Primăria Comunei Poienarii de Muscel
Județul Argeș
INTRARE/IESIRE Nr. 380
Data 26.01.2024

S.C. PATRICK CONSULT EXPERT SRL

Câmpulung,str. Primăverii,nr.18,

Jud.Argeș

Către,

PRIMĂRIA COMUNEI POIENARII DE MUSCEL

Poienarii de Muscel, DJ 738,cod 117583,județul Argeș,

Vă transmitem în două exemplare Raportul de Evaluare ,privind stabilirea chiriei spatiu amplasat in incinta primariei comunei Poienarii de Muscel , jud.Arges.

25.01.2024

Evaluator,

SOCIETATEA COMERCIALA PATRICK CONSULT EXPERT SRL CÂMPULUNG - ARGEȘ

ROMÂNIA JUDEȚUL ARGEȘ COMUNA POIENARII DE MUSCEL PRIMAR

Beneficiar,

SC PATRICK CONSULT EXPERT SRL
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR - autorizatia 0593
CUI 36768574, J3/1932/2016
Judetul Arges, Cămpulung, strada Primaverii, nr.18
Telefon : 0745076400 ,
E-mail : petrisor.stoica@yahoo.com
OTP BANK, cont RO90 OTPV 2700 0106 2740 RO01
Nr. 46/20.11.2022

RAPORT DE EVALUARE

determinarea chiriei lunare,
pentru "Spatiu cu destinatie comerciala "
situat in sat Poienari,Sediul Primariei,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 lucrarii, precum si orice citare in alte scopuri a datelor, numelor si informatiilor cuprinse, inclusiv valori. Intentia de transmitere catre terti 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 spatiului cu destinatie comerciala,situat in Caminul Cultural ,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 2022 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 2022
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 cotatiile 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. Anexe raport

SINTEZA RAPORTULUI

Evaluator	**SC PATRICK CONSULT EXPERT S.R.L.**
Autorizatie membru corporativ	Nr. 0593 emisa in 01.01.2024, valabil pana la 31.12.2024
Reprezentanti societate	Stoica Petrisor_Administrator; e_mail: petrisor.stoica@yahoo.com;
Autor lucrare **Evaluator autorizat**	Stoica Petrisorl, Membru titular ANEVAR, specializari EPI, EI,EBM Legitimatie si parafa: 16399 / valabil 2022, 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 spatiul cu destinatie comerciala**,situat in Cladirea Primariei Poienari,**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	22.01. 2024; inspectia s-a realizat de Evaluator Autorizat Stoica Petrisor,
Data evaluarii	24. 01. 2024
Data finalizare raport	24. 01. 2024
Scopul evaluarii	determinarea chiriei lunare.,
Curs valutar 1euro=4,9767lei	
Tipul valorii	Valoare de piata chirie
Valoarea chiriei.	Pentru spatiu cu destinatie comerciala in suprafata de 3,0 mp (camera separata realizata din tamplarie de PVC CU GEAM TERMOPAN) **15,0 lei/luna,echivalent a 3,0 euro/luna,faraTVA**

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
Membru Corporativ ANEVAR

SOCIETATEA COMERCIALA PATRICK CONSULT EXPERT SRL CÂMPULUNG - ARGEȘ

STOICA PETRISOR

Evaluator autorizat EBM, EI, EPI,
Legitimatie 16399 valabila 2024

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STOICA PETRISOR
Legitimatia Nr. 16399
Valabil 2024
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR

I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1. Identificarea si competenta evaluatorului

Lucrarea este efectuata de SC PATRICK CONSULT EXPERT SRL, 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 2022.

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 Argeş.
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 o incapere cu destinatie comerciala(servicii postale) in suprafata de 3,0 mp .

Adresa	: sat Poienarii,comuna Poienarii de Muscel, judetul Arges.
Cod postal	: 117580.
Identificare cadastrala	: Numar cadastral -80074.
Carte Funciara	: UAT POIENARII DE MUSCEL.
Proprietar	: domeniul public 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 proprietăţii imobiliare ar putea fi inchiriat, la data evaluarii, între un cumparator hotarât si un vânzator hotarât, 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: 22. 01 2024. Inspectia s-a realizat de catre Evaluator Autorizat Stoica Petrisor , impreuna cu reprezenatantul comunei Poienarii de Muscel.
Data evaluarii: 24. 01 2024
Data finalizarii raportului: forma scrisa a raportului a fost finalizata in 24.01. 2024.

9. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

Evaluarea se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietarul spatiului evaluat, 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 investiitii 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 constuctii;
- 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 in 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 conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data întocmirii sale.
- Valoarea estimata in prezentul raport nu reprezinta 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 2022

Evaluarea s-a realizat in concordanta cu prevederile din **Standardele de evaluare a bunurilor 2022,** 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.

II. PREZENTAREA DATELOR

1. Descrierea juridica

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

- CERTIFICAT DE INREGISTRARE FISCALA
- LISTA DE INVENTARIERE
- MONITORUL OFICIAL AL ROMANIEI nr.609 bis-ANUL XIV din 16.08.2002.

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 consideratie elemente de mobilier.

3. 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 apropriate ;
- Unitati de invatamant: amplasate la distanta medie: scoala generala,
- 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: inexistenta;
- Retea de canalizare: inexistenta;
- Retea de telefonie: inexistenta;
- 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 mare
- Naval: nu este cazul.

Ambient

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

4. Descriere amplasament

- Caminul Cultural este amplasat in zona centrala a satului Poienari .
- Zona este majoritar rezidentiala .
- Drum judetean si comunal.

5. Descrierea proprietatii imobiliare

Descrierea terenului:

Date generale

- Regimul juridic : intravilan ;
- Categoria de folosinta : racordari rezidentiale si comerciale ;
- La data evaluarii terenul este considerat liber..
- Suprafata construita 465 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 : apa si energie electrica.
Acces : accesul la proprietate se face din drumuri asfaltate.

6. Date privind impozitele si taxele

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

Fiind vorba despre evaluarea spatiului cu destinatie comerciala ,evaluatorul a lucrat cu datele contabile puse la dispozitie de catre beneficiar.

III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

IV. **Poienarii de Muscel** este o comună în județul Argeș, Muntenia, România, formată din satele Grosani, Jugur, Poienari (reședința), Șerbănești și Valea Îndărăt.

Primăria Poienarii de Muscel

Așezare

V. 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

VI. Componența etnică a comunei Poienarii de Muscel

VII. Români (89,9%)

VIII. Romi (7,66%)

IX. Necunoscută (2,39%)

X. Altă etnie (0,03%)

XI. Componența confesională a comunei Poienarii de Muscel

XII. Ortodocși (96,15%)

XIII. Necunoscută (2,39%)

XIV. Altă religie (1,45%)

XV. 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
Partidul Național Liberal	8	
Partidul Social Democrat	4	
Partidul Mișcarea Populară	1	

Istorie

La sfârșitul secolului al XIX-lea, comuna purta denumirea de *Poienari*, făcea parte din plasa Argeșelul a județului 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 e 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 județul 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 defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectuatranzactii 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:

a) fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix;

b) pietele imobiliare nu sunt piete eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza esterelativ mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste piete 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.;

c) 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 influentatade reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catreun punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalajintre 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 nuechilibru;
e) Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu auloc 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 putinlichide si de obicei procesul de vanzare este lung.
Datorita tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt important 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 sitipul, amplasarea, design si restrictii privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creeat tipuri diferite de pieteimobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in piete 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 comercială-birouri .
Avand in vedere cele prezentate anterior, piata imobiliara specifica se defineste ca fiind piata proprietatilor comerciale-birouri din comuna Poienarii de Muscel..
In analiza acestei piete am investigat aspecte legate de cererea specifica si oferta competitiva pentru tipul de proprietate delimitat.

Analiza ofertei
Oferta de proprietati comerciale pentru inchiriere in municipiul Campulung 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-birouri din municipiul Campulung este impartită in:

- spatii comerciale tip supermarket ;
- magazine la parterul blocurilor de locuit ;
- magazine in cladiri independente;
- spatii de birouri in cladiri independente sau blocuri de locuit;

Analiza cererii
Cererea pentru acest tip de proprietati se manifesta mai ales pentru vanzare in scopul exploatarii ca spatii comerciale-birouri , insa se identifica si o cerere bună pentru spatii comerciale-birouri oferite spre inchiriere.
Majoritatea tranzactiilor efectuate pe piata spatiilor comerciale – birouri locala au drept subiect magazine ; in ceea ce priveste subpiata specifica de tipul celui evaluat, amplasate in zona analizata, preturile la care se inchiriază spatiile comerciale in municipiu, conform informatiilor culese din surse publice, preturile imobilelor cu CMBU comercial –birouri sunt intre 0,5-6 eur/mp. Preturile difera in functie de localizarea imobilului constatandu-se preturi mai mari pentru imobilele amplasate la soseaua principala.
Se anticipeaza ca preturilor vorm raman 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 localităţii, la momentul actual pretul chiriilor din localitatile apropiate variaza intre 0,5 euro/mp – 4euro/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 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 indicaţii din piaţa sau alţi 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 comerciala)***.

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

În concluzie avem *o varianta posibila ale celei mai bune utilizări*:

- cea mai probabila este de inchirierea spatiului pentru desfasurarea de activitati comercial-respectiv, servicii postale.

Testul de permisivitate legală

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

Observarea vecinătăţilor nu relevă aspecte care ar putea afecta legal dezvoltarea rezidenţială. 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 lucrarile de amenajare si reabilitare au fost finalizate , lasa sa se intelega ca vor aparea primii solicitanti pentru inchirierea spatiilor respective..

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

Testul fezabilităţii financiare

Este permisă legal şi posibilă fizic, după cum am arătat anterior, inchirierea spatiului comercial este posibil fizic si legal. .

Tinand cont ca in zona municipiului Campulun,aflat la mica distanta exista piata de chirii 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 şi fezabilă financiar aceasta este cea mai bună utilizare.

Concluzii:

- cea mai bună utilizare este cea de spatiu comercial ;
- aceasta poate fi pusa in practica imediat, neexistând opreliști identificate în acest sens;

cel mai probabil va fi utilizatorul final – POSTA ROMANA, care doreste sa furnizeze servicii postale in comuna.

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 referinţă 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 intre 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-imobilare 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 vânzarilor – 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 piaţă oferă o indicaţie asupra valorii prin compararea activului subiect, cu active identice sau similare, al căror preţ se cunoaşte.

Prima etapă a acestei abordări este obţinerea preţurilor de tranzacţionare a activelor identice sau similare, tranzacţionate recent pe piaţă. Dacă există puţine tranzacţii recente, de asemenea, poate fi util să se ia în considerare preţurile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare, cu condiţia ca relevanţa acestor informaţii să fie clar stabilită şi analizată critic. Poate fi necesar ca preţul altor tranzacţii să fie corectat pentru a reflecta orice diferenţe faţă de condiţiile tranzacţiilor efective şi să fie definit tipul valorii şi orice ipoteze care urmează să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează.Pot exista şi diferenţe între caracteristicele juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzacţii, faţă de cele ale activului evaluat.

Analiza comparativă vizează asemănările şi diferenţele dintre bunuri ce influenţează valoarea, rezultatul fiind o sumă a corecţiilor exprimate valoric / procentual din oferta / preţul de vânzare. Tehnicile de cuantificare a corecţiilor sunt cantitative şi calitative. Corecţiile aplicate ofertelor / tranzacţiilor reflectă superioritatea / inferioritatea bunurilor comparabile prin elementele de comparaţie, fiind aleasă valoarea bunului comparabil cu corecţia brută minimă.

Întrucât evaluatorul nu a avut acces la informaţii privind tranzacţii recente de proprietăţi similare din zona studiată, pentru analiza comparativă a proprietăţii 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:

Caracteristica	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Localizare	Poienarii de Muscel	Schitu -Golesti	Valea mare pravat	Leresti
Pret (Euro/mp)	? Euro/mp	1,25	2,3	1
Suprafata (mp)	3	200	130	650
Data ofertei	ian.-24	ian.-24	ian.-24	ian.-24
Finisaje	medii	superioare	superioare	medii

Fişă evaluare chirie prin metoda comparaţiei directe

24.01.2024 1 EURO= **4,.9767**

Estimarea pretului de inchiriere a spatiilor comparabile		PROPRIETATI IMOBILIARE COMPARABILE		
		COMPARAB.A	COMPARAB.B	COMPARAB.C
Suprafaţa utila (mp)		200	130	650
Pret de oferta//inchiriere (EURO/mp·luna)		1,25	2,30	1,00
Informatii disponibile la data evaluarii		oferta	oferta	oferta
Marja de negociere	%	-5%	-5%	-5%
	(EURO/mp·luna)	-0,06	-0,12	-0,05
PRET ESTIMAT (EURO/mp·luna)		1,19	2,19	0,95

Nr. crt.	ELEMENTE DE COMPARAŢIE	Spaţiu de închiriat	PROPRIETATI IMOBILIARE COMPARABILE		
			COMPARAB.1	COMPARAB.2	COMPARAB.3
			1,19 €	2,19 €	0,95 €
1	Dreptul de proprietate transmis	integral	integral	integral	integral
	Corecţie %		0%	0%	0%
	Corectie (EURO/mp)		0,0	0,0	0,0
	PRET CORECTAT (EURO/mp)		1,19	2,19	0,95
2	Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
	Corecţie %		0%	0%	0%
	Corectie (EURO/mp)		0,0	0,0	0,0
	PRET CORECTAT (EURO/mp)		1,2	2,2	0,95
3	Condiţii de vanzare	independent	independent	independent	independent
	Corecţie %		0%	0%	0%
	Corectie (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (EURO/mp)		1,19	2,19	0,95
4	Condiţii de piaţă (data)	ian.-24	ian.-24	ian.-24	ian.-24
	Corectie %		0%	0%	0%
	Corectie (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (EURO/mp/lună)		1,19	2,19	0,95
5	Localizare	poienari	schitu-golesti	valea mare pravat	leresti
	Corecţie %		0%	0%	0%
	Corectie (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (EURO/mp/lună)		1,19	2,19	0,95
			Caracteristici fizice		
6	Suprafaţa utila(mp)	3,00	200	130	650
	Corecţie %		0%	0%	0%
	Corectie (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (EURO/mp/lună)		1,19	2,19	0,95
7	Etaj	p	etaj	p	p
	Corecţie %		2%	0%	0%
	Corectie (EURO/mp)		0,02	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (EURO/mp/lună)		1,21	2,19	0,95
7	Utilităţi	A/CE	A/C/CE/G	A/C/CE/G	A/CE/C
	Corecţie %		-10%	-10%	-5%
	Corectie (EURO/mp)		-0,12	-0,22	-0,05
	PRET CORECTAT (EURO/mp/lună)		1,09	1,97	0,90
8	Finisaje şi amenajari	medii	superioare	superioare	medii
	Corectie %		-20%	-20%	0%
	Corectie (EURO/mp)		-0,24	-0,44	0,00
	PRET CORECTAT (EURO/mp/lună)		0,86	1,53	0,90
Corecţie totală brută (EURO)			0,38	0,66	0,05
Corecţie totală brută %			32%	30%	5%
Valoare chirie lunara unitara		0,90	Euro/mp·lună	Comparabila C a suportat cea mai mica corectie bruta absoluta (%)	
Valoare chirie unitara - rotunjit		3,00	Euro/·lună		

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 imobileleor. Ajustarile aplicate ofertelor de vanzare/tranzactiilor se prezinta astfel:				
Tip tranzactie	In general, diferentele de pret intre preturile afisate in anunturile de vanzare si preturile de tranctionare variaza pe piata locala in intervalul 10-20% in functie de suprafata , localizare, deschidere, acces.			
		COMPARAB.A	COMPARAB.B	COMPARAB.C
	Corectie	-5%	-5%	-5%
	Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor istorice privind marja de negociere pentru acest tip de proprietate.			
Localizare	In functie de amplasamentul imobilului, de accesul la mijloacele de transport in comun, de notorietatea zonei, diferentele de pret pot ajunge pana la 30% in cadrul aceleiasi zone.			
		COMPARAB.A	COMPARAB.B	COMPARAB.C
	Corectie	0%	0%	0%
	Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor privind diferentele de pret dintre zonele in care sunt amplasate proprietatile si proprietatea subiect			
Suprafaţa utila(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	COMPARAB.C
	Corectie	0%	0%	0%
	Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor din piaţă privind ponderea suprafetei utile in pretul solicitat pentru acest tip de proprietate.			
Utilitati	Diferentele de utilitati sunt reflectate in preturi de vanzare mai mici cu 3-5% in defavoarea proprietatilor fara utilitati sau cu o parte din acestea.			
		COMPARAB.A	COMPARAB.B	COMPARAB.C
	Corectie	-10%	-10%	-5%
	Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor din piaţă privind costul utilităţilor pentru acest tip de proprietate. Nu este cazul			
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	COMPARAB.C
	Corectie	-20%	-20%	0%
	Valoarea ajustarii a fost determinata in functie de tipul finisajelor, de vechimea, natura si amploarea amenajarilor efectuate asupra imobilului.			

CHIRIA LUNARA ESTE DE 3,0 EURO pe luna.
CHIRIA LUNARA PE METRU PATRAT ESTE DE 1,0 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 proprietăţii; estimarea valorii proprietăţii 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 proprietăţii , deoarece au existat date de piaţă.,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 15,0 LEI,echivalentul a 3,0 euro
Valoarea rotunjita a chiriei lunare ete de 15 lei

Valori fara TVA, curs valutar 1 eur = 4,9767lei.

Se estimeaza **chiria** . Aceasta este definita ca: *" suma platita pentru dreptul de utilizare si ocupare a spatiului, in conformitate cu conditiile de inchiriere a imobilului.) "*. Valoarea estimata nu contine TVA.

SC PATRICK CONSULT EXPERT SRL
Membru Corporativ ANEVAR

STOICA PETRISOR

Evaluator autorizat EBM, EI, EPI,
Legitimatie 16399 valabila 2024

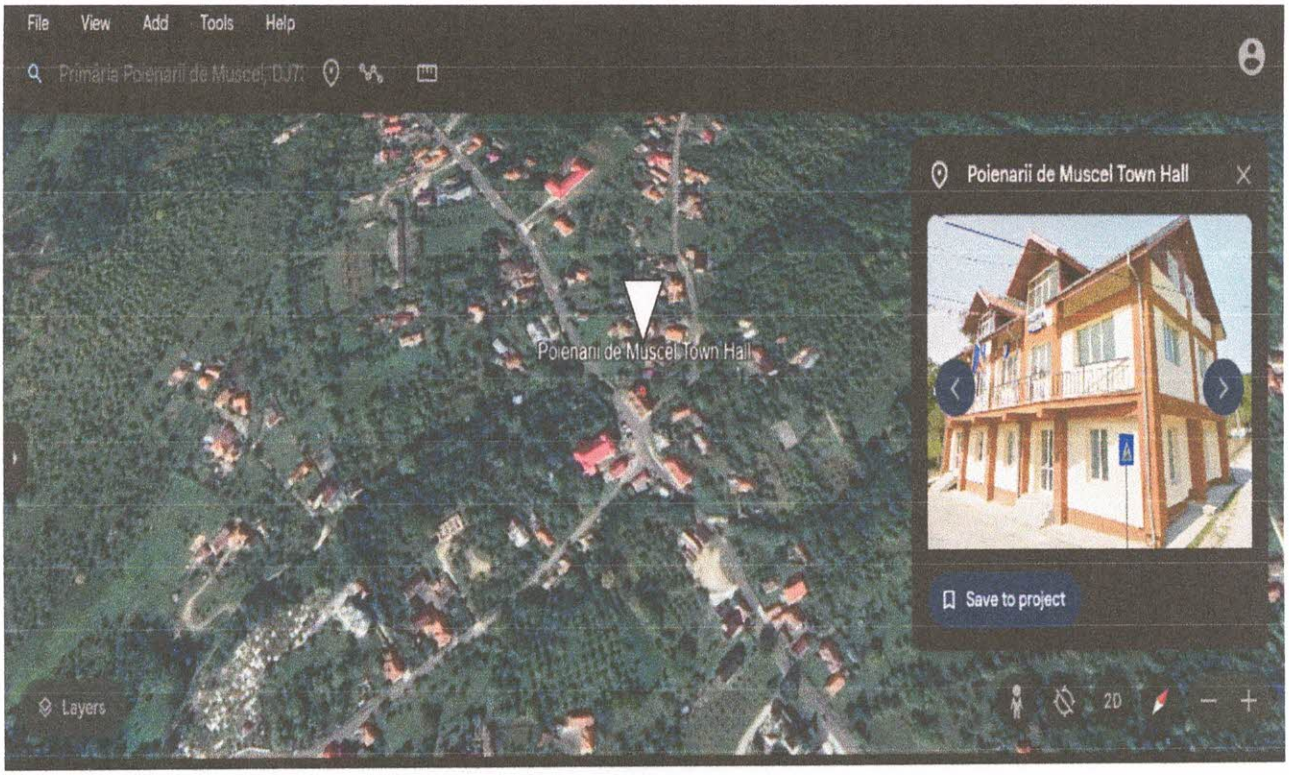
SOCIETATEA COMERCIALA PATRICK CONSULT EXPERT SRL CÂMPULUNG · ARGEŞ

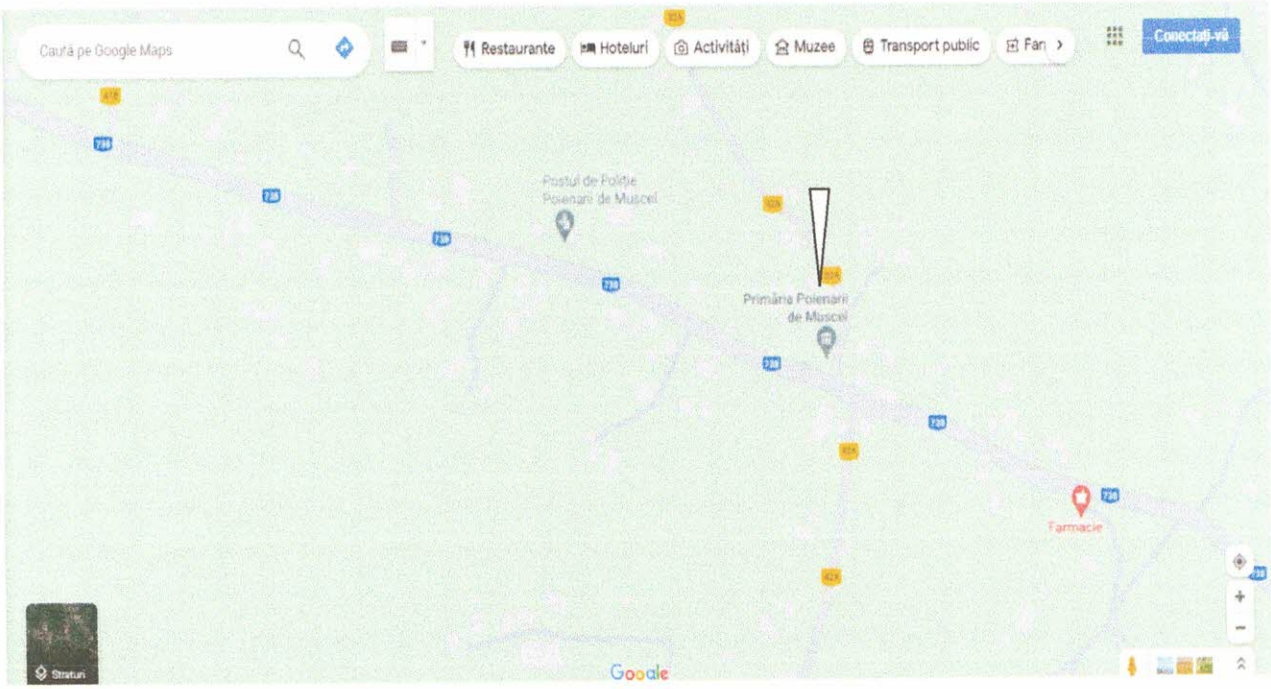
ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STOICA PETRISOR
Legitimatia Nr. 16399
Valabil 2024
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR

VII.ANEXE

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

Localizare proprietate subiect:





FOTOGRAFII -SPATIU COMERCIAL SITUAT IN CLADIREA PRIMARIEI POIENARII DE MUSCEL









COMPARABILE CHIRII
COMPARABILA 1

SPATIU COMERCIAL 200 MP, TEREN 1.400 MP, SCHITU-GOLESTI.

Schitu Golesti - zona Schitu Golesti **Pret: 250 €**



CARACTERISTICI

ID oferta	9746
Pret	250 €
zona	Schitu Golesti
Etaj	Parter
Suprafata	200 m²
Agent	Mak Adalbert
Actualizat la	2022-07-10 23:38:11
Nr afisari	363

SPECIFICATII

Grad mobilare	Nemobilat
Numar bai	1
Grad finisaj	Semifinisat
Structura de rezistenta	Caramida
Gresie	da
Faianta	da
Geam baie	da
Parcare	da
Apa	da
Canalizare	da
Acoperis	da

Spatiu comercial de inchiriat interior 200 mp, drum de acces cu deschidere mare, trifazic 7,5 kw, teren 1.400 mp. **Pret = 250 euro.**

COMPARABILA 2

SPATIU COMERCIAL 130 MP, VALEA MARE-PRAVAT.

Valea Mare-Pravat - zona Valea Mare-Pravat**ID Oferta: 5458** **Pret: 300 €**



CARACTERISTICI

ID oferta	5458
Pret	300 €
zona	Valea Mare-Pravat
Agent	Mak Adalbert
Actualizat la	2021-06-17 12:28:42
Nr afisari	3561

SPECIFICATII

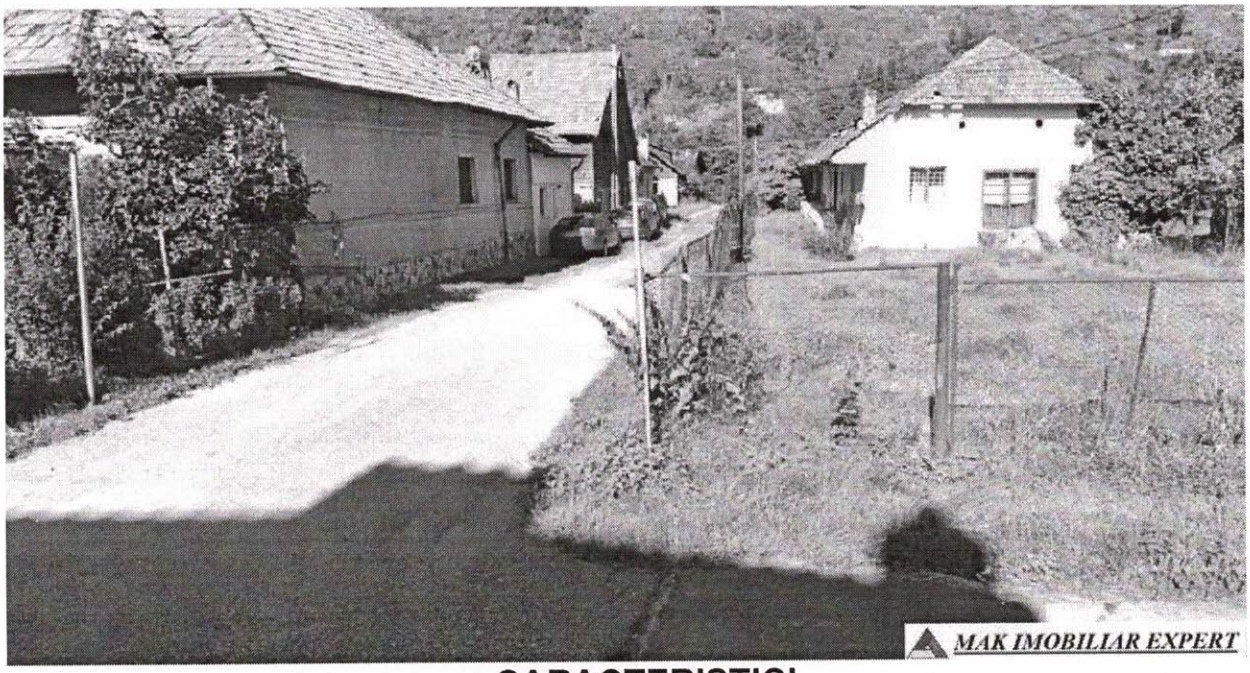
Tip apartament	Decomandat
Numar bai	0
Structura de rezistenta	Caramida
Parcare privata	da
Geamuri termopan	da
Curent	da
Apa	da
Apometre	da
Apometre	da
Cablu TV	da
Canalizare	da

Agentie imobiliara - Inchiriez spatiu comercial, suprafata 130 mp, cu deschidere la sosea asfaltata DN Campulung - Brasov, spatiul este situat intr-o superba vila, reprezentand extensia acesteia la soseaua nationala, pretabil orice tip de activitate comerciala. Spatiul poate fii extins la 300 mp, are curent 3.80, si asigurata caldura cu CT pe lemne in comun cu vila. Fosta brutarie actualmente atelier de creatie.

COMPARABILA 3

SPATIU COMERCIAL 650 MP, TEREN 3.000 MP, LERESTI.

Leresti - zona LerestiID Oferta: 10155 **Pret: 650 €**



CARACTERISTICI

ID oferta	10155
Pret	650 €
zona	Leresti
Nr camere	650 mp camere
Suprafata	420 m²
Agent	Mak Adalbert
Actualizat la	2023-11-25 01:40:52
Nr afisari	464

SPECIFICATII

Grad mobilare	Nemobilat
Grad finisaj	Nefinisat
Structura de rezistenta	Caramida
Parcare	da
Apa	da
Gaz	da
Cablu TV	da
Internet	da
Canalizare	da
Acoperis	da

Spatiu comercial de inchiriat 650 mp, teren 3.000 mp, Leresti, Arges imobiliare

Agentie imobiliara - Dau in Chire Spatiu Magazie pentru diferite activitatii Comerciale. - ideal productie, service, depzitare, supermarket, etc. Este central la strada principala, Are suprafata de 420 mp, teren 3000 mp. Mai dispune de 2 Garaje Mari (pentru Masini Agricole. Autoutilitare etc.toate utilitatile, are curent si apa, iar canal si gaz la porta.

- **PERFORMANTA ENERGETICA:-**

1. clasa energetică: - D
2. consumul total specific de energie primară -
3. indicele de emisii echivalent CO2
4. consum total specific de energie din surse regenerabile - 0

 # Pret = 650 euro.

ACTE DE PROPRIETATE .

U.C.C.J.R.
APOSTOLESCU ALINA GABRIELA
CONSILIER JURIDIC
BB 15 D - 1354
COLEGIUL CONSILIERILOR JURIDICI DAMBOVITA

U.C.C.J.R.
COLEGIUL CONSILIERILOR JURIDICI DAMBOVITA
CONSILIER JURIDIC
In conformitate cu dispozitiile art. 4 din Legea nr. 514/2003 ... din statutul profesiei de consilier juridic atest... data, identitatea partilor si continutul prezentului act
Nr. 429 Data: ... Semnatura:

MONITORUL OFICIAL
AL
ROMÂNIEI

PARTEA I

Anul XIV — Nr. 609 bis LEGI, DECRETE, HOTĂRÂRI ŞI ALTE ACTE Vineri, 16 august 2002

ANEXA Nr. 72 — Inventarul bunurilor care aparţin domeniului public al comunei Poienarii de Muscel

Județul **ARGEŞ**

Municipiul/orașul/comuna **POIENARII DE MUSCEL**

COMISIA SPECIALĂ PENTRU INTOCMIREA INVENTARULUI BUNURILOR CARE ALCĂTUIESC DOMENIUL PUBLIC AL COMUNEI

ANEXA nr. 72
la normele tehnice
Însușit de consiliul local prin Hotărârea nr. 22 din 26.08.1999
Primarul comunei POIENARII DE MUSCEL
(numele și prenumele, semnătura și sigiliul)

Secțiunea I

Bunuri imobile

INVENTARUL

bunurilor care aparțin domeniului public al comunei **POIENARII DE MUSCEL**

Nr. crt.	Poz. înreg.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii sau dată act, al dării în folosință	Valoarea de inventar (lei)	Situația juridică actuală: Denumire act proprietate sau alte acte doveditoare	Nr. / Data
ARGEŞ								
POIENARII DE MUSCEL								
1		1.6.4	Cladire Consiliul Local . Constructie din caramida, acoperita cu tigla.	*SC.=145 m.p.*	1926	84.900	Hotararea Consiliului Local al Comunei POIENARII de MUSCEL	22 / 26.08.1999
2		1.6.3.2	Imprejmuire cu gard din beton si fier - Consiliul Local .	*Lungime=30 m.l.*	1990	6.000	Hotararea Consiliului Local al Comunei POIENARII de MUSCEL	22 / 26.08.1999
3		1.6.1.1	WC. Consiliul Local . Constructie din beton cu 1 camera.	*SC.=5 m.p.*	1990	3.000	Hotararea Consiliului Local al Comunei POIENARII de MUSCEL	22 / 26.08.1999
4			Teren aferent Consiliul Local .	*Suprafata =778 m.p.*	0	2.464.000	Hotararea Consiliului Local al Comunei POIENARII de MUSCEL	22 / 26.08.1999
5		1.6.4	Cladire fost Consiliu Local Jugur. Constructie din caramida cu acoperis din tigla.	*SC=108 m.p.*	1922	58.500	Hotararea Consiliului Local al Comunei POIENARII de MUSCEL	22 / 26.08.1999
6		1.6.3.2	Imprejmuire cu gard din beton si fier Consiliul Jugur.	*Lungime=25 m.l.*	1990	6.000	Hotararea Consiliului Local al Comunei POIENARII de MUSCEL	22 / 26.08.1999
7			Teren aferent Consiliu Local Jugur.	*Suprafata=200m.p.*	0	633.600	Hotararea Consiliului Local al Comunei POIENARII de MUSCEL	22 / 26.08.1999
8		1.6.2	Camin Cultural Poienari. Constructie din caramida , invelita cu tigla.	*SC.=430 m.p.*	1956	356.000	Hotararea Consiliului Local al Comunei POIENARII de MUSCEL	22 / 26.08.1999
9		1.6.4	Bucatorie anexa - Camin Cultural Poienari. Constructie din boltari , acoperita cu placi de azbociment.	*SC=80 m.p.*	1994	550.000	Hotararea Consiliului Local al Comunei POIENARII de MUSCEL	22 / 26.08.1999
10		1.6.6	Magazie Camin Cultural . Constructie din lemn, invelita cu placi de azociment.	*SC.=30 m.p*	1980	36.000	Hotararea Consiliului Local al Comunei POIENARII de MUSCEL	22 / 26.08.1999



ROMÂNIA

MINISTERUL FINANȚELOR PUBLICE

MFP

CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE FISCALĂ

COMUNA POIENARII DE MUSCEL

Com Poienarii de Muscel cod postal: 422

Autorizatie LEGEA 69/1991, 30-2/70208

Emitent
Director (general)

Semnătura

Cod 14.13.20.99

Codul de înregistrare fiscală (C.I.F.): 4122515

Data atribuirii (C.I.F.): 17-06-1993

Plătitor de TVA din data de:

Data emiterii: 10-10-2006

Tiparit la C.N. "Imprimeria Nationala" S.A.

U.A.T.

Unitatea POIENARII DE MURES

Magazia

LISTA DE INVENTARIERE

Data 31.12.2023

Gestiunea DOMENIUL PUBLIC

Loc de depozitare COM. POIENARII DE MURES

Pagina 1

Nr. crt.	Denumirea bunurilor inventariate	Codul sau numărul de inventar	U. M.	CANTITĂȚI				PREȚUL UNITAR	VALOAREA CONTABILĂ			Valoarea de inventar	DEPRECIEREA	
				Stocuri		Diferențe			Valoarea	Diferențe			Valoarea	Motivul (cod)
				Faptice	Scriptice	Plus	Minus			Plus	Minus			
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1.	CL. CONS. LOCAL POIENARI	1.6.4	BUC	1	1			775216	775216			775216		

PRIMAR

BANZEA ION



	Comisia de inventariere			Gestionar (Responsabil mijloace fixe)	Contabilitate
Numele şi prenumele					CRETESCU CRISTESCU VIOLETA
Semnătura					

Raport evaluare stabilire chirie

SC PATRICK CONSULT EXPERT SRL