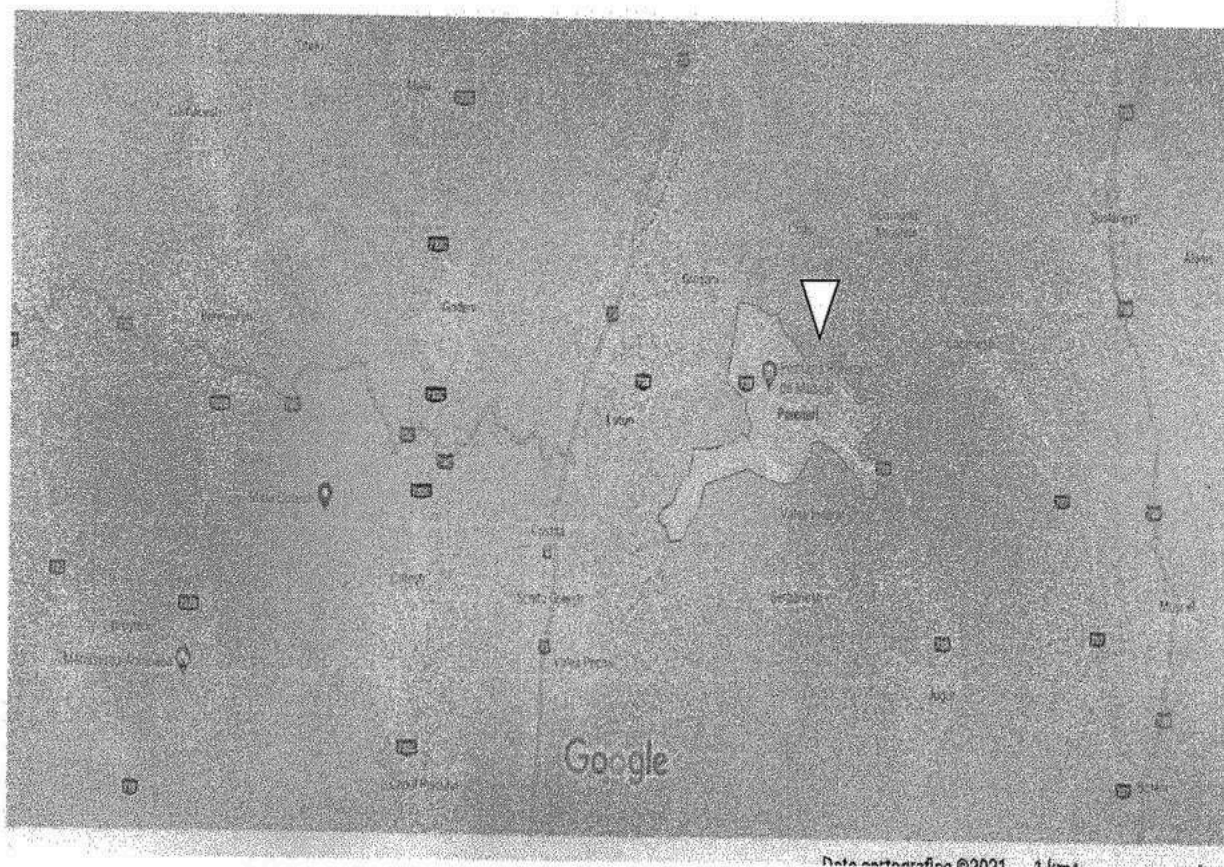
SC PATRICK CONSULT EXPERT SRL



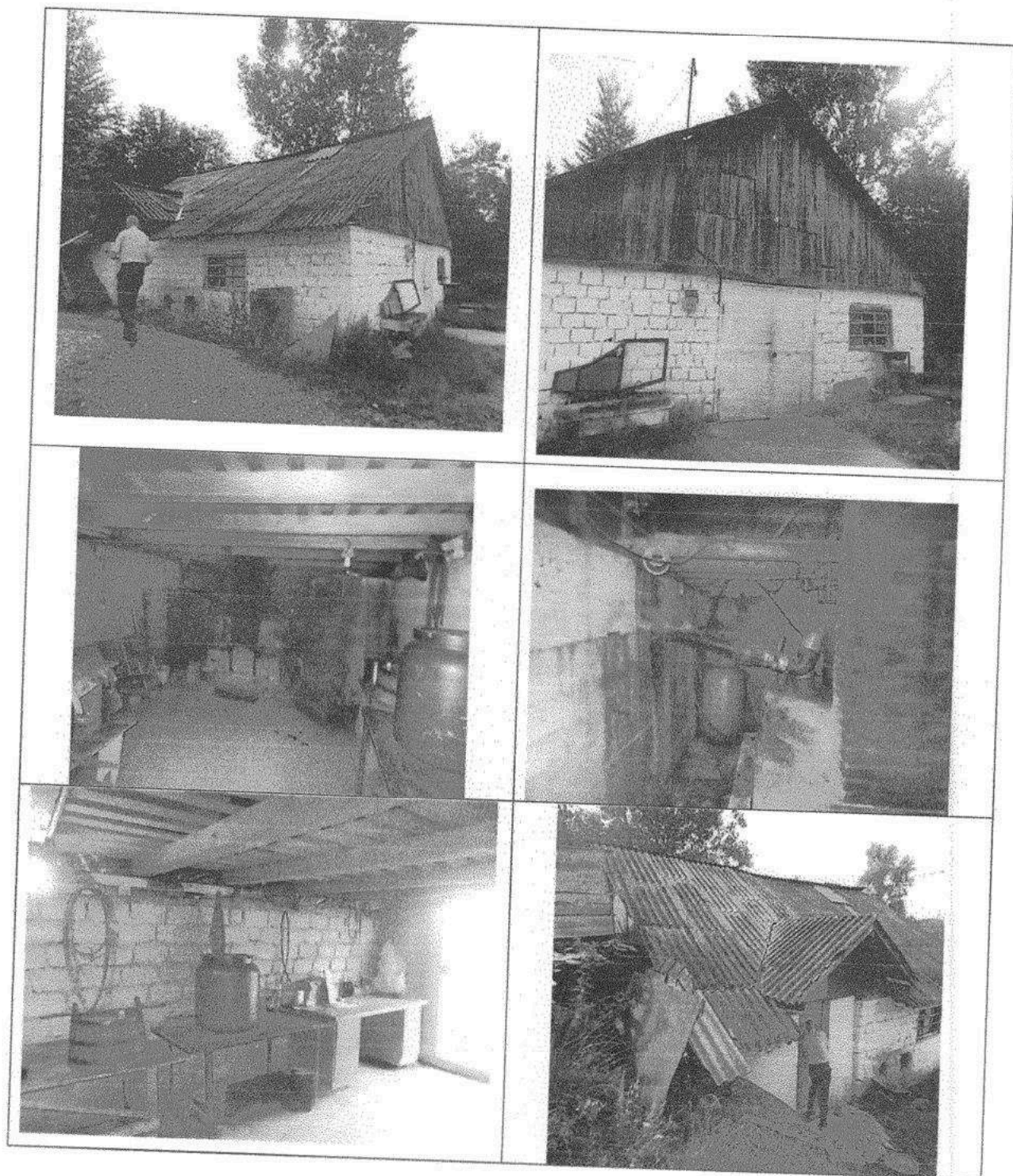
VII. ANEXE

Localizare proprietate subiect .
Anexa de calcul
Documente puse la dispozitie si schita

Localizare proprietate subiect:



FOTORAFII



COMPARABILE CHIRII

SPATIU PRODUCTIE 2600 MP, TEREN 5400, CAMPULUNG.

Campulung Muscel - zona Flamanda

Spatiu pentru productie **Pret: 4.000 €**



CARACTERISTICI

Pret	4.000 €
Etaj	Parter
Suprafata	2600 m ²
Curent	da
Apa	da
Gaz	da
Canalizare	da

Agentie imobiliara - Inchiriez Spatiu pentru productie. Spatiu: are o suprafata utila de 2600 mp, suprafata terenului este de 5400 mp, are 2 incaperi. Utilitati: Apa, Canalizare, Curent trifazic, Curte, Contor gaz, Incalzire centrala, are un garaj, Gaz, Parcare, Apometre. Imobilul: este de tip Hala, imobilul are o inaltime de 8 m. Alte detalii: destinatia recomandata este hala productie destinatia anterioara este Fabrica de paine. Facilitati: acces auto, acces TIR, Actual ocupat 40%. Pret = 4.000 euro, 1,53 e/mp negociabil. (Partial Ocupat 50%)

SPATIU ECONOMIC 800 MP + 900 MP, TEREN 2500 MP, ANINOASA.

Judet Arges

Aninoasa

Spatiu pentru productie

Pret: 2 €



CARACTERISTICI

Pret

2 €

zona

Aninoasa

Etaj

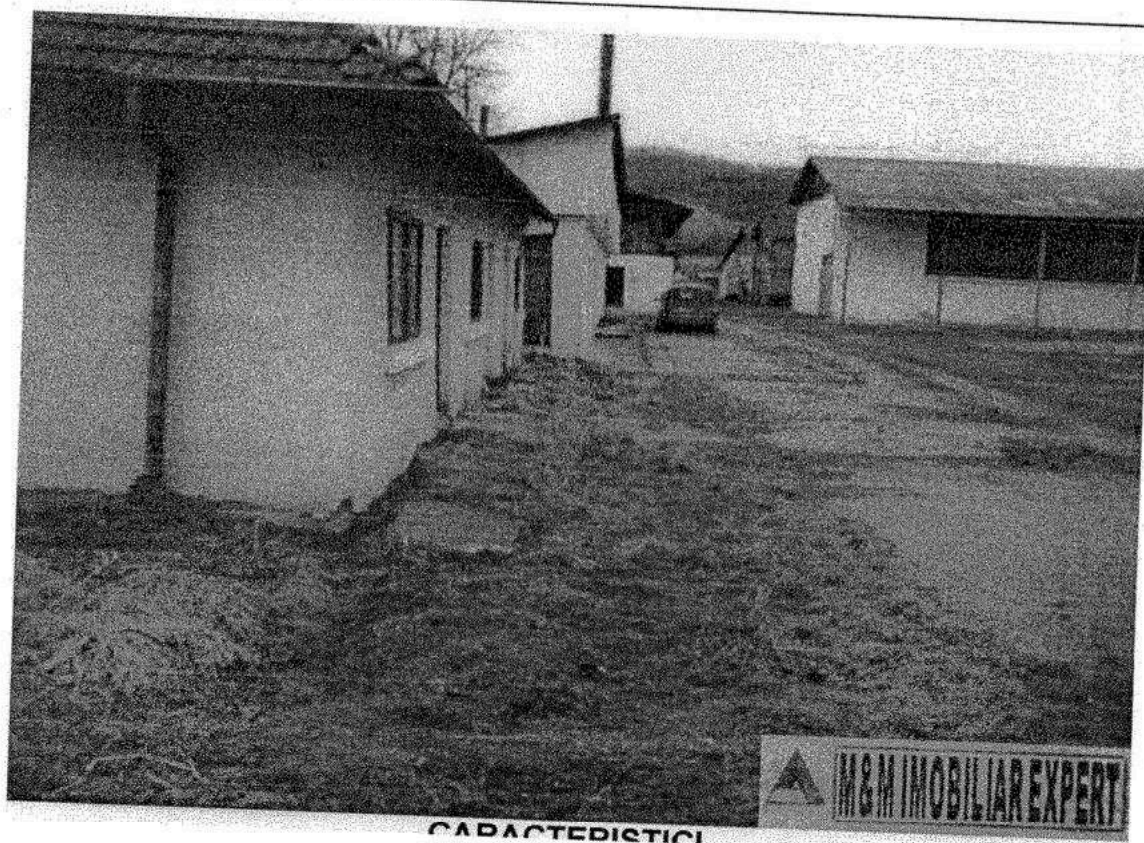
Etaj 1

Suprafata

1700 m²

SPECIFICATII

Inchiriez SPATIU ECONOMIC. Inchirieri Spatii industriale - Aninoasa. Descriere - constructie din caramida - foarte bine izolata termic - utilitati: alimentare cu apa retea comunală + sursă proprie fantana, canalizare proprie, curent trifazic - dotat cu spatiu administrativ: 2 birouri nemobilate, toalete WC femei/barbati, vestiare femei/barbati - subsol cu umiditate si temperatura constanta ideal pentru activitati de depozitare sau productie care necesita conditiile anterior mentionate; parter: suprafata 800 mp; etaj: suprafata 900 mp; - acces TIR - curte proprie 2500 mp. Pozitie geografica: situat intre Campulung - Pitesti. Spatiu pretabil pentru productie/depozitare. De Inchiriat eventual Vanzare. Pret 2 €/mp



CARACTERISTICI

CARACTERISTICI

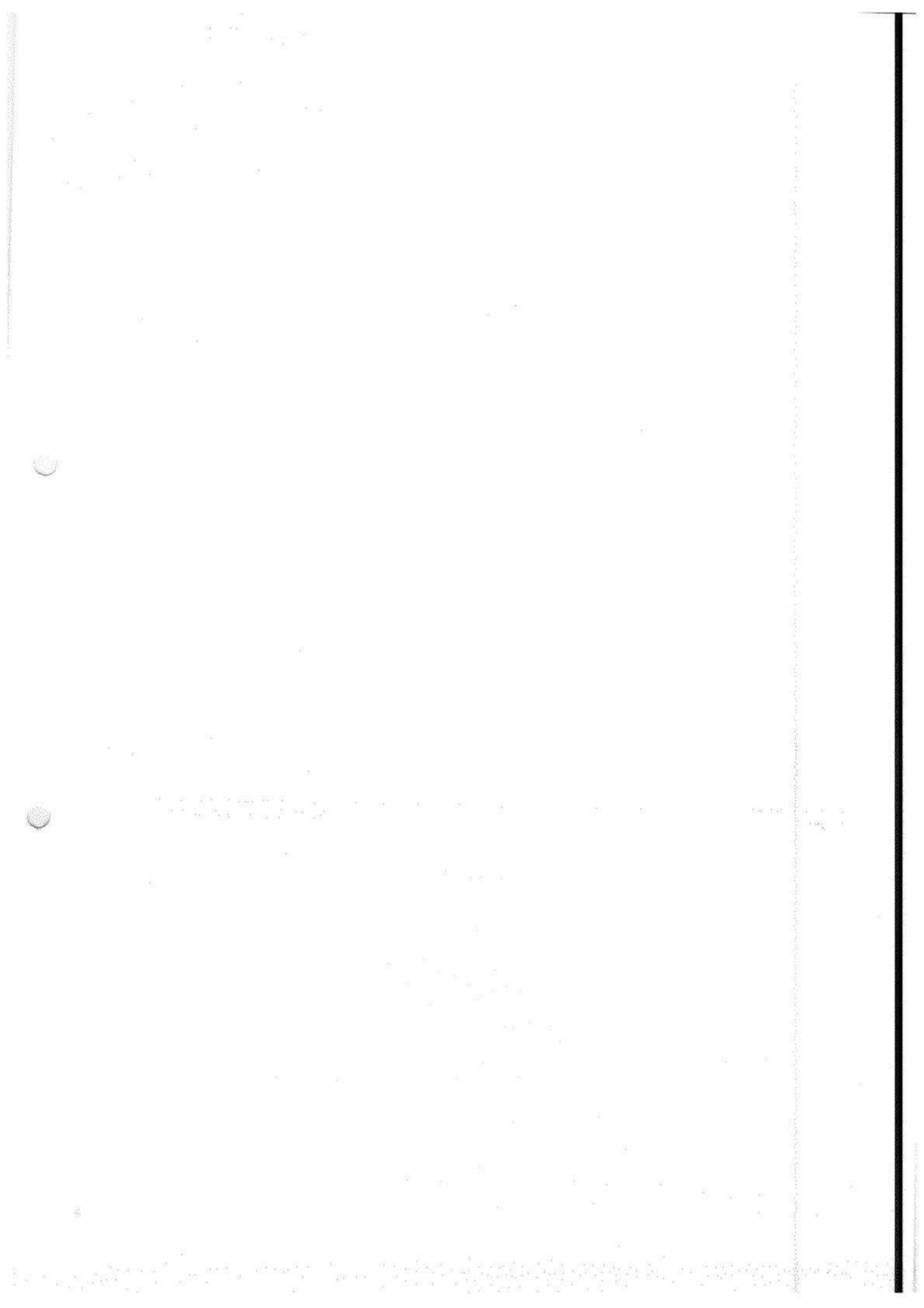
ID oferta	5862
Pret	5.000 €
zona	Schitu Golesti
Suprafata	1500 m ²

SPECIFICATII

Grad finisaj	Semifinisat
Parcare	da
Apa	da
Canalizare	da
Acoperis	da

Hale industriale, teren 5000 mp, Inchiriez hale industriale de diferite inaltimi si suprafete. Cuptor uscat fructe de mare capacitate. Curte betonata. pe soseaua dintre Campulung si Pitesti. Pret pt. tot = 5000 € negociabil, 1 e/mp

5.000 €



nr.1
A.T. Poienarii de Muscel
agazia
filioace fixe

LISTA DE INVENTARIERE

Data - 31.12.2020

Data - 31.12.2020															Gestiunea Dom. Public		Loc de dep. Polenari Muscel		Pagina a 3	
Denumirea bunurilor inventariate		Codul sau numărul de inventar	U.M.	CANTITATI						Prel. Unitar - lei -	VALOAREA CONTABILITATE		Valoarea de inventar	Deprecierea						
				Stocuri		Diferente		Plus	Minus		Plus	Minus		Valoarea	Motivul (cod)					
				Faprice	Scriptice	Plus	Minus													
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14						
17	SCOALĂ VALEA ÎNDĂRĂT	1.6.2.	BUC	1	1			164090	164090			164090								
18	ÎMPREMIURE SC. V. ÎNDĂRĂT	1.6.3.2.	ML	55	55			787	787			787								
19	C.L. WC ȘC. VALEA ÎNDĂRĂT	1.6.1.	BUC	1	1			663	663			663								
20	C.L. POVARNĂ	1.6.6.	BUC	1	1			26602	26602			26602								
21	STATIE POMPE R. TÂRGULUI	1.6.6.	BUC	1	1			64161	64161			64161								
22	BAZIN APĂ RÂUL TÂRGULUI	1.6.6.	BUC	1	1			48206	48206			48206								
23	CAPTARE IZV. VALEA IEDERII	1.6.2.	BUC	1	1			491477	491477			491477								
24	DISPENSAR NOU POIENARI	1.6.6.	BUC	1	1			1178060	1178060			1178060								
25	R. ALIM. CU APĂ BAZINE+ST.	1.6.3.2.	BUC	1	1			2276880	2276880			2276880								
26	MAGAZIE SCOALĂ POIENARI		BUC	1	1			8938	8938			8938								
27	ÎMPREMIURE TÂRG COMUNAL		BUC	1	1			2549	2549			2549								
28	ASFALTARE ÎNDIGUIRE DC42A		BUC	1	1			513995	513995			513995								
29	REABILITARE DC39		BUC	1	1			1879693	1879693			1879693								
30	REABILITARE DC41 GROSANI		BUC	1	1			1313266	1313266			1313266								
31	REABILITARE DC40 PO-MĂTAU		BUC	1	1			300630	300630			300630								
32	REABILITARE DC32 PÂRSENI		BUC	1	1			596724	596724			596724								
33	REAB. DC40B BREBENESTI		BUC	1	1			286171	286171			286171								
34	REABILITARE DC 41C PÂRSENI		BUC	1	1			1294335	1294335			1294335								
35	ASFALTARE DC 42		BUC	1	1			1101555	1101555			1101555								
TOTAL PAG. 3																				
BUNURILE AU FOST																				
INVENTARATE ÎN PREZENȚA				MEA	ȘI	SE	AFIĂ	ÎN												
PĂSTRAREA ȘI RĂSPUNDEREA				MEA																
TOTAL GENERAL																				
Jmele și prenumele																				
Garnitura																				
Comisia de Inventariere																				
Președintele Comisiei																				
Membru Comisie																				
Gestionar (Resp. mijloace)																				
Branze Ion																				
Contabilitate																				
Opreșcu Gabriela Violeta																				
19423068																				