

PRUNDEANU MIHAI-ADRIAN
EVALUATOR AUTORIZAT
EXPERT TEHNIC JUDICIAR

SEDIUL: VLĂDEȘTI, STRADA PRINCIPALĂ, NR. 171 (fostă șoseaua Olănești, nr. 414), JUDEȚUL VÂLCEA
TELEFON: 0350.809.322, 0740.228.591, email: mihai.prundeanu@gmail.com

Nr. 122 din 11 octombrie 2022

RAPORT DE EVALUARE

AL BUNULUI IMOBIL "CENTRU AFTER SCHOOL"
SITUAT ÎN COMUNA MUEREASCA, SATUL MUEREASCA,
JUDEȚUL VÂLCEA

BENEFICIAR

COMUNA MUEREASCA

EVALUATOR AUTORIZAT

ING. MIHAI-ADRIAN PRUNDEANU



OCTOMBRIE 2022

EXEMPLAR 1

Această evaluare poate fi folosită în exclusivitate pentru scopul în care este în mod specific furnizată, conform prevederilor contractuale. Ea nu poate fi reprodusă, copiată, împrumutată sau întrebuințată integral sau parțial, direct sau indirect în alt scop, sau de către altă persoană decât de către beneficiarul și destinatarul său fără permisiunea prealabilă a evaluatorului, ing. Mihai Adrian Prundeanu, acordată legal, în scris.

DECLARAȚIE DE CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita informațiilor deținute, certific că afirmațiile prezentate în acest raport sunt adevărate și corecte.

De asemenea certific că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate și de condițiile limitative specifice și sunt analize, opinii și concluzii personale, neinfluențate de nici un factor perturbator extern principiilor de evaluare.

În plus, certific că nu am nici un interes prezent sau de perspectivă față de proprietatea imobiliară ce face subiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Evaluarea se conformează Standardelor de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022, conforme cu Standardele Internaționale de Evaluare IVS 2020.

Evaluatorul dispune de competențele profesionale cerute de standardele profesionale amintite, este independent și nu are conflicte de interese actuale sau posibile în legătură cu proprietatea evaluată sau cu părțile interesate.

Suma ce-i revine evaluatorului pentru prestația sa nu are nici o legătură cu valoarea de piață estimată în cuprinsul lucrării, fiind stabilită înainte de efectuarea lucrării și bazându-se exclusiv pe volumul de muncă necesar întocmirii lucrării la nivelul calitativ cerut de beneficiar și impus de standardele profesionale.

Evaluatorul a respectat codul deontologic al profesiei sale.

Serviciul prestat de un expert este un serviciu de credibilizare, de certificare, de asigurare. Evaluarea este o forma de a aplica o serie de metode care să-i dea încredere beneficiarului că acea valoare este apropiată de valoarea exactă.

În această lucrare s-au promovat la nivelul publicului și s-au implementat la nivelul profesiei, *cele mai bune practici* profesionale în evaluare.

Pe tot cuprinsul lucrării a fost aplicat conceptul de gândire critică.

OCTOMBRIE 2022
RÂMNICU VÂLCEA

EVALUATOR AUTORIZAT
ING. MIHAI ADRIAN PRUNDEANU



MOTTO:

„Când prezint fapte pe care le cunosc, condider că ar trebui să fiu crezut”.
Winston Churchill, Memories, III, I, pp. 51 - 56

CUPRINS

CAPITOLUL I	SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE	5
1.1.	Identificarea proprietății	5
1.2.	Data evaluării	5
1.3.	Amplasament	5
1.4.	Scopul evaluării	5
1.5.	Definirea valorii estimate și exprimarea acesteia	6
CAPITOLUL II	TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	7
2.1.	Conformitatea cu Standardele ANEVAR	7
2.2.	Ipoteze și ipoteze speciale	7
2.3.	Surse de informare	10
2.4.	Precizări suplimentare	10
CAPITOLUL III	PREZENTAREA PROPRIETĂȚII EVALUATE	11
3.1.	Dreptul de proprietate evaluat	11
3.2.	Identificarea proprietății	11
3.3.	Zona și vecinătățile	11
3.4.	Descrierea terenului	12
3.5.	Descrierea clădirii	12
CAPITOLUL IV	ANALIZA PIEȚEI	14
4.1.	Analiza pieței – date generale	14
4.2.	Definirea pieței specifice	15
4.3.	Analiza cererii	16
4.4.	Analiza ofertei	16
4.5.	Analiza echilibrului pieței	17
CAPITOLUL V	ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI	19
5.1.	Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber	19
5.2.	Cea mai bună utilizare a proprietății construite	20
CAPITOLUL VI	ESTIMAREA VALORILOR SOLICITATE	21
6.1.	Estimarea valorii chiriei de piață	21
CAPITOLUL VII	ALEGEREA VALORII FINALE	25
7.1.	Recapitularea rezultatelor	25
7.2.	Reconcilierea valorilor și concluzii	25
Bibliografie		27

ANEXE

- | | |
|--------------|--|
| ANEXA nr. 1: | Plan de situație |
| ANEXA nr. 2: | Planuri clădire |
| ANEXA nr. 3: | Imagini fotografice |
| ANEXA nr. 4: | Localizare amplasament |
| ANEXA nr. 5: | Grila date de piață chirii spații comerciale |

CAPITOLUL I SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

BENEFICIAR: COMUNA MUEREASCA, cu sediul în comuna Muereasca, str. Principală, nr. 265, județul Vâlcea, reprezentată de către domnul Ungurenu Ion, primar

EXECUTANT: Ing. Prundeanu Mihai-Adrian, evaluator autorizat – membru titular ANEVAR și expert tehnic judiciar, cu sediul în comuna Vlădești, str. Principală, nr. 171 (fostă șoseaua Olănești nr. 414), județul Vâlcea, cod poștal 247740 Tel. 0350.809.322; 0740.228.591, e-mail: mihai.prundeanu@gmail.com

1.1. IDENTIFICAREA ACTIVULUI

Imobilul evaluat este un activ corporal format din clădire de tip comercial și terenul aferent situat în comuna Muereasca, satul Muereasca, județul Vâlcea.

Dreptul de proprietate asupra bunului evaluat este deținut integral de către comuna Muereasca.

1.2. DATA EVALUĂRII

Evaluarea proprietății s-a realizat în luna octombrie 2022, luându-se în calcul următorul curs valutar: 1 EURO = 4,9395 LEI (cursul din 11.10.2022 – data inspectării proprietății).

Inspectia proprietății imobiliare s-a desfășurat în data de 11 octombrie 2022 în prezența reprezentanților Primăriei Muereasca.

Finalizarea raportului de evaluare s-a făcut în data de 14 octombrie 2022.

1.3. AMPLASAMENT

Activul ce a fost evaluat în lucrarea de față este amplasat pe teritoriul comunei Muereasca, în satul Muereasca, pe partea nordică a șoselei Gura Văii – Mănăstirea Frăsinei (DJ-658), la circa 200 m est de primărie.

1.4. SCOPUL EVALUĂRII

Acest raport de evaluare a fost elaborat la cererea beneficiarului, comuna Muereasca, cu scopul de a estima valoarea chiriei de piață pentru imobilul format din clădire comercială ("Centru After School") și terenul aferent situat în comuna Muereasca, satul Muereasca, la data de 11 octombrie 2022 în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022, în vederea închirierii acestui imobil.

1.5. DEFINIREA VALORII ESTIMATE ȘI EXPRIMAREA ACESTEIA

Definirea valorii de piață, în conformitate cu **Standardele de Evaluare a Bunurilor – ediția 2022**, este **“Suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”**.

Estimarea chiriei aferente pentru clădirea comercială ("Centru After School") și terenul aferent acesteia situată în comuna Muereasca, satul Muereasca, județul Vâlcea, la data de 11 octombrie 2022, a condus la obținerea unei **valori de piață unitare a chiriei** de:

0,8 euro/mp/lună echivalent cu **4 lei/mp/lună,**

respectiv la o valoare lunară a chiriei de piață pentru imobilul menționat anterior de:

200 euro/lună echivalent cu **1.000 lei/lună**

Valorile nu conțin T.V.A..

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

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- cursul de schimb folosit este de 4,9395 lei pentru 1 euro;
- valoarea estimată în EURO este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea terenului, starea pieții, nivelul cererii și al ofertei, etc.) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent odată cu trecerea timpului și variația lor raportată la cursul euro nu este liniară;
- valoarea este o predicție;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori. Deși este o concluzie imparțială și rezonabilă a unui profesionist calificat, bazată pe o analiză a tuturor informațiilor relevante, rămâne totuși o opinie. Ea reprezintă percepția evaluatorului referitor la cel mai probabil preț obținut într-o tranzacție obiectivă.

Raportul de evaluare este elaborat cu respectarea Standardelor de Evaluare a Bunurilor – ediția 2022, a recomandărilor și metodologiei de lucru recomandată de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

CAPITOLUL II TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

Acest raport de evaluare este destinat pentru uzul exclusiv al Beneficiarului, comuna Muereasca, județul Vâlcea, cu scopul de a estima, la data de 11 octombrie 2022, valoarea chiriei de piață pentru bunul imobil format din clădire comercială ("Centru After School") și terenul aferent situat în comuna Muereasca, satul Muereasca, județul Vâlcea, în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor – ediția 2022, în vederea închirierii acestui imobil.

Prezentul raport de evaluare este valabil numai prezentat în ansamblu sau și pentru scopul precizat.

Valoarea rezultată în prezentul raport este valabilă numai la data evaluării și precizăm că la orice altă dată valoarea ar putea fi diferită din cauza posibilelor schimbări materiale în condițiile pieței sau în caracteristicile proprietății.

Raportul de evaluare sau oricare referire la acesta nu poate fi inclusă într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și cu specificarea contextului în care urmează să apară.

Publicarea parțială sau integrală precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele menționate mai sus atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau viitor legat de eventuala comercializare a proprietății imobiliare în cauză. Raportul este confidențial pentru destinatar și evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate pentru nici o persoană, nicidecum și în nici o circumstanță.

Având în vedere statutul ANEVAR și Codul Deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul își asumă întreaga responsabilitate numai față de beneficiarul raportului, pentru opiniile exprimate în prezentul raport.

2.1. CONFORMITATEA CU STANDARDELE ANEVAR

La elaborarea lucrării s-au avut în vedere următoarele standarde și ghiduri metodologice de evaluare:

- SEV 100 – Cadru general;
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101);
- SEV 102 – Implementare (IVS 102);
- SEV 103 – Raportare (IVS 103);
- SEV 104 – Tipuri ale valorii;
- SEV 105 - Abordări și metode de evaluare;
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230);
- GEV 630 - Ghid metodologic de evaluare – Evaluarea bunurilor imobile.

2.2. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

Prezentul raport este considerat ca o analiză limitată de unele restricții, conform cu standardele de evaluare emise de ANEVAR. Raportul de evaluare a fost întocmit pornind de la acceptarea prealabilă de către Beneficiar a ipotezelor și condițiilor limitative mai jos enunțate.

Nu s-au desfășurat investigații oficiale în legătură cu drepturile de proprietate asupra activului (proprietății), ci ne-am bazat pe informațiile furnizate de client.

Nu am desfășurat investigații oficiale la Autoritățile locale de urbanism cu privire la situația urbanistică a proprietății, ci ne-am bazat pe informațiile furnizate de client.

Nu s-au desfășurat investigații oficiale la Autoritățile locale de mediu cu privire la situația proprietății în ceea ce privește mediul.

Nu s-au desfășurat investigații oficiale cu privire la corectitudinea vreunei informații sau document pus la dispoziție de către Client, și s-a presupus că toate acestea sunt corecte și valide, iar dacă acestea se dovedesc a fi false, evaluarea va fi revizuită.

Am făcut anumite presupuneri cu privire la faptele, condițiile sau situațiile care afectează subiectul pe care nu le-am verificat ca parte din procesul de evaluare, ci pe care le-am tratat ca "presupunere considerată reală". În cazul în care oricare dintre aceste premise se dovedește a fi incorectă, atunci evaluarea va fi revizuită.

Am făcut presupunerea că proprietatea este bună și vandabilă deși nu este liberă de drepturi de prioritate sau sarcini, înțelegeri restrictive, dispute sau cheltuieli cu titlu oneros sau neobișnuite. De asemenea, am constatat că proprietatea este ipotecată și este grevată de datorii și de alte sarcini.

Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afară celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată.

Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști.

Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății.

Se presupune că toate studiile ingineresti puse de proprietar / destinatar la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății.

Evaluatorul nu are nici o informație privitoare la faptul că proprietatea ar fi traversată de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decât cele descrise în raport; în urma inspecției pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nici o investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție sau nu.

Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.

Nu am realizat o analiză structurală a clădirii sau construcțiilor speciale, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles că ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcțiilor.

Ca parte a procesului de evaluare evaluatorul a efectuat o inspecție neinvazivă a proprietății și nu s-a intenționat a se scoate în evidență defecte sau deteriorări ale construcțiilor sau instalațiilor, altele decât cele care sunt prin execuție aparente. Prezența

unor astfel de deteriorări care nu au fost puse în evidență ar putea afecta în mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii. Evaluatorul recomandă clienților preocupați de un asemenea potențial negativ să angajeze experți tehnici care să investigheze astfel de aspecte.

Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi. Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți. Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți.

Se presupune că toate autorizațiile și acordurile de funcționare precum și orice alte cerințe legale necesare funcționării au fost sau pot fi obținute și reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport.

Se presupune utilizarea terenului, a îmbunătățirilor acestuia și a construcțiilor în interiorul limitelor și granițelor proprietății așa cum sunt descrise în acest raport.

Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate.

Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării.

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.

Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. S-a considerat că aceste date prezentate nu au nici un efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate.

Se consideră că proprietatea evaluată se conformează tuturor cerințelor de acces pentru persoane cu dizabilități. Nu au fost efectuate investigații în acest sens și evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers.

Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar/destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru nici un alt scop decât cel declarat.

Evaluatorul nu a făcut nici o măsurătoare a proprietății/proprietăților. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea legală a proprietății; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile construcțiilor, schițele, planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte și nu se asumă nici o responsabilitate în această privință.

Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere și nu își asumă nici o responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată.

Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.

Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului.

Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

Având în vedere scopul declarat al evaluării, prezentul raport a fost întocmit în ipoteza neexistenței nici unei diferențe între situația juridică de la data evaluării și documentele furnizate, beneficiarul și clientul fiind singurul responsabil pentru corectitudinea acestora.

2.3. SURSE DE INFORMARE

Pentru realizarea prezentului raport de evaluare au fost consultate documente puse la dispoziție din următoarele surse:

1. Beneficiar (proprietar):
 - Plan de situație;
 - Planuri clădire;
 - Situația reevaluării mijloacelor fixe din domeniul public;
2. ANEVAR – Buletine informative;
3. Comisia Națională de Statistică – buletine informative.

2.4. PRECIZĂRI SUPLIMENTARE

Prezentul raport a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare, cu normele și cu metodologia de lucru recomandate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România, și cu ipotezele și ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport.

Evaluatorul nu are nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată.

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

Proprietatea a fost inspectată personal (proprietarul nu a permis inspectarea interioară) de către evaluator, astfel încât inspecția imobilului s-a efectuat numai la exterior.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România și are competența necesară întocmirii acestui raport.

CAPITOLUL III PREZENTAREA ACTIVULUI EVALUAT

3.1. DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT

Dreptul de proprietate asupra terenului liber evaluat în această lucrare este deținut integral de către comuna Muereasca.

Aceasta deține dreptul deplin de proprietate asupra terenului respectiv în baza HG 905/2011 pentru modificarea și completarea unor anexe la Hotărârea Guvernului nr. 1.362/2001 privind atestarea domeniului public al județului Vâlcea, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Vâlcea și a H.C.L. nr. 24/2009.

3.2. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII

Activul evaluat este situat pe teritoriul comunei Muereasca, satul Muereasca, pe partea nordică a șoselei Gura Văii – Mănăstirea Frăsinei (DJ-658), la circa 200 m est de primărie.

Nu au putut fi puse la dispoziția evaluatorului documente care să confirme înscrierea imobilului în Cartea Funciară.

3.3. DESCRIERE ZONEI

Comuna Muereasca este amplasată în zona central-estică a județului Vâlcea, la circa 10 kilometri vest de râul Olt.

Are în componență următoarele sate: Andreiești, Frâncești Coasta, Găvănești, Hotarele, Muereasca, Muereasca de Sus, Pripoara și Șuta.

Suprafața comunei este de 4.106 ha, din care în intravilan sunt încadrate 341 ha.

Populația comunei este 2.690 persoane. În comună sunt 821 de gospodării cu 1.004 de locuințe.

Comuna Muereasca are o existență îndelungată. Este menționată în documente încă de la 13 februarie 1574 și 6 iulie 1596, în Hrisoave de la Alexandru al doilea și respectiv Mihai Viteazul - satul Moreasca sau "ocina Moreasca".

Localnicii vorbesc despre atestarea sa încă din timpul lui Mircea cel Bătrân, când de fapt sunt pomenite cele două Morești: de Sus și de Jos. Muereasca a fost moșia lui Preda Brâncoveanu.

Există 2 școli funcționale din totalul de 3 și 3 grădinițe. Comuna dispune de un cămin cultural, bibliotecă (din 1932).

Dintre obiectivele turistice, cel mai important este mănăstirea Frăsinei, ctitorie a sfântului Calinic, fost episcop al Râmnicului. Regulamentul, unic în felul lui, de a nu se mânca niciodată carne în mănăstire, de a nu intra niciodată femei și de a se face slujbă la miezul nopții până dimineața este păstrat cu strictețe.

Comuna Muereasca este străbătută de șoseaua Gura Văii – mănăstirea Frăsinei (DJ-658), de-a lungul râului Muereasca.

Zona din apropiere are o situație centrală atât în cadrul satului Muereasca cât și în cadrul comunei Muereasca, beneficiind de vecinătatea unor amplasamente specifice unei zone mixte rezidențiale, comerciale, administrative și sociale. Are o densitate relativ mare de construcții.

Ea beneficiază de următoarele dotări edilitare:

- energie electrică;
- apă potabilă;
- rețea de cablu TV/telefonie fixă/internet.

Se poate spune că este o zonă relativ căutată din comuna Muereasca pentru amplasamente de tip rezidențial, servicii sau comercial.

Există rețea de transport în comun.

Terenurile libere, pe care să se poată construi fără restricții sunt relativ căutate.

Planurile de urbanism nu prevăd pentru perioada următoare schimbări deosebite ale zonei (lărgiri de străzi, ecologizări zonale etc.).

În imediata vecinătate sunt situate câteva proprietăți rezidențiale de tip unifamiliar, gospodării țărănești, terenuri agricole, stația de epurare.

3.4. DESCRIEREA TERENULUI

Terenul aferent proprietății evaluate se află în intravilanul localității Muereasca, având o formă neregulată.

Terenul nu este delimitat numai parțial prin împrejmuire cu zid de sprijin pe partea nordică.

Suprafața terenului este de 951,81 mp și este încadrat în categoria de folosință curți construcții.

Are deschidere directă de 46,48 m la șoseaua Gura Văii – Mănăstirea Frăsinei (DJ-658).

Proprietatea nu este racordată la nici una dintre rețelele publice de utilități.

Terenul este plan, bun de fundare.

Pe terenul descris mai sus, există amplasată un fost depozit pentru fructe, abandonat după 1990. Terenul neocupat de construcții este neamenajat.

3.5. DESCRIEREA CLĂDIRII

Clădirea amplasată pe teren este un fost depozit pentru fructe. Administrația a dorit inițial modernizarea clădirii și amenajarea ei ca sală de sport, apoi amenajarea clădirii în centru after school.

Clădirea este o construcție de tip agricol, cu regim de înălțime parter și subsol tehnic (pentru asigurarea ventilației), având următoarele caracteristici:

- suprafața construită $S_c = 302,55$ mp;
- suprafața construită desfășurată $S_{cd} = 302,55$ mp;
- suprafața utilă estimată $S_u = 246$ mp.

Anul punerii în funcțiune este estimat ca fiind perioada 1960 – 65.

Fundația este de tip continuu din beton simplu.

Structura de rezistență este realizată din zidărie portantă.

Acoperișul construcției este de tip șarpantă din lemn cu învelitoarea din țiglă, fără astereală.

Pereții de închidere și de compartimentare sunt realizați din zidărie de cărămidă.

Tavanul este din lemn peste parter și din grătare din grinzi de stejar peste subsolul parțial.

Finisajele exterioare au constat din tencuieli drișcuite simple și zugrăveli clasice.

Tămplăria exterioară este din lemn.

Finisajele interioare constau din:

- pardoseală din beton simplu în încăperea centrală;
- tencuieli și spoieli simple.

Construcția a dispus de instalație electrică de iluminat și prize, actualmente fiind complet demontată / distrusă.

Clădirea nu mai este racordată la nici una dintre rețelele publice de utilități.

CONCLUZII:

Aspect general nesatisfăcător, neîntreținut și neîngrijit, fără utilități racordate.

Structura și închiderile perimetrale nu par a fi afectate.

Învelitoarea este afectată, lipsind o parte din țigle, astfel că tavanul a fost deteriorat și refăcut în totalitate.

Tâmplăria trebuie înlocuită.

Majoritatea finisajelor sunt depreciate, trebuind refăcute (tencuieli interioare și exterioare, zugrăveli și pardoseală).

Instalațiile electrice sunt complet nefuncționale, trebuind refăcute.

Există urme de umezeală și infiltrații de apă (prin învelitoarea spartă).

CAPITOLUL IV ANALIZA PIEȚEI

4.1. ANALIZA PIEȚEI – DATE GENERALE

Analiza pieței constituie procesul de identificare și studiere a pieței unui anumit bun sau serviciu.

Se realizează pentru a estima cererea pentru un anumit tip de proprietate imobiliară (analiza cererii) și pentru a determina conformarea pieței pentru proprietatea analizată (analiza ofertei) și pentru a studia modul în care interacțiunea dintre cerere și oferta afectează valoarea proprietății subiect (analiza echilibrului).

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact unii cu alții în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează, ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale.

Cererea și oferta de proprietăți imobiliare poate tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori este atins, în realitate existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru.

Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent și în condiții de totală transparență. Astfel, de multe ori, informațiile despre prețurile de tranzacționare, sau nivelul ofertei, nu sunt imediat disponibile.

Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Piețele sunt puțin lichide și, de obicei, procesul de vânzare este îndelungat.

În condițiile în care la începutul anului 2021 ne așteptam la o evoluție moderată, ritmul de creștere anual al prețurilor solicitate pentru proprietățile rezidențiale și nerezidențiale s-a accelerat din nou în a doua parte a anului, ajungând în ultimul trimestru la 7,4 %. Avansul anual în 2021 a fost mai mare decât cel înregistrat în 2019 și în 2020, când proprietățile rezidențiale s-au apreciat cu 5,3 % (în medie la nivel de țară).

În ceea ce privește prețurile de tranzacționare a imobilelor rezidențiale și nerezidențiale la nivel național, cele mai recente date publicate de Institutul Național de Statistică (INS) relevă, pentru al treilea trimestru din 2021, o creștere anuală de 3,9 %, în timp ce media europeană a fost de 4,1 %.

Legile economiei se aplică și în piața imobiliară: prețurile au crescut mai mult pentru că s-a micșorat oferta de proprietăți oferite la vânzare. Oferta în al patrulea trimestru din 2021 a scăzut cu 18 % față de anul anterior și cu 58 % din 2014.

Deși concurența pentru achiziția de proprietăți nerezidențiale a crescut, cumpărătorii nu acționează sub presiune, perioada de vânzare a crescut în 2022.

Deficitul de oferte existente este și motivul pentru care anul trecut s-au vândut 540.000 de imobile, cu 4,1 % mai puțin decât în 2020. Deși mai puțin decât în 2020, totuși tranzacțiile au avut un trend crescător pe întreg parcursul anului 2021. De remarcat polarizarea puternică (peste 50 % din tranzacțiile la nivel național se fac în șase județe - Timiș, Cluj, Iași, Brașov, Constanța, Ilfov - și în București) și evoluțiile diferite la nivel regional (creșteri puternice în București +21 %, județul Ilfov +17 % și județul Brașov; scăderi importante în județele Constanța -28 % și Iași -29 %).

Tranzacțiile din 2022 vor depinde de fluxul de proprietăți rezidențiale și nerezidențiale listate la vânzare. Din păcate, în trimestrul patru din 2021 au fost listate în piață cu 33 % mai puține proprietăți decât în anul anterior.

Piața imobiliară nu a rămas neinfectată de virusul chinezesc, ci, dimpotrivă, resimte deja febra pandemiei și se pare că, potrivit specialiștilor, își va reveni mai greu decât economia.

Implicațiile sociale și efectele asupra pieței imobiliare a COVID-19 ar putea fi resimțite și în anii următori, deoarece vor avea loc schimbări semnificative asupra modului de a trăi și de a lucra, apreciază experții din cadrul JLL. Aceștia arată că munca la distanță, cumpărăturile online, deglobalizarea lanțurilor de aprovizionare, inițiativele de sustenabilitate și integrare a tehnologiei ar putea fi modificate fundamental de această criză globală.

De asemenea conflictul militar din Ucraina a avut un impact dur asupra economiei în general, dar și asupra pieței imobiliare și ale cărui rezultate încă nu pot fi încă cuantificate. Criza economică produsă dar și indusă atât de factori politici statali cât și de către factori economici multinaționali este încă la început.

Un alt factor cu implicații asupra economiei dar și pieței imobiliare este criza energetică indusă de anumiți factori geopolitici, care a dus deja la efecte marcante asupra prețurilor materialelor, carburanților, energiei și nu numai. Efectele acestor manevre speculative sunt capabile să modifice radical evoluția economiei mondiale, generând o criză cu efecte globale.

Creșterea ratei inflației a atins valori de neînchipuit cu puțin timp în urmă. Ea a fost cauzată de alfluxul monetar generat de către guverne în timpul crizei sanitare, dar și datorită liberalizării prețurilor la energie.

Noua criză ce se prefigurează, anunțată atât de factori politici cât și de diverși vectori informaționali, poate fi generatoarea unui întreg evantai de crize, atât de ordin economic, politic, social și de alte categorii.

4.2. DEFINIREA PIEȚEI SPECIFICE

Pentru identificarea pieței imobiliare specifice imobilului evaluat, s-au luat în calcul următorii factori:

1. Tipul proprietății analizate: proprietate de tip comercial / logistic;
2. Caracteristicile proprietății: clădire pentru depozitare;
3. Aria pieței definite din punct de vedere geografic este o piață rurală, din zona comunei Muereasca;
4. Proprietăți similare/comparabile având o atractivitate la concurență, cu aria analizată sunt proprietățile imobiliare situate în zona de centru și nord-est a județului Vâlcea.

Proprietatea subiect fiind o proprietate de tip comercial cu caracteristici pentru depozitare cereale, piața specifică proprietății este cea a proprietăților similare – spații comerciale pentru depozitare din zona comunei Muereasca, dar și din proprietățile de substituție localizate în zone similare ca și atractivitate din județul Vâlcea.

Piața proprietăților comerciale a cunoscut o lungă perioadă de creștere după retrocedarea proprietăților survenită după anul 1990. De la un an la altul prețurile de tranzacționare au crescut. Cele mai ridicate prețuri au fost în a doua parte a anului 2007. Începând cu anul 2008 cererea pentru spații comerciale s-a redus pe fondul crizei economice care a început să se resimtă tot mai tare și în județul Vâlcea. Criza economică care a început să se simtă la finalul anului 2008 a contribuit suplimentar la scăderea

cererii. Este greu de apreciat nivelul scăderilor pentru că proprietățile au fost afectate în mod diferit, în funcție de tipul proprietății, localizare, calitatea proprietății. Numărul tranzacțiilor a scăzut, cererea solvabilă fiind diminuată de dificultatea crescândă a accesului la finanțare, de lipsa banilor din piață și de incertitudinile tot mai ridicate.

4.3. ANALIZA CERERII

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor.

Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

Având în vedere cele menționate anterior se poate concluziona că ieșirea din criza economică și creșterea nivelului veniturilor la nivelul întregii țări conduce la o creștere a cererii de spații comerciale indiferent de tipul acestora.

Luând în considerare amplasarea proprietății și ținând cont de caracteristicile sale intrinseci (stare fizică, facilități și utilități existente, amplasament la un drum județean) se poate aprecia că aceasta este atractivă pentru o investiție pe termen lung.

Cei interesați în achiziția unei astfel de proprietăți ar putea fi persoane juridice implicate în domeniul comercial sau al prestării de servicii. În ceea ce privește închirierea sau concesiunea unor proprietăți similare cu cea analizată potențialii chiriași sunt din rândul firmelor implicate în domeniul comercial sau al prestării de servicii.

Referitor la comportamentul consumatorului, se constată o schimbare a acestuia, față de perioada anterioară. Față de perioada de boom, când deciziile de achiziții se luau rapid, sub presiunea timpului și a prețurilor în rapidă ascensiune, astăzi cumpărătorii își permit să-și aloce mult mai mult timp pentru a sonda piața, pentru a analiza cu atenție opțiunile pe care le au la dispoziție.

Clienții sunt mult mai educați, mai exigenți și au pretenții mai mari în ceea ce privește calitatea imobilelor pe care vor să le cumpere. Din punctul de vedere al localizării, spațiile cu destinație comercială generală reprezintă un punct important de atracție.

Cererea pentru proprietăți imobiliare similare este relativ restrânsă, urmare a înăsprii condițiilor de creditare ca urmare a creșterii dobânzilor.

În concluzie, putem aprecia că cererea solvabilă (formată din firme implicate în domeniul comercial sau al prestării de servicii) este în creștere, bazată pe tendința ușoară de dezvoltare economică locală.

4.4. ANALIZA OFERTEI

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Piața imobiliară din județul Vâlcea a cunoscut o dezvoltare pe toate segmentele sale: rezidențial, comercial sau industrial. În ultimii 7 ani cele mai mari investiții s-au făcut în zona comercială. Dezvoltarea zonelor comerciale sau industriale de la periferia municipiului Râmnicu Vâlcea și din apropiere se datorează venirii unor mari companii din alte județe sau din străinătate pe piața locală și în același timp a introducerii noii legislații

privind mediul prin care platformele industriale din interiorul orașului urmează să fie "mutate" în parcurile industriale. Piața spațiilor industriale este reprezentată de Zona Industrială Sud, zonă preferată de majoritatea companiilor (peste 30 de companii), și de cele două parcuri industriale din Budești și Bujoreni.

Ofertele de proprietăți comerciale provin din partea deținătorilor de astfel de imobile, persoane juridice sau fizice cu activitate deținătoare de astfel de spații. Există și oferte de astfel de spații provenite din partea unor instituții ale statului.

Oferta de proprietăți este însă în continuare limitată la vânzare iar condițiile netransparente. Nu au putut fi selectate date de piață coerente, verificabile și în cantitate suficiente despre proprietăți similar tranzacționate sau oferite pentru vânzare.

Segmentul proprietăților imobiliare de tip similar este în stagnare pentru zona rurală a județului Vâlcea, fiind influențată de potențialul economic relativ limitat al zonei, de capacitatea amplasamentelor existente de a reuși să acopere necesarul de spații comerciale în zona rurală, dar și de puterea de cumpărare submedie la nivelul județului.

4.5. ANALIZA ECHILIBRULUI PIEȚEI

În ceea ce privește echilibrul pieței imobiliare, față de ultimii ani raporturile s-au inversat pe piața imobiliară aceasta devenind o piață a cumpărătorului începând cu ultima parte a anului 2008. Transformarea pieței imobiliare într-o piață a cumpărătorului s-a realizat în contextul penuriei de capital și a creșterii costurilor cu acesta – context de criză cunoscut în mediile de afaceri și de participanții pe piață - coroborat cu scăderea numărului tranzacțiilor pe segmentul imobiliar.

Din informațiile pe care le deținem, tranzacțiile realizate în ultimii ani în zona de sud și de vest a județului Vâlcea cu proprietăți similare au fost destul de reduse, piața fiind puțin activă.

În baza informațiilor prezentate referitoare la tranzacții încheiate, a informațiilor privind oferte de proprietăți similare pentru vânzare și închiriere, în urma analizei și interpretării datelor, în cele ce urmează am realizat o sinteză a valorilor.

Analizând dinamica investițiilor pe piața specifică se constată că nu există un dezechilibru major pe această piață.

În formarea unei imagini de ansamblu asupra pieței studiate s-a ținut cont și de analizele și rezultatele prezentate de marile companii imobiliare care acționează la nivel național, informații preluate din Revista Valoarea editată de către ANEVAR.

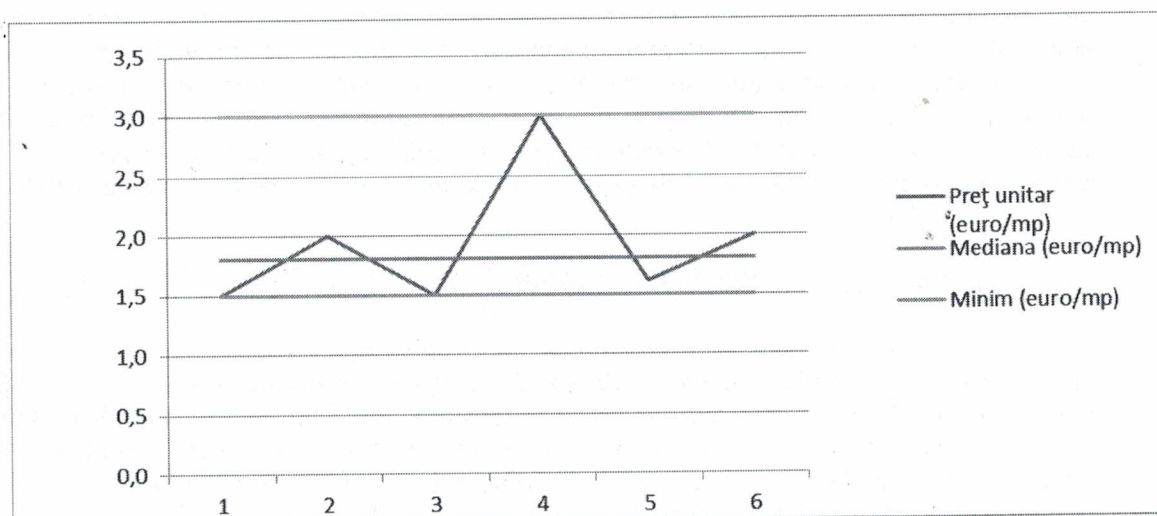
Pentru proprietățile comerciale de tip logistic, din informațiile culese de pe piața imobiliară (agenții imobiliare, vânzători, cumpărători), privind tranzacții și oferte de închiriere cu proprietăți similare, s-au identificat mai multe oferte, din care s-au selectat 6 comparabile evidențiate în tabelul din Anexa nr. 5.

Studiul de piață al celor 6 comparabile de tip spații comerciale de tip logistic este prezentat în continuare:

Nr. crt.	Detalii oferta	Suprafața (mp)	Preț ofertă (euro/lună)	Preț unitar (euro/mp)	Mediana (euro/mp)	Minim (euro/mp)	Maxim (euro/mp)
1	spațiu depozitare și birouri Râmnicu Vâlcea, Știrbei Vodă	1.000	1.500	1,5	1,8	1,5	3
2	spațiu depozitare Râmnicu Vâlcea, Nord, str. Timiș	380	760	2	1,8	1,5	3
3	spațiu depozitare Ionești, sat Ionești	2.200	3.300	1,5	1,8	1,5	3
4	spațiu depozitare / industrial Râmnicu Vâlcea, Troianu	1.000	3.000	3	1,8	1,5	3

BENEFICIAR: COMUNA MUEREASCA
IMOBIL EVALUAT: SPAȚIU COMERCIAL, comuna Muereasca, satul Muereasca, județul Vâlcea

5	spațiu depozitare Mihăești, sat Măgura	340	550	1,62	1,8	1,5	3
6	spațiu depozitare și birouri Budești, sat Barza	1.000	2.000	2	1,8	1,5	3



De menționat că în acest studiu de piață s-au luat în calcul valorile de ofertare pentru închiriere neajustate, așa cum au fost ele înscrise de către ofertanți.

De asemenea menționăm că a fost calculată mediana matematică și nu media aritmetică.

CAPITOLUL V ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Conceptul de *cea mai bună utilizare* reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare.

Definiția CMBU (cele mai bune utilizări) conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor - ediția 2022 este: "*Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare, din optica participanților de pe piață, este utilizarea posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare*".

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

1. Permisă legal – evaluatorul trebuie să determine care utilizări sunt permise de lege. Trebuie să fie analizate reglementările privind zonarea, restricțiile de construire, normativele de construire, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului.

2. Posibilă fizic – dimensiunile și forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundații, etc.). Se iau în considerație capacitatea și disponibilitatea utilităților publice (canalizare, apă, linie de transport energie electrică, gaze, agent termic, etc.).

3. Fezabilă financiar – utilizările care au îndeplinit criteriile permise legal și posibile fizic, sunt analizate, mai departe pentru a determina dacă ar produce un venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului.

4. Maxim productivă – dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este aceea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerută pe piață pentru aceea utilizare.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber;
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

5.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT LIBER

CMBU a terenului considerat liber presupune că terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor. Aproape orice clădire poate fi demolată și aceasta se face atunci când ea nu mai adaugă valoare terenului. CMBU a terenului considerat liber trebuie să țină cont de utilizarea actuală și de toate utilizările potențiale. Având în vedere specificul proprietății studiate cea mai bună utilizare a terenului este în ipoteza terenului construit.

a. Testul permisibilității legale.

Conform prevederilor actualului PUG al comunei Muereasca, în vigoare la data evaluării, zona este destinată exclusiv construcțiilor cu destinație rezidențială, comercială sau industrial-logistică.

b. Testul posibilității fizice.

Zona în care se află terenul de evaluat nu este expusă riscurilor de inundații, sau cutremure, etc.. Suprafața și deschiderea la drum permit construirea de proprietăți comerciale, administrative sau socio culturale. Structura geologică a solului permite acest tip de construcții. Utilitățile sunt disponibile în zonă și au capacitatea necesară unui amplasament de tip rezidențial, comercial, industrial-logistic, administrativ sau socio cultural.

c. Testul fezabilității financiare

Utilizările care au îndeplinit deja cele două criterii prezentate anterior sunt analizate mai departe pentru a determina dacă ar putea genera un venit care să acopere toate costurile de construire, în cazul terenului liber sau de conversie în cazul proprietății imobiliare construite. Toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt considerate a fi fezabile financiar. În concluzie este fezabilă dezvoltarea terenului cu construcții și amenajări pentru activitate comercială.

d. Testul productivității maxime

Pentru analiza celei mai bune utilizări a terenului considerat a fi liber, ținând cont de restricțiile legale, am analizat cea mai bună alternativă de construire a unei proprietăți comerciale, în limitele impuse de urbanismul local.

5.2. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A PROPRIETĂȚII CONSTRUITE

CMBU a terenului construit este legată de utilizarea ce ar trebui dată unei proprietăți imobiliare prin construcțiile ce-i aparțin. CMBU a terenului construit identifică utilizarea proprietății imobiliare care va asigura cea mai înaltă fructificare a capitalului investit.

În urma analizei CMBU a terenului considerat liber am ajuns la concluzia că aceasta este pentru teren construit. Având în vedere restricțiile impuse de PUG-ul local și de legislația în domeniu singurele funcțiuni premise pentru construcții sunt cele comerciale, administrative sau socio culturale.

Din datele prezentate anterior, prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de CMBU, se deduc următoarele concluzii:

- este permisă legal și
- posibilă fizic conform studiilor, proiectelor și avizelor care susțin această utilizare comercială, administrativă sau socio culturală;
- este fezabilă financiar deoarece venitul produs acoperă cheltuielile de exploatare ale proprietarului;
- este maxim productivă nefiind permisă, probabilă și fundamentată adecvat o altă utilizare.

Ținând cont de amplasamentul central și de premiza de maximă productivitate, de amplasamentul celorlalte clădiri, de poziționarea față de acestea, de utilitatea oferită, cea mai bună utilizare a terenului construit este cea de **clădire comercială de tip logistic**.

CAPITOLUL VI ESTIMAREA VALORILOR SOLICITATE

Există trei abordări ce pot fi folosite pentru a estima valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare: abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

Pentru estimarea valorii chiriei de piață a fost aplicată abordarea prin piață.

Nu a fost aplicată abordarea prin venit deoarece informațiile de piață referitoare la tranzacții cu astfel de spații sau oferte de vânzare cu astfel de spații în zona situată în sudul județului Vâlcea nu sunt publice în cantitate suficientă pentru formarea unei opinii la momentul evaluării, sunt puțin credibile și greu verificabile. Informațiile sunt netransparente și contradictorii. De asemenea, aplicarea acestei abordări ar fi implicat o serie de estimări succesive, ceea ce ar fi indus în mod sigur o siguranță mai scăzută în rezultatul obținut (ar fi trebuit estimată valoarea proprietății, apoi rata de capitalizare și gradul de ocupare, date care ar fi format baza calcului chiriei).

6.1. ESTIMAREA VALORII CHIRIEI DE PIAȚĂ

Estimarea valorii de piață a chiriei pentru proprietatea imobiliară comercială de tip logistic se poate face, conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor - ediția 2022, prin aplicarea metodei comparației directe.

Datorită caracteristicilor proprietății, existenței informațiilor de piață credibile și verificabile cu privire închirierea unor spații comerciale de depozitare din zona județului Vâlcea, evaluatorul a decis că metoda comparațiilor directe este cea mai potrivită tehnică de evaluare în condițiile date.

Această metodă este guvernată de principiul care spune că *"nici un cumpărător prudent nu va oferi pentru o proprietate un preț mai mare decât cel cu care ar putea cumpăra o altă proprietate cu aceeași utilitate și aceeași atractivitate, într-un interval de timp rezonabil"*.

În cadrul acestei metode, prețurile și acele informații referitoare la închirierea unor spații comerciale de tip logistic similare, sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemenări sau diferențieri.

Din informațiile culese de pe piața imobiliară (agenții imobiliare, vânzători, cumpărători), privind oferte de închiriere a unor proprietăți similare, s-au identificat mai multe oferte, din care s-au selectat 4 comparabile evidențiate în tabelul din Anexa nr. 5. Selectarea acestora a avut la bază situarea față de subiectul analizat, tipul de spațiu (s-au selectat comparabilele cu aceeași utilizare), respectiv credibilitatea datelor și informațiilor publicate.

În grila datelor de piață pentru închirieri de spații comerciale (Anexa nr. 5), au fost preluate, sintetizate și utilizate toate informațiile culese pentru comparație, care să justifice ajustările operate asupra prețului de închiriere al fiecărei proprietăți similare comparabile.

În continuare este prezentată, în tabelul de mai jos, estimarea valorii chiriei de piață prin metoda comparației directe a spațiului comercial de depozitare analizat:

Nr. crt.	Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Ajustări specifice tranzacției						
1	Preț tranzație/ofertă (euro/mp/lună)		1,5	1,5	1,62	2
	Suprafața utilă spațiu (mp)	246,00	1.000	2.200	340	1.000

	Tip tranzacție		ofertă	ofertă	ofertă	ofertă
	Ajustare pentru negociere (%)		-10%	-10%	-10%	-10%
	Valoare ajustare (euro)		-0,150	-0,150	-0,162	-0,200
	Valoare ajustată (euro/mp/lună)		1,4	1,4	1,5	1,8
	Justificare ajustare	Marja de negociere se corelează în funcție de prețul solicitat, urmărindu-se aducerea comparabilelor la posibile prețuri de tranzacționare, cât mai apropiate de realitate, adică credibile și coerente. Ajustările pentru acest tip de proprietate în prezent este cuprins între -5 % și -20 %.				
2	Grad de ocupare	100%	100%	100%	100%	100%
	Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
	Valoare ajustare (euro)		0,0	0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustată (euro/mp/lună)		1,4	1,4	1,5	1,8
	Justificare ajustare	Dreptul de proprietate al fiecărei comparabile este deplin ca și în cazul proprietății subiect, nefiind necesare ajustări.				
3	Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață	La piață
	Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
	Valoare ajustare (euro)		0,0	0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustată (euro/mp/lună)		1,4	1,4	1,5	1,8
	Justificare ajustare	Nu au putut fi evidențiate diferențieri, deci nu s-au aplicat ajustări.				
4	Condiții de închiriere	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective
	Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
	Valoare ajustare (euro)		0,0	0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustată (euro/mp/lună)		1,4	1,4	1,5	1,8
	Justificare ajustare	Condițiile de vânzare sunt independente (obiective) la toate comparabilele, deci nu au fost necesare ajustări				
5	Cheltuieli necesare imediat după închiriere	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
	Valoare ajustare (euro)		0,0	0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustată (euro/mp/lună)		1,4	1,4	1,5	1,8
	Justificare ajustare	Nu sunt necesare cheltuieli imediat după cumparare la nici o comparabilă, deci nu s-au aplicat ajustări				
6	Condiții de piață	11.10.2022	Similar	Similar	Similar	Similar
	Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
	Valoare ajustare (euro)		0,0	0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustată (euro/mp)		1,4	1,4	1,5	1,8
	Justificare ajustare	Nu au fost aplicate ajustări, toate comparabilele datând din aceeași perioadă.				
Ajustări specifice proprietății						
7	Amplasament	Muereasca	mult mai bun	similar	ușor mai bun	ușor mai bun
	Ajustare (%)		-10%	0%	-3%	-3%
	Valoare ajustare (euro)		-0,135	0,000	-0,044	-0,054
	Justificare ajustare	S-au aplicat ajustări negative de 10 % pentru comparabila 1 (ce are un amplasament mult mai bun) și ajustări negative de 3 % pentru comparabilele 3 și 4 (ce au un amplasament ușor mai bun), diferențierile fiind conforme cu percepția pieței imobiliare.				
8	Starea imobilului	nesatisfăcătoare	bună	bună	foarte bună	bună
	Ajustare (%)		-10%	-10%	-20%	-10%
	Valoare ajustare (euro)		-0,135	-0,135	-0,3	-0,180
	Justificare ajustare	S-au efectuat ajustări negative de 10 % pentru comparabilele 1, 2 și 4 (clădirile respective având o stare fizică bună) și ajustări negative de 20 % pentru comparabila 3 (clădirea având o stare fizică foarte bună), diferențierile fiind astfel percepute de către piața imobiliară.				
9	Vechime imobil	1960-1965	2000	circa 1985	2022	circa 1980

	Ajustare (%)		-20%	-10%	-20%	-10%
	Valoare ajustare (euro)		-0,27	-0,14	-0,29	-0,18
	Justificare ajustare	Au fost necesare ajustări negative de 20 % pentru comparabilele 1 și 3 (construcții mult mai noi decât subiectul analizat) și ajustări negative de 10 % pentru comparabilele 2 și 4, diferențierile fiind conforme cu percepția pieței imobiliare și a datelor publicate în studiile de specialitate.				
10	Utilizare actuală / potențială	fără	spațiu depozitare și birouri	magazie cereale	spațiu depozitare	spațiu depozitare și birouri
	Ajustare (%)		-10%	-10%	-10%	-10%
	Valoare ajustare (euro)		-0,1	-0,1	-0,1	-0,2
	Justificare ajustare	Au fost necesare ajustări negative de 10 % pentru toate comparabilele, diferențierile fiind conforme cu percepția pieței imobiliare.				
11	Suprafața utilă (mp)	246	1.000	2.200	340	1.000
	Ajustare (%)		5,00%	5,00%	0,00%	5,00%
	Valoare ajustare (euro)		0,068	0,068	0,000	0,090
	Justificare ajustare	S-au aplicat ajustări proporționale cu diferența de suprafață dintre comparabile și subiectul analizat, ponderate în funcție de informațiile reieșite din piață și din studiile de piață.				
12	Finisaje și dotări	submedii	medii	medii	medii spre superioare	medii
	Ajustare (%)		-10,0%	-10,0%	-20,0%	-10,0%
	Valoare ajustare (euro)		-0,135	-0,135	-0,292	-0,180
	Justificare ajustare	S-au aplicat ajustări negative de 10 % pentru comparabilele 1, 2 și 4 (construcțiile având finisaje și dotări de nivel mai ridicat decât subiectul analizat) și ajustări negative de 20 % pentru comparabila 3 (construcția are finisaje și dotări de un nivel mult mai ridicat decât subiectul analizat), diferențierile fiind conforme cu percepția pieței imobiliare.				
13	Utilități racordate	NU	elctricitate, apă	elctricitate	elctricitate, apă	elctricitate, apă
	Ajustare (%)		-10%	-5%	-10%	-10%
	Valoare ajustare (euro)		-0,135	-0,068	-0,146	-0,180
	Justificare ajustare	Au fost efectuate ajustări negative de 10 % pentru comparabilele 1, 3 și 4 (imobilele fiind racordate la rețelele publice de apă și de electricitate) și ajustări negative de 5 % pentru comparabila 2 (imobilul fiind racordat numai la rețeaua publică de electricitate), diferențierile fiind astfel percepute de către piața imobiliară.				
14	Regim de exploatare	permanent	permanent	permanent	permanent	permanent
	Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
	Valoare ajustare (euro)		0,0	0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost aplicate ajustări, neputându-se evidenția diferențieri între comparabile și subiectul analizat.				
15	Amplasare în clădire	parter și subsol tehnic	parter	parter	parter	parter
	Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
	Valoare ajustare (euro)		0,0	0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost aplicate ajustări, toate comparabilele având utilizabil numai parterul clădirii, la fel ca subiectul analizat.				
16	Sistem încălzire	fără	fără	fără	fără	fără
	Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
	Valoare ajustare (euro)		0,000	0,000	0,000	0,000
	Justificare ajustare	Nu au fost efectuate ajustări, nici una dintre comparabile neavând sistem de încălzire, la fel ca subiectul analizat.				
17	Componente non imobiliare ale valorii (mobilier, etc.)	NU	NU	NU	NU	NU
	Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
	Valoare ajustare (euro)		0,0	0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nici o comparabilă analizată nu are componente nonimobiliare, deci nu au fost necesare ajustări.				
	Ajustare NETĂ		-0,878	-0,540	-1,210	-0,864
	Ajustare NETĂ (%)		-65%	-40%	-83%	-48%
	Ajustare BRUTĂ		1,013	0,675	1,210	1,044

Ajustare BRUTĂ (%)		75%	50%	83%	58%
Valoare ajustată (euro/mp/lună)		0,47	0,81	0,25	0,94
Valoare unitară adoptată (euro/mp/lună)		0,81			euro/mp/lună
Valoare chirie lunară (euro/lună)		199	rotunjit	200	0,8
Valoare chirie lunară (lei/lună)				1.000	4
Data evaluării:	11.10.2022				
1 euro =	4,9395				

Valoarea selectată pentru spațiul logistic analizat este mai aproape de comparabila 2, aceasta având corecția totală brută cea mai mică.

Se adoptă valoarea de:

0,8 euro/mp/lună echivalent cu **4 lei/mp/lună**

ceea ce reprezintă o valoare (rotunjită) totală a chiriei lunare de:

200 euro/lună echivalent cu **1.000 lei/lună**

CAPITOLUL VII ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

7.1. RECAPITULAREA REZULTATELOR

Adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor utilizate în evaluare sunt criteriile pe baza cărora evaluatorul formulează o concluzie finală, clară și bine fundamentată asupra valorii proprietății subiect.

În urma aplicării abordării în evaluare adecvate și prezentate în raport, au fost obținute următoarele valori:

Valoarea chiriei de piață unitare pentru spațiul propus a fi închiriat:

$V_{cus} = 4 \text{ lei/mp/lună}$ echivalent 0,8 euro/mp/lună

Valoarea chiriei de piață pentru spațiul propus a fi închiriat:

$V_{cs} = 1.000 \text{ lei/lună}$ echivalent 200 euro/lună

Criteriile care stau la baza reconcilierii sunt:

Adecvarea unei abordări cu utilizarea propusă a evaluării. Având în vedere scopul evaluării dar și tipul imobilului, cea mai pretabilă abordare pentru estimarea chiriei de piață este abordarea prin piață, ținând cont de faptul că piața închirierii unor astfel de proprietăți este relativ activă.

Precizia – se apreciază acuratețea informațiilor și a ajustărilor efectuate pentru fiecare proprietate comparabilă analizată. Din analiza de piață, acuratețea informațiilor privind tranzacțiile sau ofertele de închiriere este relativ precisă. Referitor la abordarea prin venit, aceasta este mai puțin precisă, datele și informațiile fiind netransparente, contradictorii, puțin credibile și greu verificabile. De aceea, această abordare nu s-a aplicat.

Cantitatea informațiilor. Numărul de tranzacții de vânzare, conform agențiilor imobiliare locale, este mult, mult mai redus decât numărul tranzacțiilor de închiriere pentru astfel de proprietăți imobiliare. De asemenea, și numărul de oferte de vânzare de spații comerciale este mult, mult mai redus decât numărul de oferte de închiriere.

7.2. CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Având în vedere rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte, scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare, valoarea estimată pentru chiria de piață aferentă proprietății în discuție ține seama de valoarea rezultată în urma abordării prin piață.

Astfel:

Valoarea de piață unitară a chiriei pentru spațiul logistic este

0,8 euro/mp/lună, respectiv 4 lei/mp/lună

BENEFICIAR: COMUNA MUEREASCA
IMOBIL EVALUAT: SPAȚIU COMERCIAL, comuna Muereasca, satul Muereasca, județul Vâlcea

Valoarea de piață a chiriei pentru spațiul spațiul logistic (magazia de cereale)
este

200 euro/lună,

respectiv

1.000 lei/lună

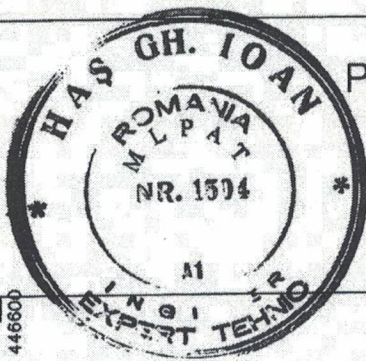
Evaluator autorizat :

ING. MIHAI-ADRIAN PRUNDEANU



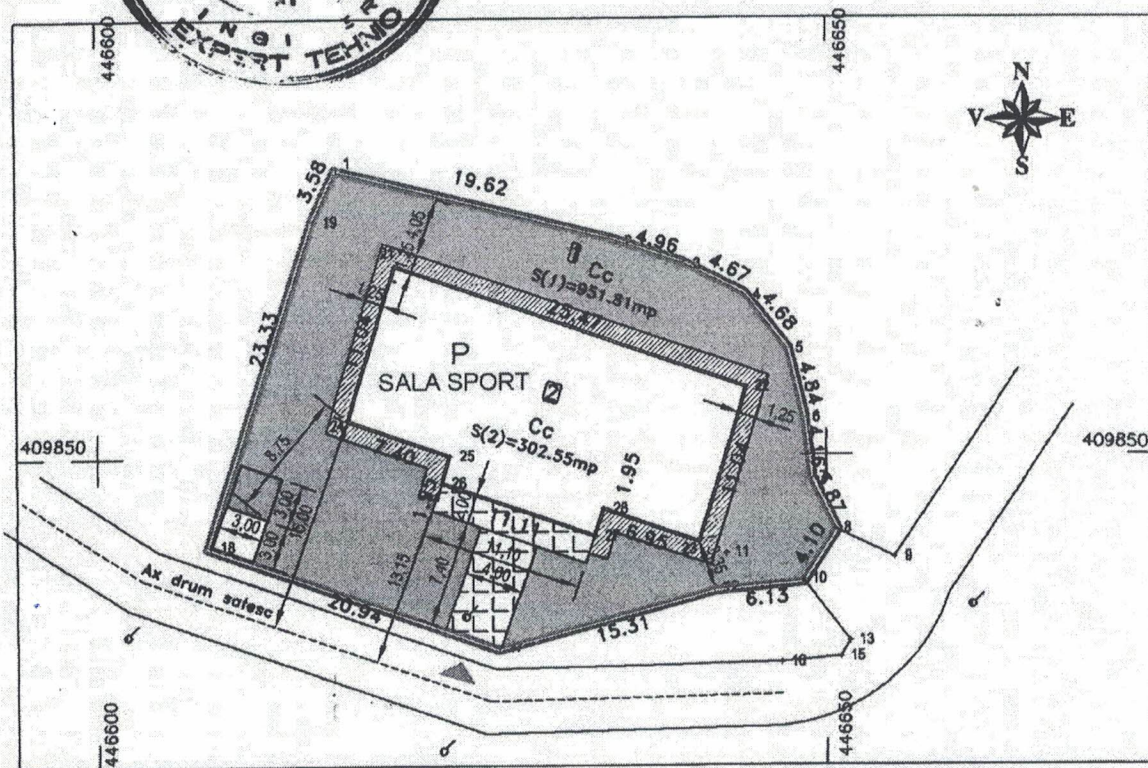
BIBLIOGRAFIE:

- ◆ International Valuation Standards Council – Standardele Internaționale de Evaluare 2020
- ◆ Asociația Națională a Evaluatorilor din România – Standarde de Evaluare a Bunurilor, ediția 2020
- ◆ Asociația Națională a Evaluatorilor din România – Evaluarea proprietăților imobiliare
- ◆ Darian DRS – Analiza pieței imobiliare, România semestrul II 2020, segmentul rezidențial și terenuri
- ◆ Darian DRS – Analiza pieței imobiliare, România semestrul I 2020, segmentul rezidențial și terenuri
- ◆ Darian DRS – Analiza pieței imobiliare, România semestrul I 2020, segmentul birouri, spații comerciale și spații industriale
- ◆ NAI Romania – Studiu de piață imobiliară Romania -2016
- ◆ Constantin Peștișanu și Corneliu Șchiopu – Clădiri, sisteme-subsisteme constructive, ANEVAR
- ◆ Corneliu Șchiopu – Ghid pentru inspecția clădirilor, ANEVAR
- ◆ Corneliu Șchiopu - Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire, clădiri industriale, comerciale, agricole și construcții speciale, IROVAL 2014
- ◆ Corneliu Șchiopu - Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire, clădiri rezidențiale, IROVAL 2014
- ◆ Corneliu Șchiopu – Deprecierea construcțiilor, IROVAL 2009
- ◆ Sorin Turcuș, Aurel Cristian - Îndreptar tehnic pentru evaluarea rapidă la prețul zilei a costurilor elementelor și construcțiilor de locuințe, procentual și valoric, editura Matrix Rom, București decembrie 2020
- ◆ Asociația Națională a Evaluatorilor din România – Buletine Informative 2000 – 2020
- ◆ OG 24/2011 – privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor
- ◆ Dumitru Borțun – Curs de gândire critică



PLAN DE SITUATIE

1:500



LEGENDA

- LIMITA PROPRIETATE
- IMPREJMUIRE PROPUA - L = 120,20m
- CONSTRUCTII - P SALA DE SPORT
- PLATFORMA GUNOI
- - - BAZIN VIDANJABIL PROPU
- SPATII VERZI PROPUSE
- ▨ TROTUAR DE PROTECTIE
- ▤ ALEI DALATE
- ▲ ACCES PIETONAL

POT = 31,80%
CUT = 0,32
SUPRAFATA TEREN = 951,81mp

CATEGORIA DE IMPORTANTA = D
CLASA DE IMPORTANTA = III
GRAD REZISTENTA LA FOC = II

SISTEM DE COORDONATE STEREOGRAFIC 1970
SISTEM DE REFERINTA MAREA NEAGRA 1975

ORDINUL ARHITECTILOR
DIN ROMANIA
3313
Marcela Mariu
IOAN
Arhitect
cu drept de semnatura

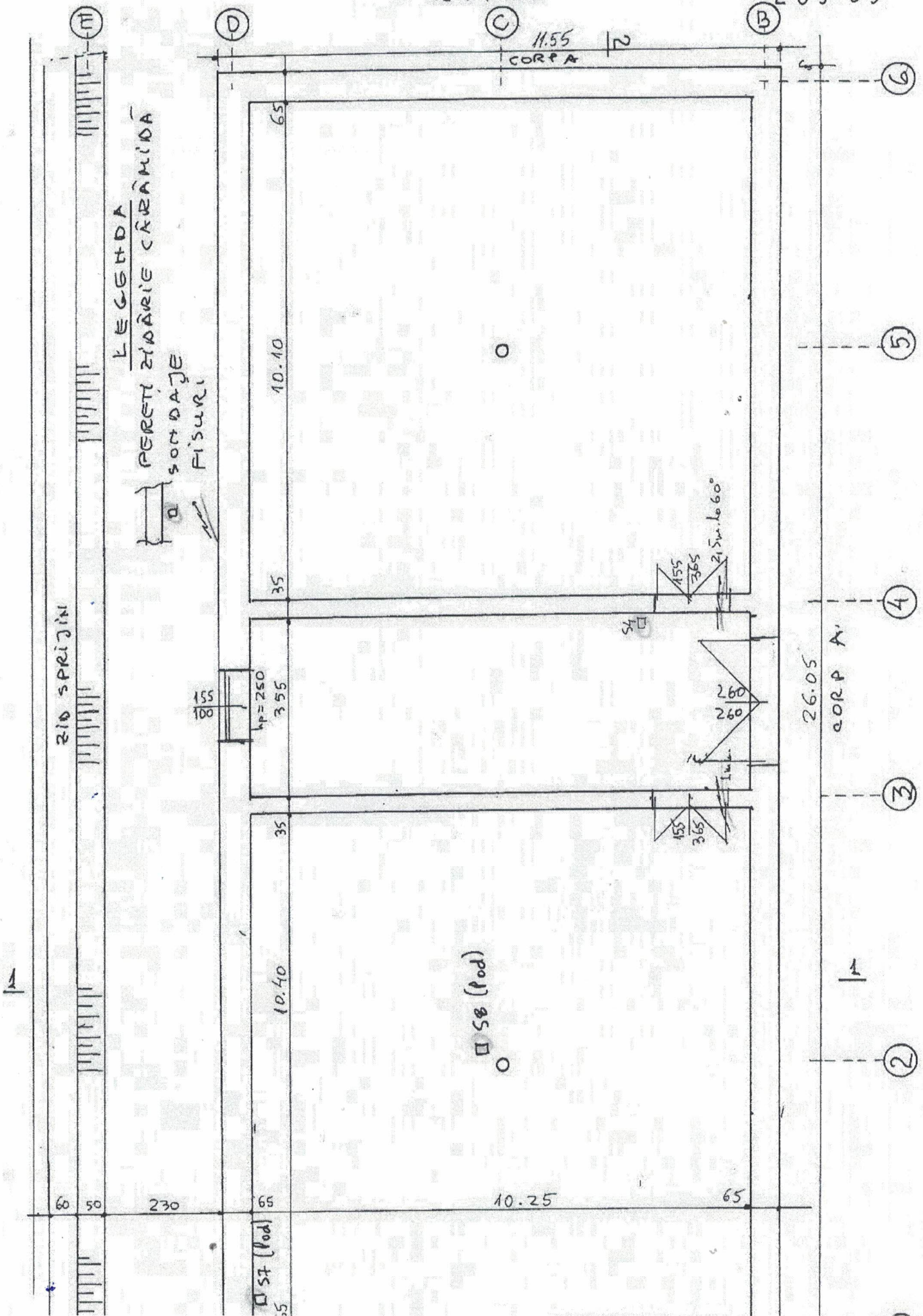
Verificator	hag 1	Semnat	A1	L.09-09	Beneficiar:	CONSILIUL LOCAL AL COM. MUEREASCA	Proiect nr.
Expert		Semnat					9/8/2009 08/2009
Proiectant general:	SC. RIONVIL SRL. RM. VALCEA, STR. HENRI COANDA NR.31 J38/322/2001 CUI: RO 14159023						
Specificatie	Nume	Semnat	Scara:	Titlu proiect			
Sef proiect	ING. MOSTEANU AL.		1:500	REABILITARE SI MODERNIZARE SALA DE SPORT, BAZIN VIDANJABIL SI IMPREJMUIRE TEREN COM. MUEREASCA, SAT MUEREASCA DE SUS	Faza P.T.+D.D.E.		

ANEXA PL 2

$$Sc \sim 1:100$$

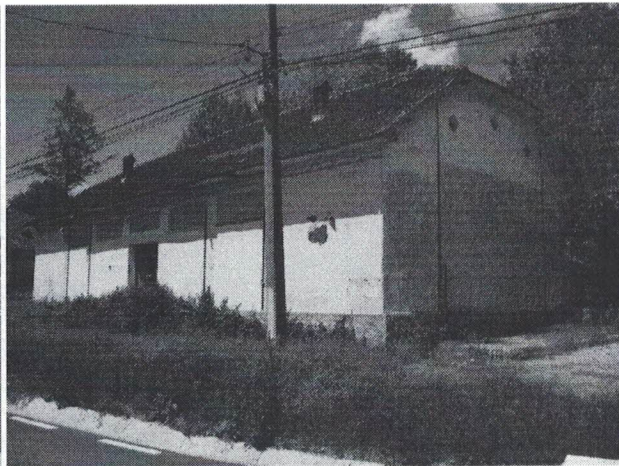
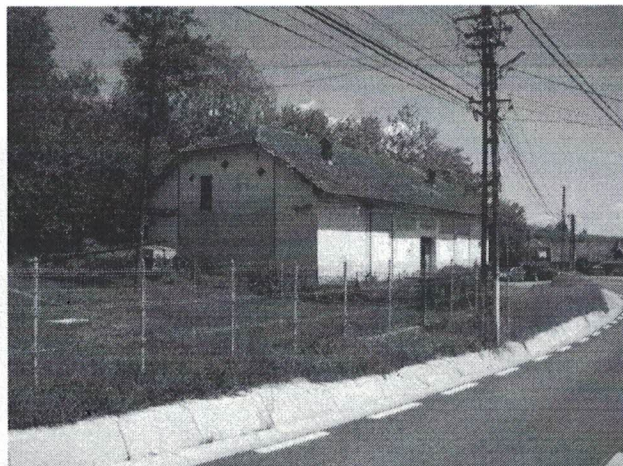
L 09-09

L 09-09

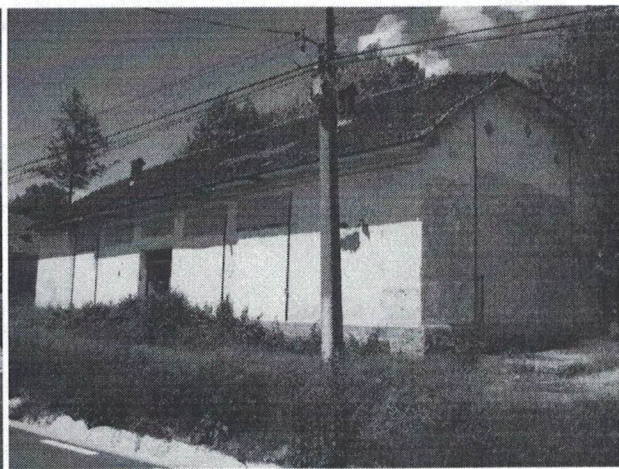


ANEXA nr. 4

Imagini fotografice



Imagini ale proprietății



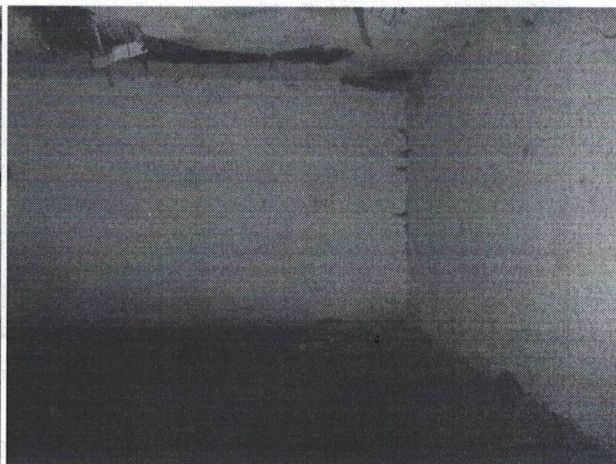
Imagini ale proprietății



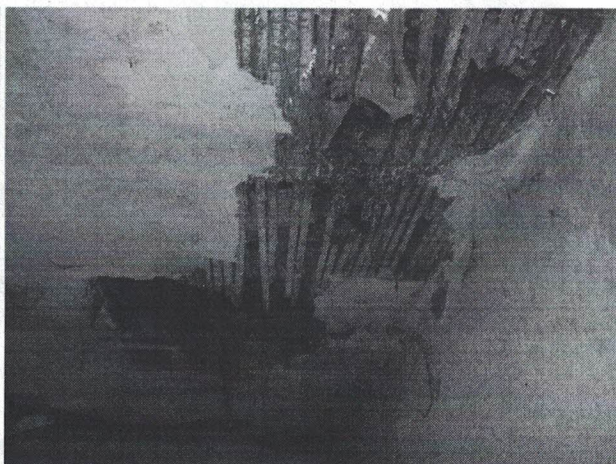
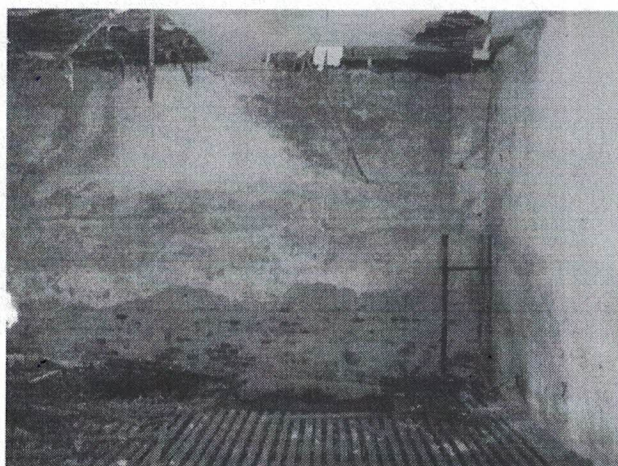
Imagini din interiorul clădirii

1

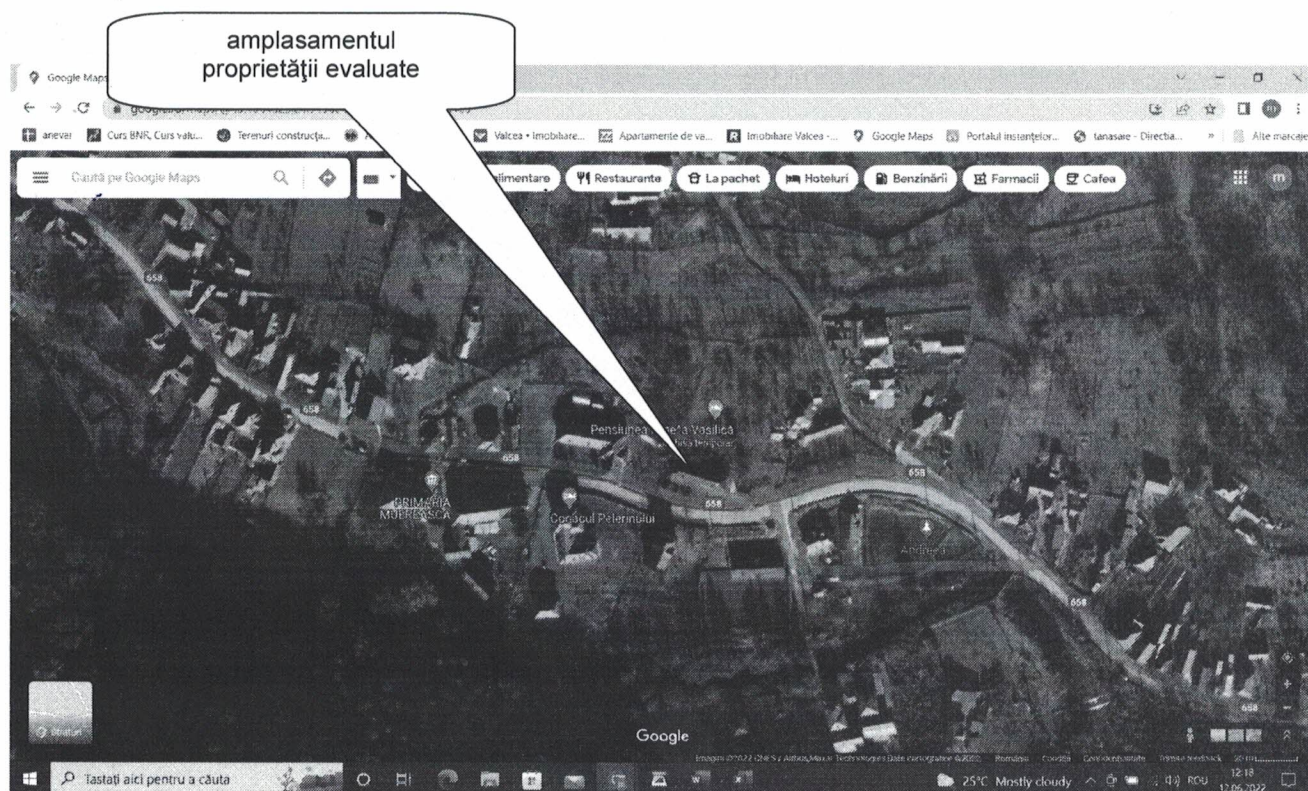
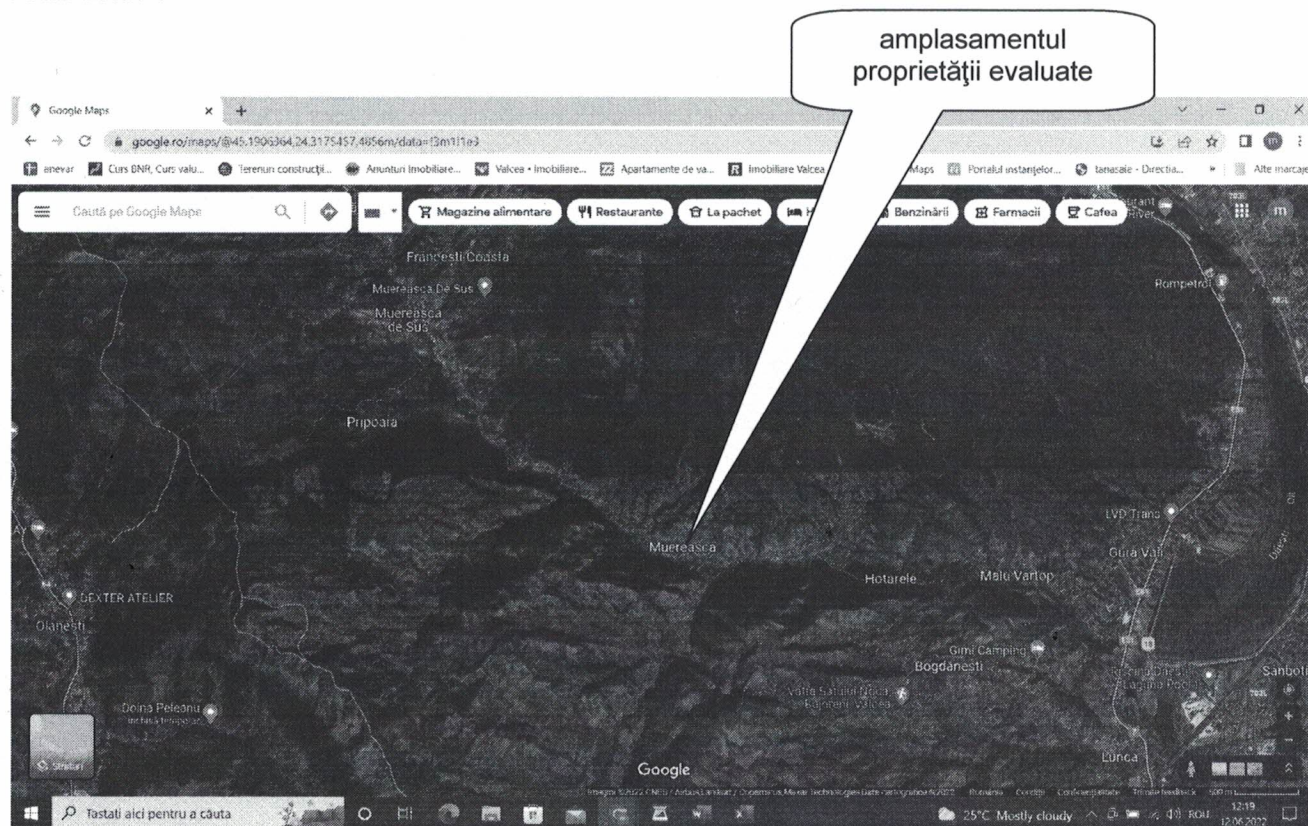
BENEFICIAR: COMUNA MUEREASCA
IMOBIL EVALUAT: SPATIU COMERCIAL, comuna Muereasca, satul Muereasca, județul Vâlcea



Imagini din interiorul clădirii



Imagini din interiorul clădirii



Grila date de piață chirii spații comerciale

Localizare	Râmnicu Vâlcea, Știrbei Vodă	Râmnicu Vâlcea, Nord, str. Timiș	Ionești, sat Ionești	Râmnicu Vâlcea, Troianu, str. Calea lui Traian
Utilizare actuală spațiu	spațiu depozitare și birouri	hală industrială/depozitare	spațiu depozitare	spațiu depozitare
Aria utilă închirială (mp)	1.000 mp	380 mp	2.200 mp	1.000 mp
Grad de ocupare	100 %	100 %	100 %	100 %
Chiria medie lunară (încasată), EURO/mp Su	1,5 euro/mp/lună (1.500 euro/lună)	2 euro/mp/lună (10 lei/mp/lună)	1,5 euro/mp/lună (3.300 euro/lună)	3 euro/mp/lună
Scurtă descriere:	spațiu depozitare / producție și birouri în clădire independentă	Spațiu industrial/depozitare în hală	spațiu depozitare în clădiri independente	spațiu depozitare în clădire independentă
Durată contract	propus	propus	propus	propus
Vechime contract	-	-	-	-
Descriere construcție	spațiu depozitare / producție și birouri în clădire independentă; structură din profile metalice, închideri din panouri sandwich; finisaje medii, dotări medii platformă betonată 2.000 mp	hală cu structura din beton armat și închiderile din zidărie; finisaje medii, dotări medii	spațiu depozitare / producție și birouri; structură din zidărie și beton armat, închideri din zidărie; finisaje medii, dotări submedii	spațiu industrial / depozitare clădire independentă; structură din beton armat, închideri din zidărie; finisaje submedii, dotări inferioare
An PIF	2000	1985	1980	1975
Stare clădire	bună	bună	bună	bună
persoana contact	Agentia Egal (dl. Alex Brad)	dl. Bogdan Negoie	dl. Sică	Pendco S.R.L.
telefon	0757.757.445 0727.838.586	0744.643.346	0742.123.817	0742.140.622

Localizare	Mihăești, sat Măgura	Budești, sat Barza	
Utilizare actuală spațiu	spațiu depozitare	spațiu depozitare și birouri	
Aria utilă închirială (mp)	340 mp	1.000 mp	
Grad de ocupare	100 %	100 %	
Chiria medie lunară (încasată), EURO/mp Su	1,62 euro/mp/lună (550 euro/lună)	2 euro/mp/lună	
Scurtă descriere:	spațiu depozitare și birouri în clădiri independente	spațiu depozitare / producție și birouri în clădiri independente	
Durată contract	propus	propus	
Vechime contract	-	-	
Descriere construcție	spațiu depozitare; structură din profile metalice, închideri din panouri sandwich; finisaje medii, dotări medii teren 4.500 mp	spațiu depozitare / producție și birouri; structură din zidărie și beton armat, închideri din zidărie; finisaje medii, dotări submedii	
An PIF	2022	1980	
Stare clădire	foarte bună	bună	
persoana contact	dna. Cristina	dl. Dragoș	
telefon	0745.811.770	0754.237.291	

ele și informațiile din paginile următoare au fost verificate și completate prin tehnica interviului telefonic, apoi înscrise în acest tabel.

1

https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-industriale/ramnicu-valcea/vest/spatiu-industrial-de-inchiriat-X59C04017?lista=12509487&listing=1&pagina=lista&imoidviz=2692269400

Spatiu industrial de inchiriat in Rm Valcea

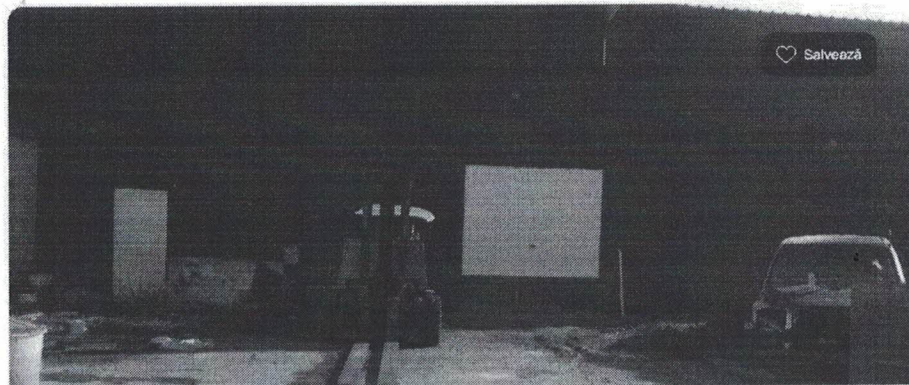
imobiliare.ro

Anunțuri imobiliare > Spații industriale de închiriat > Spații industriale de închiriat în Râmnicu Vâlcea > zona Vest

Spatiu industrial de inchiriat

1.500 € / mp / lună **1.50**

Râmnicu Vâlcea, zona Vest - Vezi hartă



Salvează

0757
0727838



AGENTIA IMOB

Trim

Spatiu industrial de inchiriat in Rm Valcea

imobiliare.ro

Spatiu industrial de inchiriat
Râmnicu Vâlcea, zona Vest - Vezi hartă

Salv

Specificații

ID Anunț: X59C04017

Actualizat în 23.02.2022

Tip imobil:	Productie/Servicii	Suprafață totală disponibilă:	1.000 mp
Denumire imobil:	hala de productie, Rm Valcea	Suprafață totală clădiri:	1.000 mp
		Suprafață teren:	2000 mp

ALTE DETALII

Agentia imobiliara Egal intermediaza inchirierea a doua hale de productie, birouri cu doua grupuri sanitare in Rm Valcea, str. Stirbei Voda. Terenul aferent halelor este de 2000mp, iar constructia este 1000mb. Se inchiriaza pentru 1500 euro/lună

CERTIFICAT ENERGETIC

Clasa energetică: G

2

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/hala-industrialaa/anunt/inchiriez/1620942i437i783722h768fidid43425.html

publi24.ro

Contul meu

Inchiriez**10 RON negociabil**

Valcea, Râmniciu Valcea Nord-Vest

Valabil din 14.00.2022 10:20:10

☐ Restaurante ☐ Spitale ☐ Invatamant ☐ Supermarket

0744

Bună, mă interesează
dumneavoastră. V

Adauga fisier ?

Fe

Salveaza ca favor

Vizualizari: 185

Raportareaza

Nea

publi24.ro

Contul meu



© OpenMapTiles © OpenStreetMap contributors

SpecificatiiSuprafata utila 380,0 m²

Tr

Fe

Salveaza ca favor

Vizualizari: 195

Raportareaza

Nea

Vezi t

Distribu

f

3

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/hala-industriala/anunt/se-inchiriaza-hala/2hg42979fg5h785i29075gi682g487f6.html>

Inchiriez hala Industrială 2200,0 x +
publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/hala-industriala/anunt/se-inchiriaza-hala/2hg42979fg5h785i29075gi682g487f6.html
+ anevar Curs BNR, Curs valu... Terenuri construcți... Anunturi imobiliare... Valcea • Imobiliare... Apartamente de va... Google Maps Portalul instanțelor... Iarășale • Direcția...

publi24.ro

Contul meu

Se inchiriaza hala

3 300 EUR

0742

Valcea, Râmnicu Valcea

Vezi pe harta

Valabil din 15.09.2022 16:57:15

Salveaza aceasta oferta la buzun

Bună, mă interesează
dumneavoastră. M

Adauga Esler ?

Tit

Pa

Vizualizari: 49

Raporteaza

Sica

Inchiriez hala Industrială 2200,0 x +
publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/hala-industriala/anunt/se-inchiriaza-hala/2hg42979fg5h785i29075gi682g487f6.html
+ anevar Curs BNR, Curs valu... Terenuri construcți... Anunturi imobiliare... Valcea • Imobiliare... Apartamente de va... Google Maps Portalul instanțelor... Iarășale • Direcția...

publi24.ro

Contul meu



4 / 5

Sica

Vezi h

+

Distribu



Anunțuri

Nu afiș

De ce se afișeaz

Specificatii

Suprafata utila 2200.0 m²

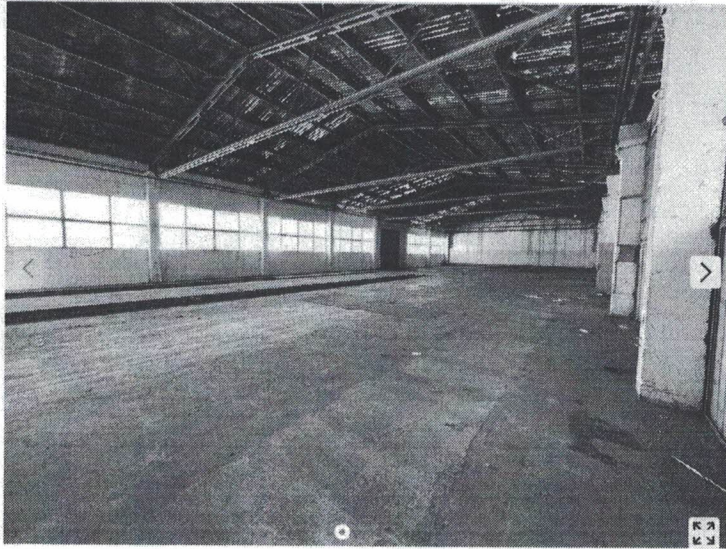
4

<https://www.olx.ro/d/oferta/hala-industrială-de-inchiriat-IDfW2qm.html>

Hala industrială de inchiriat Ram... x +

obx.ro/d/oferta/hala-industrială-de-inchiriat-IDfW2qm.html

anterior Curs BNR, Curs valu... Terenuri construcții... Anunțuri imobiliare... Valcea • Imobiliare... Apartamente de va... Google Maps Portalul instanțelor... tanasaie - Directia...



PRIVAT

PENDCO SRL
Pe OLX din Iulie 2017
Activ ieri la 13:03

074 214 0622 Tr

Mai multe anunțuri ale acestui v

LOCALIZARE

Râmnicu Valcea, Valcea

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către u

Hala industrială de inchiriat Ram... x +

obx.ro/d/oferta/hala-industrială-de-inchiriat-IDfW2qm.html

anterior Curs BNR, Curs valu... Terenuri construcții... Anunțuri imobiliare... Valcea • Imobiliare... Apartamente de va... Google Maps Portalul instanțelor... tanasaie - Directia...



Postat 30 august 2022

Hala industrială de inchiriat

3 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Firma Vanzare/Inchiriere, Inchiriere Suprafata utila: 1 000 m²

DESCRIERE

Hala industrială de inchiriat pt depozitare
1000 mp
Teren platforma betonată în fața halei oferit gratuit
Portul acces camioane direct din DN64

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către u

Ca urmare, legile privind drepturile con

Arată mai multe

Hala de inchiriat Mihaesti • OLX

olx.ro/d/oferta/hala-de-inchiriat-IDgicO9.html

anaver Curs BNR, Curs valu... Terenuri construc... Anunturi imobiliare... Valcea • Imobiliare... Apartamente de va... Google Maps Portalul instanțelor... Iarasaie • Direc...



PRIVAT

**cristi**
Pe OLX din martie 2014
Activ azi la 10:37

074 426 3641

Trin

Mai multe anunțuri ale acestuia

LOCALIZARE

 **Mihaesti,**
Valcea

DREPTURI COMERCIALE

Acest anunț a fost publicat de către vă

Hala de inchiriat Mihaesti • OLX

olx.ro/d/oferta/hala-de-inchiriat-IDgicO9.html

anaver Curs BNR, Curs valu... Terenuri construc... Anunturi imobiliare... Valcea • Imobiliare... Apartamente de va... Google Maps Portalul instanțelor... Iarasaie • Direc...



Mihaesti,

Valcea

DREPTURI COMERCIALE

Acest anunț a fost publicat de către vă
In cazul in care cumperi acest produs:
Arată mai multe

Postat 21 august 2022

Hala de Inchiriat

550 €

 PROMOVEAZĂ  REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica Suprafata utila: 340 m²

DESCRIERE



6

https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-hala-la-5km-de-orasul-valcea-budesti-IDesrD8.html

inchiriez hala la 5km de orasul valcea

obxro/d/oferta/inchiriez-hala-la-5km-de-orasul-valcea-budesti-IDesrD8.html

anunturi imobiliare... Valcea + imobiliare... Apartamente de va... Google Maps Portalul instanțelor... Iarasi - Directia...



PRIVAT (1)

Dragos
Pe OLX din ianuarie 2019
Activ pe 20 august 2022

0754 237 291

Mai multe anunțuri ale acestui...

LOCALIZARE

Ramnicu Valcea, Valcea

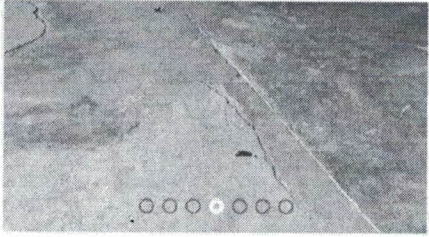
DREPTURI COMERCIALE

Acest anunț a fost publicat de către vă
In cazul în care cumpărați acest produs...

inchiriez hala la 5km de orasul valcea

obxro/d/oferta/inchiriez-hala-la-5km-de-orasul-valcea-budesti-IDesrD8.html

anunturi imobiliare... Valcea + imobiliare... Apartamente de va... Google Maps Portalul instanțelor... Iarasi - Directia...



Ramnicu Valcea, Valcea

DREPTURI COMERCIALE

Acest anunț a fost publicat de către vă
In cazul în care cumpărați acest produs:
Așteți mai multe

Postat 05 august 2022

Inchiriez hala la 5km de orasul valcea- BUDESTI

2 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica Vanzare/inchiriere: Inchiriere Suprafata utila: 100 m²

DESCRIERE

PRESIDENTE DE SEDINTA
POTERAS



CONTRASEMNAREA PT. LEGALIT.
SECR. GEN. UAT DELEGAT
POPOSCU ELENA