Expert evaluator P.I., B.M.: ec. PESCARU Alina Marina

RAPORT DE EVALUARE
SPATIU DE INCHIRIAT

situat în comuna Frâncești, sat Frâncești,
punct "Dispensar Uman", jud. Vâlcea
- utilizabil pentru calculul chiriei de piață -



CLIENT EVALUARE:
Primăria Comunei Frâncești, jud.Vâlcea

CLAUZĂ: *"Conţinutul acestui raport este confidenţial pentru client şi destinatar, evaluatorul nu îl va dezvălui unei terţe persoane, clientul folosindu-se de acesta numai în scopul declarat iniţial. Datele, informaţiile şi conţinutul prezentului raport nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate şi nu vor putea fi transmise unor terţi fără acordul scris al evaluatorului şi destinatarului. Evaluatorul nu îşi va asuma nici o responsabilitate dacă raportul este transmis fără acordul său altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop."*

- MARTIE 2024 -

DECLARAŢIA DE CERTIFICARE

Subsemnata Pescaru Alina Marina, în calitate de expert evaluator proprietăţi imobiliare şi bunuri mobile certific următoarele:

1. Prezentările faptelor din raportul de evaluare sunt corecte şi reflectă cele mai pertinente cunoştinţe ale evaluatorului;
2. Raportul de evaluare a fost realizat în conformitate cu Codul de etică şi Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2022 și poate fi verificat la cerere de către utilizatori (cu acordul scris şi prealabil al evaluatorului), în conformitate cu prevederile standardelor;
3. Am efectuat o inspecţie personală a proprietăţii evaluate;
4. Nu am avut nici un interes personal, actual sau de perspectivă, asupra proprietăţii evaluate, şi declin orice legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea;
5. Onorariul meu nu este condiţionat de nici un aspect al raportului. Remunerarea mea nu depinde de nici un acord, aranjament sau înţelegere care să îmi confere mie sau unei persoane afiliate sau implicate cu mine, un stimulent financiar pentru concluziile exprimate în evaluare;
6. Afirmaţiile prezentate şi susţinute în acest raport sunt adevărate şi corecte; Analizele şi concluziile sunt limitate numai la ipotezele şi ipotezele speciale prezentate în raport şi se constituie ca analize nepărtinitoare;
7. Estimările şi concluziile exprimate în raport sunt obiective şi imparţiale și se bazează pe informaţii şi date considerate de către evaluator ca fiind reale şi corecte, precum şi pe concluziile inspecţiei asupra proprietăţii;
8. Îndeplinesc cerinţele de calificare profesională, absolvind cursuri de evaluare proprietăţi imobiliare şi bunuri mobile;
9. Am încheiată poliţă de asigurare de răspundere profesională pentru anul 2023 cu societatea ALLIANZ-ŢIRIAC ASIGURĂRI S.A. cu o valoare de asigurare de 10.000 euro;
10. Nici o persoană, cu excepţia celor specificate în raport nu a acordat asistenţă profesională în elaborarea raportului de evaluare;
11. Implicarea în această activitate nu este condiţionată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării şi legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcţie de opinia noastră.

Data: 18.03.2023

Evaluator autorizat P.I., B.M.
ec. Pescaru Alina Marina



CAPITOLUL 1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1. IDENTIFICAREA ŞI COMPETENŢA EVALUATORULUI

Prezenta lucrare a fost întocmită de către ec. Pescaru Alina Marina în calitate de membru titular ANEVAR, expert evaluator proprietăţi imobiliare şi bunuri mobile, legitimaţie nr. 15152.
- **Adresa**: Rm.Vâlcea, str. Calea lui Traian nr.185, bl.22, sc.B, ap.10, jud. Vâlcea
- **Telefon:** 0754 015129; **E-mail**: marinapescaru@yahoo.com

1.2. CLIENTUL ŞI DESTINATARUL EVALUĂRII

Clientul şi destinatarul lucrării este Primăria comunei Frâncești, cu sediul în sat Frâncești, str. Principală nr.168, judeţul Vâlcea, reprezentată de dl. primar – PARASCHIV Daniel Florin.

1.3. SCOPUL EVALUĂRII

Scopul evaluării îl reprezintă estimarea chiriei de piață pentru spațiul de închiriat situat în imobilul *"Dispensar Uman"* amplasat în comuna Frâncești, sat Frâncești, punct "Dispensar Uman" (nr.cadastral 35107-C1) aparținând domeniului public al Comunei Frâncești, conform Anexa nr.31 - *Inventarul bunurilor care aparţin domeniului public al comunei Frâncești* și *Extras de carte funciară pentru informare* din data de 17.03.2024 **(ANEXA nr.1,2)**.
Raportul de evaluare este întocmit la solicitarea Primăriei Frâncești, reprezentată de dl. primar PARASCHIV Daniel, în vederea estimării chiriei de piață pentru spațiul de închiriat.

1.4. OBIECTUL EVALUĂRII

Obiectul evaluării îl constituie spațiul de închiriat în suprafață utilă estimativă de 62,15 mp, situat în imobilul *"Dispensar Uman"*, identificat la pct.150 din Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al comunei Frâncești. Suprafața utilă estimativă a spațiului de închiriat este aferentă pct.2-7 din *"Releveu Dispensar-plan parter"* **(ANEXA nr.3).**

1.5. TIPUL VALORII

Baza de evaluare în prezentul raport este dată de *Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR*, ediţia 2022 *(SEV 100-Cadrul general, SEV 101-Termeni de referinţă ai evaluării, SEV 102-Documentare și conformare, SEV 103-Raportare, SEV 104-Tipuri ale valorii, SEV 105-Abordări și metode de evaluare, SEV 230-Drepturi asupra proprietăţii imobiliare,* etc).
Conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor: *"Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere."*

1.6. DATA EVALUĂRII, MONEDA DE REFERINŢĂ

Raportul de evaluare a fost elaborat în perioada 15-18.03.2024, incluzând identificarea și inspecția proprietății, culegerea datelor, evaluarea şi redactarea raportului.
Inspecția proprietăţii s-a desfăşurat cu acordul şi în prezenţa reprezentantului Primăriei Frâncești, în data de 15.03.2024. Data evaluării este data de 16.03.2024.
Opinia finală a evaluării este prezentată de evaluator în euro, la cursul de schimb valutar al BNR pentru data de 16.03.2024, 4.9707 lei/euro. Menţionez că exprimarea opiniei finale se va face atât în euro cât şi în lei, aceasta fiind opţiunea evaluatorului ca urmare a faptului că în prezent majoritatea tranzacţiilor, pe piaţa imobiliară, se exprimă în valută.

1.7. DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII

Evaluarea se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către clientul raportului de evaluare, precum și pe informațiile culese cu ocazia inspecției proprietății, fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Cu excepția aspectelor reliefate în raport la capitolul ipoteze, nu au existat limitări sau restricții referitoare la inspecția, documentarea și analizele necesare pentru scopul declarat al evaluării.
Documentele necesare realizării prezentei lucrări au fost puse la dispoziţia mea, iar cele care s-au considerat a fi utile au fost anexate la raportul de evaluare. Evaluatorul nu îşi asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziţie şi nici pentru rezultatele obţinute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greşite.

1.8. METODE DE EVALUARE UTILIZATE

Estimarea chiriei de piață pentru spațiul de închiriat supus evaluării s-a realizat pe baza **abordării prin piață** care *"oferă o indicaţie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale căror preţuri se cunosc".*
Metoda de evaluare utilizată a fost *metoda comparaţiei directe*, prin aplicarea căreia s-a obţinut valoarea care stă la baza opiniei evaluatorului privind chiria de piaţă a proprietăţii evaluate.

1.9. VALOAREA FINALĂ ESTIMATĂ

Chiria de piață pentru spațiul de închiriat, la data de 16.03.2024, este estimată la:

Proprietate imobiliară	Chiria de piață unitară fără TVA	
	euro/mp	lei/mp
Spațiu de închiriat	**2,5**	**12,4**

Valoarea sugerează nivelul de încredere al evaluatorului, asociat cantităţii şi calităţii informaţiilor evidenţiate, avute la dispoziţie.

1.10. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ŞI IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

➢ Evaluarea s-a bazat pe datele şi informaţiile provenite din actele şi documentaţiile puse la dispoziţie de către client, considerate a fi autentice, precum şi pe baza datelor culese în urma inspecţiei la faţa locului. Evaluatorul nu a verificat în mod special, autenticitatea actelor şi documentaţiilor prezentate şi nu a efectuat alte investigaţii privind statutul juridic al proprietăţii evaluate.

➢ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie, existând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii de care evaluatorul nu a avut cunoştinţă. Informaţiile, estimările şi opiniile suplimentare necesare întocmirii raportului, sunt obţinute din surse credibile, surse pe care le va indica în raportul de evaluare.

➢ Proprietatea se evaluează ca fiind liberă de orice sarcini, conform declaraţiilor clientului, evaluatorul nu va fi făcut responsabil pentru aspecte de natura juridică care pot influenţa valoarea proprietăţii ce face obiectul prezentului raport de evaluare.

➢ Se apreciază că proprietatea e în concordanţă cu legislația privind mediul înconjurător, raportul de evaluare întocmindu-se în ipoteza că nu există contaminare a mediului.

➢ Suprafața utilă estimativă a spațiului de închiriat a fost preluată din *"Releveu Dispensar – plan parter"* **(ANEXA nr.3),** iar suprafața construită din *"Plan de amplasament și delimitare a imobilului"* **(ANEXA nr.4),** evaluatorul nerealizând nicio măsurătoare a acestuia. Releveul se consideră a fi corect, evaluatorul nu are calificarea de a valida această documentație și nu își asumă nicio responsabilitate în această privință.

➢ Situaţia actuală a proprietăţii imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodei de evaluare utilizate şi a modalităţii de aplicare a acesteia, pentru ca valoarea rezultată să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii acestuia în condiţiile tipului valorii selectate. Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodei au fost rezonabile considerând datele care au fost disponibile la data evaluării.

➢ Raportul de evaluare este valabil numai în ansamblu său şi pentru scopul precizat.

➢ Evaluarea este valabilă în condiţiile economice, fiscale, juridice şi politice actuale de la data întocmirii raportului de evaluare; dacă aceste condiţii se modifică, concluziile acestui raport îşi pierd valabilitatea.

➢ Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau viitor legat de proprietatea în cauză.

➢ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu va fi solicitat să ofere consultanţă ulterioară sau să depună mărturie în instanţă în legatură cu proprietatea evaluată decât în cazul în care acestea au fost convenite în scris şi în prealabil.

➢ Având în vedere statutul ANEVAR şi Codul de etică al profesiunii de evaluator, evaluatorul îşi asumă întreaga responsabilitate numai faţă de beneficiarul raportului, pentru opiniile exprimate în prezentul raport.

1.11. RISCUL EVALUĂRII

Valoarea estimată de evaluator este valabilă la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, timp în care proprietatea și condițiile specifice ale pieței imobiliare nu suferă modificări semnificative care să afecteze opiniile exprimate. Având în vedere scopul raportului de evaluare, această estimare trebuie percepută de destinatar așa cum este definită în literatura de specialitate. Estimarea este o concluzie imparțială, expertă și rezonabilă a unor profesioniști calificați, bazată pe analiza tuturor informațiilor relevante și cunoscute.

1.12. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

Prezentul raport de evaluare este confidenţial pentru client şi destinatar iar evaluatorul nu îl va dezvălui unei terţe persoane, cu excepţia situaţiilor prevăzute de standardele de evaluare şi/sau atunci când proprietatea a intrat în atenţia unei autorităţi judiciare.
Raportul de evaluare, sau oricare referire la acesta, nu poate fi publicat, nu poate fi folosit de o terţă persoană şi nu poate fi inclus într-un document destinat publicităţii fără acordul scris şi prealabil al evaluatorului cu specificarea contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele de la pct. 1.1, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

1.13. DECLARAREA CONFORMITĂȚII CU STANDARDELE DE EVALUARE

Evaluarea s-a realizat în concordanță cu prevederile din:
✓ **Standardele de Evaluare a Bunurilor - ANEVAR 2022**: (*SEV 100-Cadrul general, SEV 101-Termeni de referinţă ai evaluării, SEV 102-Documentare și conformare, SEV 103-Raportare, SEV 104-Tipuri ale valorii, SEV 105-Abordări și metode de evaluare, SEV 230-Drepturi asupra proprietăţii imobiliare, GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile, etc)*;
✓ **Ghidurile de Evaluare (GEV),** Ghid de evaluare GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile.

1.14. SURSE DE INFORMAŢII

Informațiile utilizate în raport au fost preluate din surse diferite, fiind sintetizate mai jos.

Informații referitoare la proprietate furnizate de către client, și anume:
- Anexa nr.31 - *Inventarul bunurilor care aparţin domeniului public al comunei Frâncești* **(ANEXA nr.1)**
- *Extras de Carte funciară pentru informare* - cartea funciară nr.35107 **(ANEXA nr.2)**
- *Releveu Dispensar – plan parter* **(ANEXA nr.3)**
- *Plan de amplasament și delimitare a imobilului* **(ANEXA nr.4)**

Documentele atestă dreptul de proprietate asupra imobilului în care este amplasat spațiul de închiriat, însă nu se poate da nici o garanție asupra legalității și corectitudinii lor, evaluatorul nefiind calificat în acest domeniu.

Informații referitoare la datele de piață, preluate direct din piață, respectiv:

◆ Presa de specialitate și consultanți, care își desfășoară activitatea pe piața locală;

◆ Agenții imobiliare și reviste de profil (*Mica Publicitate Vâlceană, Ziarul Oferta, Vocea Vâlcii,* etc) care oferă informații privind oferte de închiriere spații similare;

◆ Site-uri specializate care oferă informaţii privind oferte spații de închiriat în județul Vâlcea: *www.storia.ro; www.romimo.ro; www.publi24.ro; www.imobiliare.ro; www.olx.ro; https://lajumate.ro; homezz.ro; www.casedevanzare.ro; ramnic.ro, etc.*

Alte informaţii necesare, respectiv:

- Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR - ediția 2022;
- Suporturi de curs și seminarii de pregătire continuă publicate de ANEVAR si IROVAL,etc

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. IDENTIFICAREA PROPRIETĂŢII IMOBILIARE

Proprietatea imobiliară este reprezentată de spațiul de închiriat situat în imobilul *"Dispensar Uman"* (nr.cadastral 33107-C1) amplasat în comuna Frâncești, sat Frâncești, punct "Dispensar Uman", județul Vâlcea.

2.2. DESCRIEREA JURIDICĂ A PROPRIETĂŢII IMOBILIARE

Drepturile de proprietate asupra imobilului *"Dispensar Uman"* în care este amplasat spațiul de închiriat sunt deţinute de Comuna Frâncești conform Anexa nr.31 - *Inventarul bunurilor care aparţin domeniului public al comunei Frâncești* și *Extras de carte funciară pentru informare*. La data evaluării, o parte din spațiile amplasate în imobilul *"Dispensarul Uman"* sunt închiriate pentru desfășurarea unor activități de prestări servicii – medicină de familie. Terenul pe care este amplasat imobilul *"Dispensar Uman"*, în suprafață de 1070 mp este un teren intravilan curții construcții prevăzut cu alei pietonale din beton. Evaluarea se bazează pe ipoteza că nu există sarcini sau litigii de orice natură legate de proprietatea care face obiectul prezentei evaluări şi că dreptul de proprietate poate fi transferat în mod liber şi negrevat.

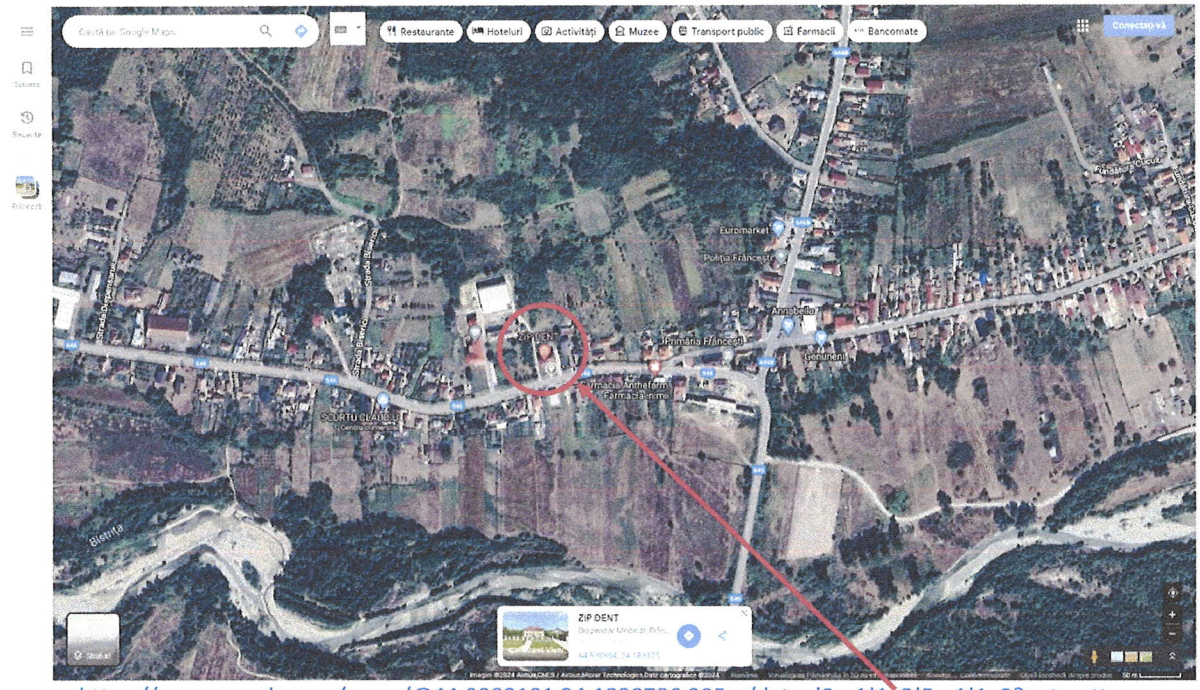
2.3. LOCALIZAREA ŞI PREZENTAREA PROPRIETĂŢII IMOBILIARE

Proprietatea evaluată spațiu de închiriat este localizată pe teritoriul comunei Frâncești, sat Frîncești, punct "Dispensar Uman", jud.Vâlcea. Comuna Frâncești este o comună în județul Vâlcea, străbătută de două pâraie, Bistrița și Otăsăul. Comuna are ca vecini comunele: Mihăeşti la est, oraşul Băbeni şi comuna Popeşti la sud, comuna Tomşani la vest, comuna Păuşeşti la nord și nord-est. Comuna are 9 sate: *Frâncești, Bălutoaia, Coșani, Dezrobiți, Genuneni, Mănăilești, Moșteni, Surpatele, Viișoara* și este așezată în zona de deal, cu o importantă suprafață forestieră.Activități specifice zonei: creșterea animalelor, agricultură, prelucrarea lemnului. Activități economice principale: comerţ, abator modern "Avicarvil", morărit şi panificaţie, construcţii, alimentaţie publică, staţie sortare balast.
Caracteristicile imobilului în care este amplasat spațiul de inchiriat sunt:

DISPENSAR UMAN	
DATE GENERALE	▪**Tip construcţie:** dispensar ▪**Număr cadastral:** 35107-C1 ▪**An punere în funcţiune/ renovare**: 1980/ 2018 ▪**Regim de înălţime**: parter+etaj ▪**Suprafaţa construită la sol** - Sc = 178 mp ▪**Suprafaţa construită desfăşurată** - Sc = 356 mp ▪**Inălţime estimativă:** 2,8 m

	▪ **Încăperi parter:** 2 cabinete medicale, 2 săli de tratamente, 2 săli de așteptare, un hol de acces, 3 grupuri sanitare
SISTEM CONSTRUCTIV **FINISAJE**   <

Amplasamentul proprietății evaluate este prezentat mai jos.



https://www.google.com/maps/@44.9989101,24.1890786,395m/data=!3m1!1e3!5m1!1e2?entry=ttu

2.5. PIAŢA IMOBILIARĂ

Piaţa imobiliară poate fi definită ca interacţiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Această piaţă se defineşte pe baza tipului de proprietate, potenţialului de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor şi chiriaşilor tipici.

Identificarea pieţei imobiliare specifice imobilului evaluat, s-a realizat luând în calcul tipul proprietății analizate - spații de închiriat și aria pieței definită ca arie geografică-jud.Vâlcea.

În cazul prezentei evaluări, ţinând cont de estimările privind cea mai bună utilizare, piaţa se defineşte ca piaţa spațiilor de închiriat, piaţă a cărei localizare geografică este în principal comuna Frâncești și comunele/orașele învecinate, și în secundar județul Vâlcea. Zona în care se află imobilul este zona centrală a Comunei Frâncești.

Cererea de spații de închiriat vine din partea persoanelor juridice care doresc să închirieze imobile pentru desfășurarea de activități de producție/comerț/ prestări servicii.

Oferta de spații de închiriat la data evaluării, conform informațiilor primite de la agenţiile imobiliare și a datelor culese de pe internet/ presa scrisă, este relativ scăzută iar prețurile variază foarte mult. *Oferta de spații de închiriat* vine din partea persoanelor fizice/ juridice ce deţin clădiri pe care le închiriază pentru activități de producție/ prestări servicii.

In urma analizei de piață se constată că *ofertele de închiriere* în aria de piață există, însă acestea variază în funcţie de localizare, zonă, amenajări, utilităţi, etc.

Preţurile de închiriere, practicate pe piaţă, sunt sintetizate în **Anexa nr.6 - *Centralizator închirieri și oferte de închiriere spații de închiriat.***

CAPITOLUL 3. EVALUAREA PROPRIETĂŢII IMOBILIARE

3.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Unul din principiile evaluării proprietăţilor imobiliare îl constituie *"principiul celei mai bune utilizări, care implică o utilizare legală, posibilă şi probabilă a proprietăţii imobiliare care îi va da cea mai mare valoare în prezent, păstrându-i utilitatea".*

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situaţii: *cea mai bună utilizare a terenului liber, cea mai bună utilizare a terenului construit.* Cea mai bună utilizare a unei proprietăţi imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii: *să fie permisibilă legal, posibilă fizic, fezabilă financiar, maxim productivă.* De regulă, cea mai bună utilizare pentru proprietatea imobiliară este cea dată de situaţia existentă în zonă. Proprietatea se poate analiza pe baza a două utilizări: o continuare a utilizării existente sau conversia la o utilizare alternativă.

In prezent, spațiile din imobilul în care este amplasat spațiul de închiriat sunt destinate pentru realizarea de activități medicale, acesta având destinația de dispensar medical de la construirea acestuia și până în prezent. Imobilul poate avea ca utilizare alternativă desfășurarea de activități medicale conexe, întrucât în urma renovării sale în anul 2018 a fost amenajat și dotat corespunzător pentru desfășurarea de activități medicale/conexe.

În concluzie, în opinia evaluatorului **cea mai bună utilizare a imobilului evaluat**, la data evaluării, **este utilizarea actuală și anume *„imobil pentru activități medicale/conexe".***

3.2. ESTIMAREA CHIRIEI DE PIAȚĂ

Estimarea chiriei de piață pentru spațiul de închiriat ce face obiectul evaluării, s-a realizat pe baza abordării prin piață, metoda de evaluare aplicată fiind *metoda comparațiilor de piață.* Pentru aplicarea metodei s-a utilizat o analiză comparativă care combină tehnicile cantitative (*analiza pe perechi de date, analiza statistică, analiza costurilor*) și calitative (*analiza comparațiilor relative, analiza tendințelor, analiza clasamentului*), care reflectă cel mai bine natura imperfectă a pieţei imobiliare şi tipul datelor de piaţă.

În vederea aplicării metodei s-a pornit de la analiza pieței care a presupus identificarea spațiilor de închiriat de pe piață în perioada supusă evaluării. Din ofertele identificate s-au extras un număr de 5 proprietăţi comparabile, sintetizate mai jos.

Comparabile	**Caracteristici**	**Pret de închiriere** (euro/mp)
Comparabila 1	Spațiu de închiriat în com.Otesani, sat Cartanești, spațiu compus din 2 încăperi cu suprafață totală 150 mp, complet mobilat și utilat, gata pt. a functiona. Imobilul e construit în 1980 si reabilitat în 2019. Ideal pt.afaceri ca: bar, magazin alimentar, etc. Utilități: apă, canal, c.e., centrală lemne	**350 euro, 2,3 euro/mp** Ofertă închiriere: 01.03.2024

Comparabila 2	Spatiu de închiriat in comuna Mihăești, în centrul comunei situat deasupra magazinului Diana, în suprafață de 140 mp, compus dintr-un living, dormitor, baie, bucătărie, utilate corespunzător, pretabil pt birouri, salon, etc! Utilități: apă, canal, c.e., centrală	**250 euro, 1,8 euro/mp** Ofertă închiriere: 09.02.2024
Comparabila 3	Spațiu de închiriat în orașul Băbeni, zona centrală, compus din P+2+M, pretabil pentru centru medical, sala fitness, sală jocuri, birouri,etc. Parter 100 mp (60 mp, garaj 40 mp), etaj 1-120 mp, etaj 2-110 mp. Toate utilitățile.	**1500 euro, 3,95 euro/mp** Ofertă închiriere: 09.02.2024
Comparabila 4	Spațiu închiriat - cabinet medical 64,6 mp, orașul Bălcești, zonă centrală. Spațiul dispune de grup sanitar, pardoseli din gresie, tâmplarie termopan, fiind racordat la toate utilitățile.	**2,2 euro/mp** Contract închiriere, Act adițional 2023
Comparabila 5	Spațiu închiriat - activități comerciale 56,7 mp, orasul Bălcești, str.Tudor Vladimirescu. Spațiul dispune de apă, canal, curent electric, încălzire, este dotat cu tâmplărie din PVC, pardoseli mozaic, grup sanitar și magazie.	**3 euro/mp** Contract închiriere, Act adițional 2022

Analiza comparativă se axează pe asemănările şi diferenţele între proprietatea analizată şi comparabilele alese, care influenţează valoarea. Criteriul de comparație utilizat a fost euro/mp/lună. Aplicarea metodei a presupus aplicarea unor ajustări corespunzătoare asupra prețurilor de închiriere care să conducă la un preţ obtenabil, ajustări exprimate procentual și în valoare absolută. In urma aplicării metodei, având în vedere caracteristicile proprietăţii imobiliare evaluate, amplasamentul în zonă, amenajările și dotările de care dispune, etc, valoarea obţinută prin această metodă este valoarea cu corecţia brută procentuală cea mai mică și cel mai mic număr de corecții, corespunzătoare comparabilei C3.

Aplicarea metodei este prezentată în **Anexa nr.7 - *Estimarea chiriei de piaţă prin metoda comparației directe.***

Astfel, concluzia expertului evaluator este că, chiria de piaţă este de:

Chiria de piață = **2,5 euro/mp/lună** respectiv **12,4 lei/mp/lună**

Opinia evaluatorului este că, *metoda comparațiilor directe* utilizată pentru estimarea chiriei, a fost cea mai adecvată metodă din punct de vedere al scopului evaluării, întrucât:

- prețurile de închiriere pentru spații, în aria de piaţă, sunt preţurile practicate pe piaţă la data evaluării, fiind credibile;
- conform tuturor analizelor, datelor şi calculelor matematice efectuate asupra proprietăţii, rezultatele obţinute prin această metodă au cea mai mare credibilitate.

CAPITOLUL 4. REZULTATELE EVALUĂRII ŞI OPINIA EVALUATORULUI

În urma aplicării metodei de evaluare, s-a procedat la revederea întregii lucrări de evaluare, pentru a se asigura că datele disponibile, tehnice, analitice, raţionale şi logica aplicată au condus la judecăţi consistente. În estimarea chiriei de piață pentru proprietatea evaluată, s-au folosit informaţii de la destinatarul lucrării de evaluare, iar toate calculele matematice cuprinse în prezenta lucrare au fost verificate.

Astfel, chiria de piață pentru spațiul de închiriat la data evaluării 16.03.2024, este:

Proprietate imobiliară	**Chiria de piață unitară fără TVA**	
	euro/mp	lei/mp
Spațiu de închiriat	**2,5**	**12,4**

Valoarea sugerează nivelul de încredere al evaluatorului, asociat cantităţii şi calităţii informaţiilor evidenţiate, avute la dispoziţie. Deşi este o concluzie imparţială şi rezonabilă, bazată pe o analiză a tuturor informaţiilor avute la dispoziţie, rămâne totuşi o opinie, fundamentată pe analiza pieţei proprietăţii la data evaluării.

Valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele semnificative, ipotezele speciale semnificative şi aprecierile exprimate în raport şi este valabilă la data evaluării şi un interval de timp limitat, până când piaţa specifică nu suferă modificări semnificative care să afecteze valoarea estimată, aceasta putând fi actualizată ori de câte ori piața o cere.

Valorile reprezintă percepţia personală a evaluatorului cu privire la cel mai probabil preţ cu care acest imobil ar fi adus într-o piaţă competitivă şi deschisă, cu toate condiţiile necesare pentru ÎNCHIRIERE, proprietarul acţionând prudent şi în cunoştinţă de cauză, şi presupunând că preţul nu este afectat de stimuli anormali.

ANEXE

- **ANEXA 1 -** *Anexa 31*
- **ANEXA 2 -** *Extras de Carte funciară pentru informare* – nr.cadastral 35107
- **ANEXA 3 -** *Releveu Dispensar – plan parter*
- **ANEXA 4 -** *Plan de amplasament și delimitare a imobilului*
- **ANEXA 5 -** *Desfăşurător fotografic*
- **ANEXA 6 -** *Centralizator închirieri și oferte de închiriere spații de închiriat*
- **ANEXA 7 -** *Estimare chirie de piață clădire prin metoda comparației directe*

Evaluator autorizat P.I., B.M.
Pescaru Alina Marina



1	2	3	4	5	6	7
148.	1.6.4	CIMITIR VIISOARA	Adresa: FRANCESTI Str.FRANCESTI Vecini:N:NICULESCU;S:DJ;E:DC;V:MANCIU Tehnice: S=1337		1	HOTARARE CONS.LOC.NR.7/1999
149.	1.6.4	CONSTRUCTIE ANEXA PRIMARIE	Adresa: FRANCESTI Str.VIISOARA Vecini:N:RUSU;S:CRAPA;E:ROBU;V:DRUM COMUNAL Tehnice: DIN CARAMIDA, ACOPERIS TIGLA, S=72MP	1920	46500	HOTARARE CONS.LOC.NR.7/1999
150.	1.6.4	DISPENSAR UMAN	Adresa: FRANCESTI Str.FRANCESTI Vecini:N:DJ;S:TEREN SPORT;E:IORDANESCU;V:TEREN Tehnice: DIN CARAMIDA, ACOPERIS TIGLA, P+R3,	1980	450000	HOTARARE CONS.LOC.NR.7/1999
151.	1.6.4	DISPENSAR, GRADINITA DEZROBITI	Descript: S=224MP Adresa: FRANCESTI Str.FRANCESTI Vecini:N:POPESCU;S:DJ;E:PERCA;V:TEREN SCOALA Tehnice: DIN ZID, ACOPERIS TIGLA, S=180MP	1910	114900	HOTARARE CONS.LOC.NR.7/1999
152.	1.6.4	GRADINITA COSANI 2	Adresa: FRANCESTI Str.DEZROBITI Vecini:N:TEREN SCOALA;S:DJ;E:TEREN SC.;V:TEREN Tehnice: DIN CARAMIDA, P+1, ACOPERIS TIGLA,	1983	400000	HOTARARE CONS.LOC.NR.7/1999
			Descript: S=191MP Adresa: FRANCESTI Str.COSANI 2 Vecini:N:MANESCU;S:DC;E:OCHEA;V:IOAN		1	HOTARARE CONS.LOC.NR.7/1999
153.	1.6.4	GRUP CONSTRUCTII	Adresa: FRANCESTI Str.FRANCESTI			
154.	1.6.4	LOCAL PRIMARIE	Tehnice: DIN ZID, ACOPERIS TIGLA, S=196MP Adresa: FRANCESTI Str.FRANCESTI	1920	82900	HOTARARE CONS.LOC.NR.7/1999
155.	1.6.4	SCOALA DE 4 ANI COSANI	Vecini:N:DC; S:DJ; E:PRIMARIE; V:PARASCHIV D Tehnice: DIN CARAMIDA, 2 SALI CLASA, CANCELARIE Descript: S=184MP	1915	63000	HOTARARE CONS.LOC.NR.7/199
156.	1.6.4	SCOALA FRANCESTI	Adresa: FRANCESTI Str.COSANI Vecini:N:SLATINEANU;S:VULPE;E:FLORESCU;V:DJ Tehnice: DIN CARAMIDA,, ACOPERIS TABLA, S=1115MP	1962	365400	HOTARARE CONS.LOC.NR.7/199
157.	1.6.4	SCOALA VIISOARA	Adresa: FRANCESTI Str.FRANCESTI Vecini:N:MANCIU;S:DJ;E:POPESCU;V:PAPOIU Tehnice: DIN CARAMIDA, 2 SALI CLASA, CANCELARIE,	1975	43600	HOTARARE CONS.LOC.NR.7/199
158.	1.6.5	MONUMENTUL EROILOR GENUNENI	Descript: MAGAZIE, S=230MP Adresa: FRANCESTI Str.VIISOARA Vecini:N:NEGHINA;S:DC;E:CIOACA;V:VISAN Tehnice: S=22MP, DOUA CRUCI DIN PIATRA SI 2 DIN	1947	1	HOTARARE CONS.LOC.NR.7/199
			Descript: MARMURA Adresa: FRANCESTI Str.GENUNENI Vecini:CURTEA SCOLII, DRUM JUDETEAN			

Anexa nr.4

Anexa nr. 2

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară VALCEA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Ramnicu Valcea

Nr. cerere	22386
Ziua	17
Luna	03
Anul	2024

Cod verificare
100165379313

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 35107 Frâncesti

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Frâncesti, Jud. Valcea, Punctul " Dispensar Uman "

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	35107	Din acte: 1.055 Masurata: 1.070	

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	35107-C1	Loc. Frâncesti, Jud. Valcea, Punctul " Dispensar Uman "	S. construita la sol:178 mp; dispensar

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
4426 / 10/02/2010		
Act Administrativ nr. Hotarare nr. 1362, din 25/04/2002 emis de GUVERNUL ROMANIEI (anexa 31-inventarul bunurilor care apartin domeniului public al comunei Francesti,pozitia 8.);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1, A1.1
	1) **COMUNA FRANCESTI**, CIF:2541100, domeniu public	
16081 / 05/05/2010		
Act Administrativ nr. referat, din 05/05/2010 emis de OCPI VALCEA;		
B2	In baza referatului intocmit de serviciul cadastru se noteaza din oficiu propunerea de apartamentare a imobilului cu numarul cadastral 35107-C1 in cinci unitati individuale cu numere cadastrale 35107-C1-U1, 35107-C1-U2, 35107-C1-U3, 35107-C1-U4, 35107-C1-U5.	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
4	5	13.949
5	6	10.047
6	7	16.045
7	1	26.399

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

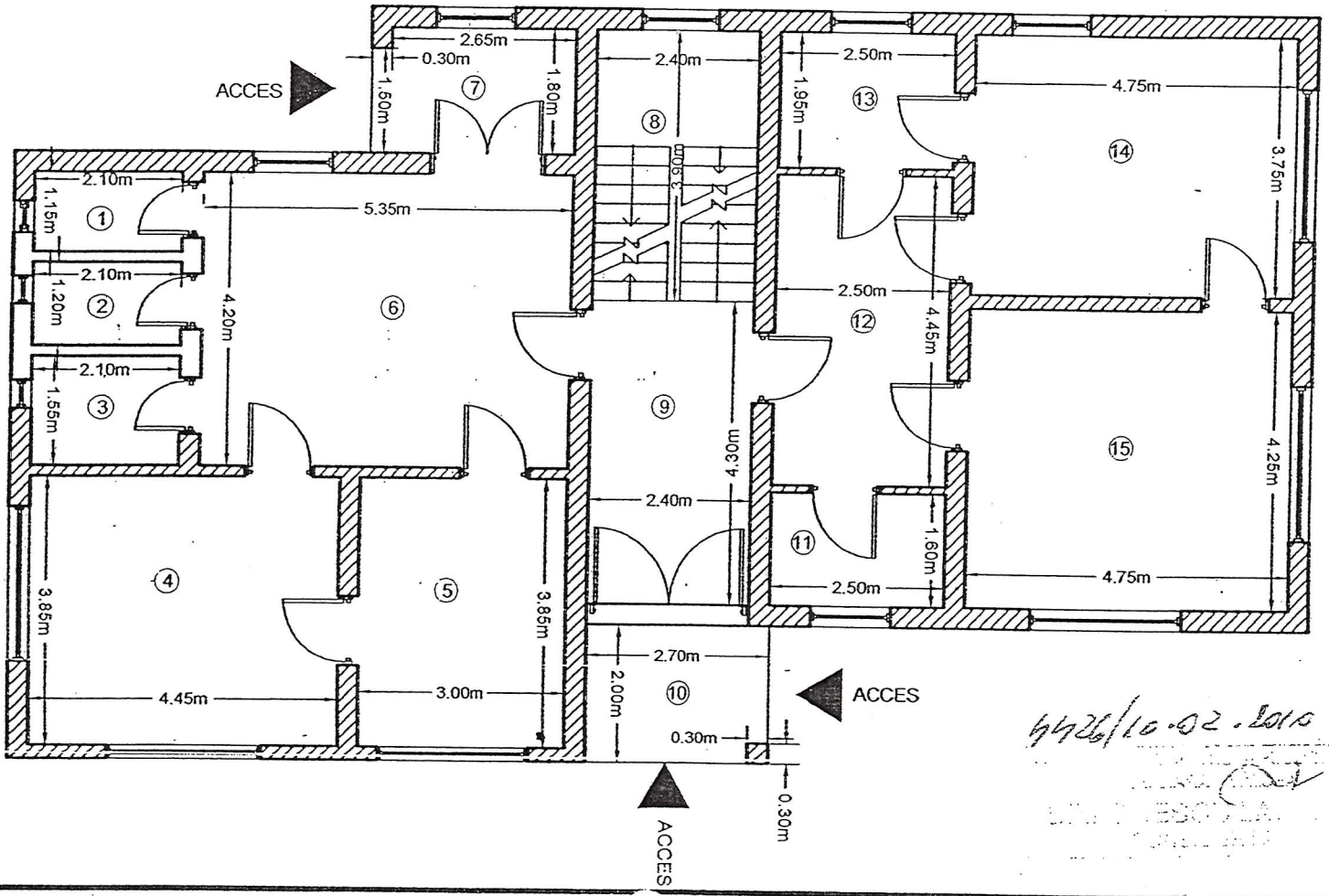
Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
17/03/2024, 18:28

RELEVEU DISPENSAR - PLAN PARTER

Scara 1:100

Nr.cadastral al terenului	Suprafata	Adresa imobilului : Comuna Francesti, sat Francesti
35107	147.56 mp	Punctul " Dispensar "
Carte funciara colectiva nr.		UAT: Comuna Francesti
Cod unitate individuala (U)		CF individuala:



RECAPITULATIE

Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (m.p.)
1	WC	2.42
2	WC	2.52
3	Debara	3.26
4	Cabinet medic	17.13
5	Sala tratamente	11.55
6	Hol asteptare	22.47
7	Hol intrare spate	5.22
8	Scara	9.36
9	Hol	10.32
10	Hol intrare fata	5.31
11	Sala de sterilizare	4.00
12	Hol asteptare	11.13
13	WC	4.87
14	Cabinet medic	17.81
15	Sala tratamente	20.19
Suprafata utila		147.56
Suprafata totala		147.56

EXECUTAT

Nume,prenume,semnatura,stampila	Data
Sofalca Mihai	02.02.2010

RECEPTIONAT

Total suprafata 147.56	Data
Nume,prenume,functia,semnatura,stampila	

9426/10.02.2010

Anexa nr. 3

Anexa nr. 4

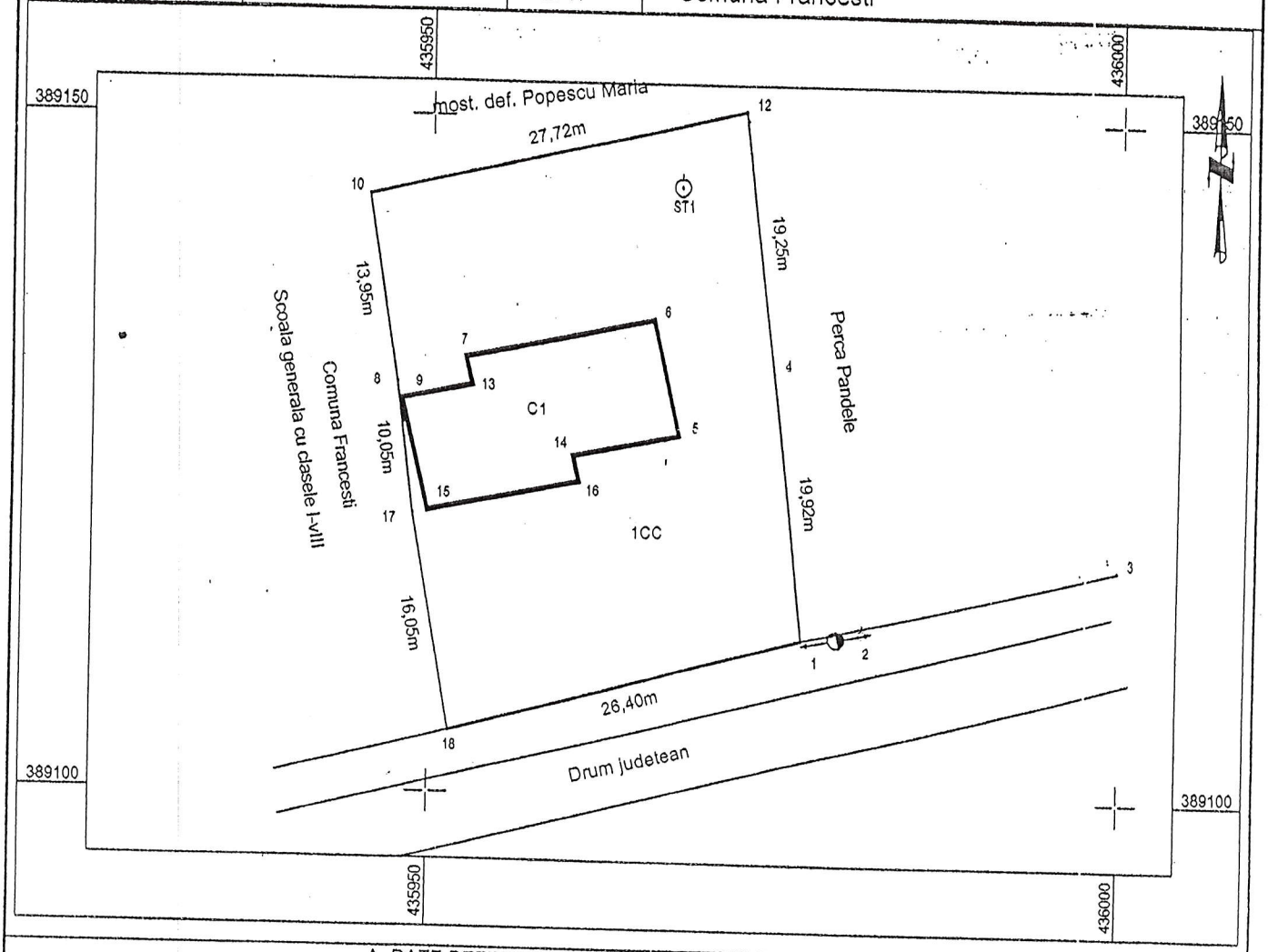
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

(INTRAVILAN)

SCARA 1:500

7/28

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
35102	S = 1070 mp	Comuna Francesti, sat Francesti, Punctul " Dispensar Uman "
Cartea Funciara nr.		UAT: Comuna Francesti



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata m.p.	Valoare impozitare (lei)	Mentiuni
1	CC	1070	2889	Imprejmuire gard
TOTAL		1070	2889	

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Cod constr.	Supraf. construita la sol m.p.	Valoarea de impozitare lei	Mentiuni
1	178	107072	Suprafata construita desfasurata = 356 mp
TOTAL	178	107072	

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie : Stereografic 1970

Pct.	E(m)	N(m)
10	435945.576	389144.249
8	435947.570	389130.443
17	435948.728	389120.463
18	435951.476	389104.655
1	435976.921	389111.689
4	435974.712	389131.485
12	435972.554	389150.616

SUPRAFATA TOTALA DIN MASURATORI = 1070 mp

SUPRAFATA DIN ACT = 1055 mp

Executant,
Sofilca Mihai

MINISTERUL ADMINISTRATIEI SI INTERNELOR
CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seria VN Nr. 067
Categoriile B, C
SOFILCA Mihai
ONCGC

Data :28.01.2010

9826 / 10.02.2010

Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date

OCP VRANCEA

ANEXA nr.5

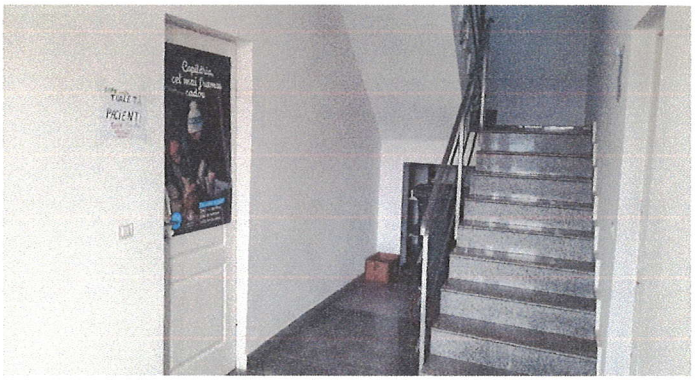
DESFĂȘURĂTOR FOTOGRAFIC
SPAȚIU DE ÎNCHIRIAT – COMUNA FRÂNCEȘTI















ANEXA nr.5



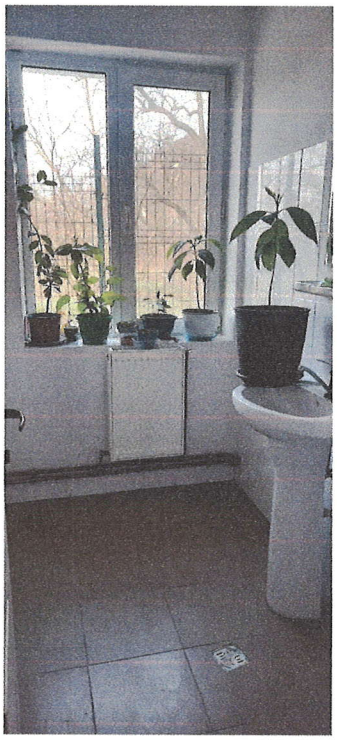












ANEXA nr.6

CENTRALIZATOR INCHIRIERI

SI OFERTE DE INCHIRIERE SPAȚII DE ÎNCHIRIAT

COMPARABILA 1



SPAȚIU COMERCIAL/ TERASA / CENTRALA LEMNE

KING IMOBILIARE va ofera spre inchiriere un spatiu comercial sau VANZAREA AFACERII la cheie NU SI A IMOBILULUI (societate comerciala, casa de marcat, contract contabil,etc.) in comuna Otesani localitatea Cartanesti, SPATIUL COMERCIAL este compus din 2 incaperi spatioase cu o suprafata totala de 150 mp, complet mobilat si utilat, gata pentru a functiona. Imobilul este construit in anul 1980 si reabilitat in anul 2019, acesta detine si o terasa exterioara de 60 mp. In interiorul spatiului este amenajat si un studio, compus din living, bucatarie si baie. Bucataria este dotata cu toate electrocasnicele necesare, cu o suprafata de 35 mp. Este ideal pentru afaceri ca : Bar, magazin alimentar, etc. Este situat o zona centrala a satului Carstanesti, chiar pe DN65C la doar 15 km de Horezu si 40 km de Rm. Valcea. Utilități: apă, canal, c.e., centrală lemne Pretul de inchiriere 350 Euro, Pret VANZARE AFACERE: 9.800 Euro

Cum putem sa te ajutam ?



Inchiriez spatiu comercial - 150 mp, comuna Oteșani

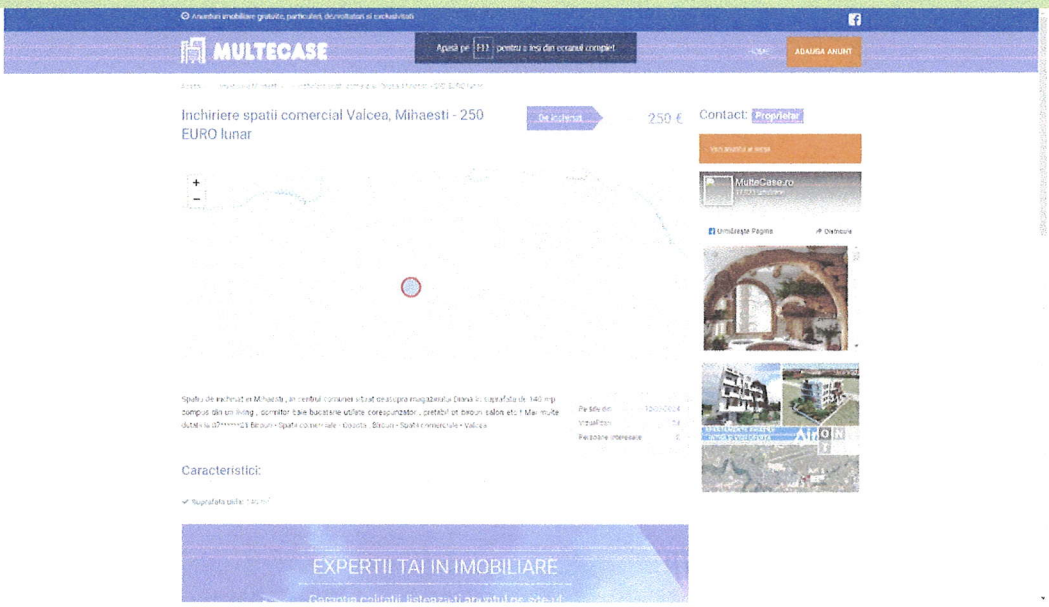
ID : 115951, 01.03.2024

KING IMOBILIARE va ofera spre inchiriere un spatiu comercial sau VANZAREA AFACERII la cheie NU SI A IMOBILULUI (societate comerciala, casa de marcat, contract contabil,etc.) in comuna Otesani localitatea Cartanesti, SPATIUL COMERCIAL este compus din 2 incaperi spatioase cu o suprafata totala de 150 mp, complet mobilat si utilat, gata pentru a functiona. Imobilul este construit in anul 1980 si reabilitat in anul 2019, acesta detine si o terasa exterioara de 60 mp. In interiorul spatiului este amenajat si un studio, compus din living, bucatarie si baie. Bucataria este dotata cu toate electrocasnicele necesare, cu o suprafata de 35 mp. Este ideal pentru afaceri ca : Bar, magazin alimentar, etc. Este situat o zona centrala a satului Carstanesti, chiar pe DN65C la doar 15 km de Horezu si 40 km de Rm. Valcea. Utilități: apă, canal, c.e., centrală lemne Pretul de inchiriere 350 Euro, Pret VANZARE AFACERE: 9.800 Euro

Pret inchiriere – 350 euro respectiv 2,3 euro/mp

https://kingimobiliare.ro/property/spatiu-comercial-terasa-centrala-lemne-8/

COMPARABILA 2



Inchiriez spatiu comercial - 140 mp, comuna Mihăești

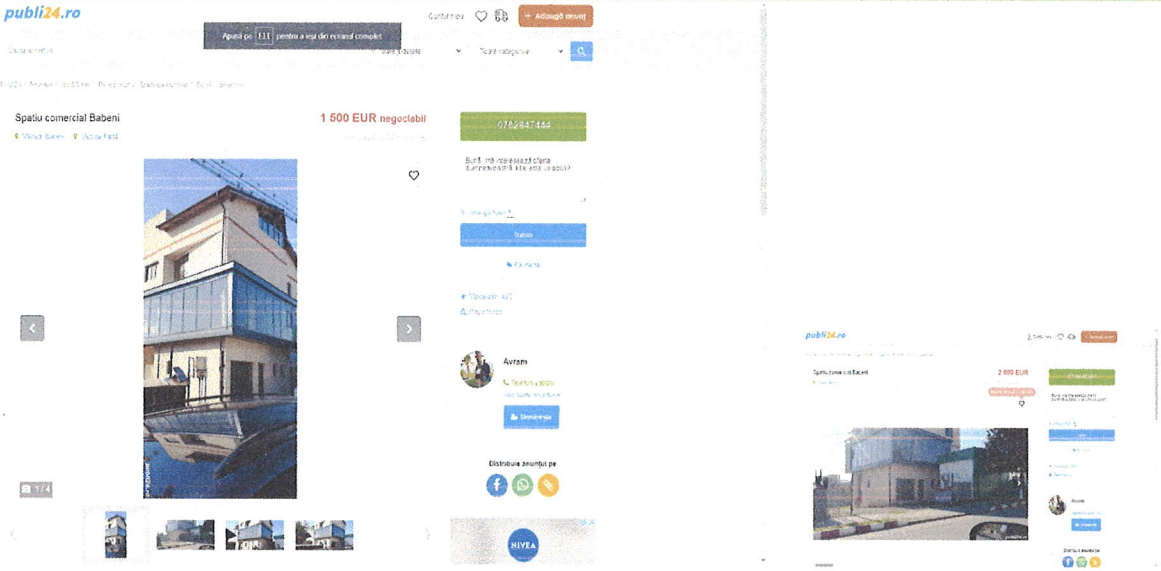
Pe site din13-03-2024/ ID: 4579089, Actualizat pe 09-02-2024

Spatiu de inchiriat in Mihaesti, in centrul comunei situat deasupra magazinului Diana in suprafata de 140 mp, compus din un living, dormitor baie bucatarie utilate corespunzator, pretabil pt birouri,salon etc ! Mai multe detalii la 07******21

Pret inchiriere – 250 euro respectiv 1,8 euro/mp

https://www.multecase.ro/inchiriere-spatii-comercial/mihaesti-valcea/mihaesti/inchiriere-spatii-comercial-valcea-mihaesti-250-euro-lunar/2860841
https://www.titirez.ro/inchirieri-spatii-comerciale/mihaesti/mihaesti/spatiu-comercial-proprietar-2q58x

COMPARABILA 3



Inchiriez spatiu comercial - 380 mp, orașul Băbeni

1672737029, Postat 18 mai 2023, 10:35:01, Actualizat 29.06.2023/ 04.02.2024

Spatiu comercial Babeni zona centrală compus din P+2+M pretabil pentru Centru Medical, sala fitness, sală jocuri, birouri, etc.Parter 100 mp - un depozit (garaj - 40 mp, spațiu birouri - 60 mp). Etaj 1 - sala 120 mp. Etajul 2 - apartament 110 mp. Mansarda - 80 mp. Toate utilitătile. Telefon 0762 847444 - Avram

Pret inchiriere – ~~2000 euro respectiv 5,3 euro/mp~~ 1500 euro respectiv 3,95 euro/mp

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/spatiu-comercial-babeni/i16hi87h93g37f7g2h537286529e153h.html

COMPARABILA 4

CONTRACT DE INCHIRIERE - 2011, Act adițonal 2023, închiriere cabinet medical 64,6 mp, orasul Bălcești, 2,2 euro/mp. Spațiul dispune de grup sanitar, pardoseli din gresie, tâmplarie termopan, fiind racordat la toate utilitățile.

Pret inchiriere – 2,2 euro/mp

COMPARABILA 5

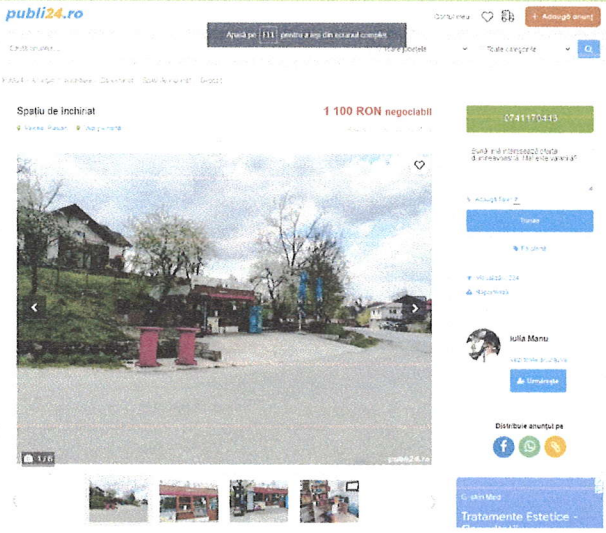
CONTRACT DE INCHIRIERE - 2019, Act adițional 2/2022, închiriere spațiu comercial 56,7 mp, orașul Bălcești, str.T.Vladimirescu. Spațiu dispune de apă, canal, curent electric, încălzire, este dotat cu tâmplărie din PVC, pardoseli mozaic, grup sanitar și magazie.

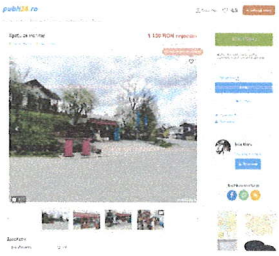




Pret inchiriere – 3 euro/mp

COMPARABILA 6





Inchiriez spatiu comercial - 25 mp, com.Pietrari

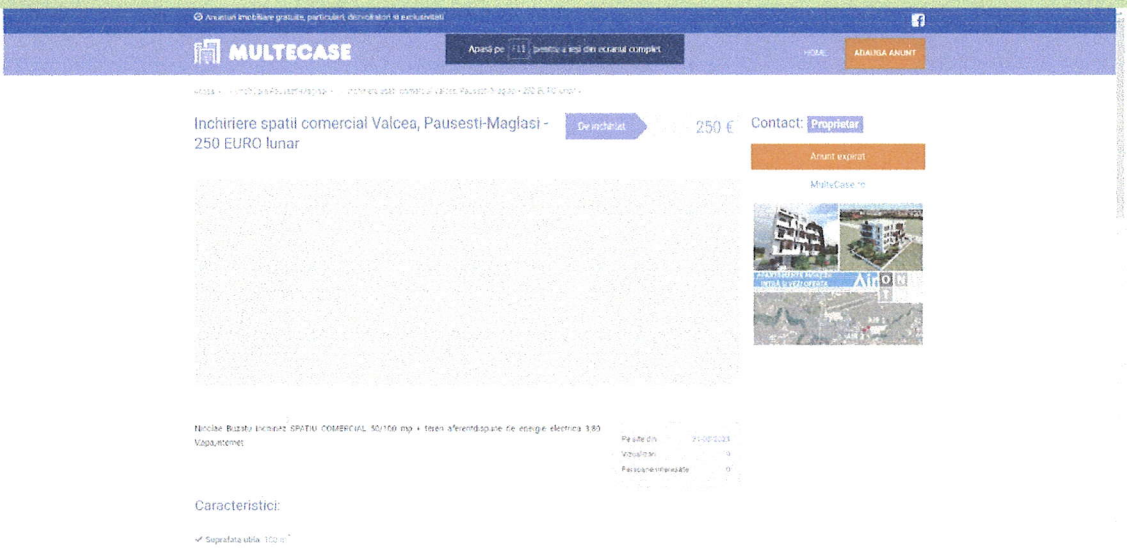
Valabil din 05.08.2023, 12:05:43, Actualizat 01.02.2024

De închiriat spatiu, aproximativ 25 mp, **plus mica terasa aferenta (15 mp),** la intersecția DN67 cu drumul spre Govora (la intrare in localitatea Pietrari, venind dinspre Rm Vâlcea). Dotari: apa, curent electric, alarma, parchet laminat, termopan. Pretabil pentru: comerț, gogoserie, magazin, mic depozit, farmacie veterinara sau fitofarmacie, plafar, etc. Pret usor negociabil. Detalii la tel. 0741 170443

Pret inchiriere – 223 euro (5,6 euro/mp)

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/depozit/anunt/spatiu-de-inchiriat/i99352f5i266738h2i76g82i84hh9h45.html

COMPARABILA 7



Inchiriere spatiu comercial comuna Pausesti-Maglasi - 250 euro lunar

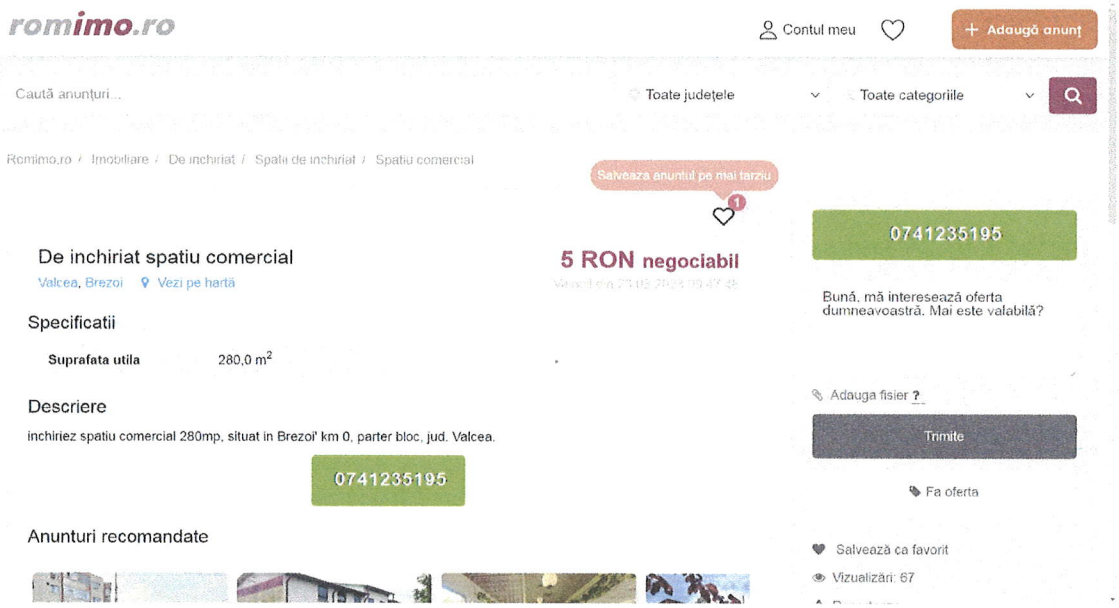
Valabil din 21.08.2023, 12:05:43/ Actualizat 16.03.2024

Nicolae Buzatu inchiriez SPATIU COMERCIAL 50/100 mp + teren aferent, dispune de energie electrica 3,80 V, apa, internet

Pret inchiriere – 250 euro (2,5 euro/mp)

https://www.multecase.ro/inchiriere-spatii-comercial/pausesti-maglasi/pausesti-maglasi/inchiriere-spatii-comercial-valcea-pausesti-maglasi-250-euro-lunar/2168330

COMPARABILA 8



Inchiriez spatiu comercial - 280 mp, orașul Brezoi

Postat 19 mai 2023, 12:38:46, Actualizat 23.08.2023, 09:47:48/ 13.03.2024, 12:48:56

Închiriez spatiu comercial 280 mp situat in Brezoi la kilometrul 0, parter de bloc.Toate utilitătile. Telefon 0741 23519-Manuela

Pret inchiriere – 5 lei/mp respectiv 1 euro/mp, negociabil

https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/de-inchiriat-spatiu-comercial/92i618711dee78gfdd48625de231h1dd.html
https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/de-inchiriat-spatiu-comercial/92i618711dee78gfdd48625de231h1dd.html

ANEXA nr. 7

ESTIMAREA CHIRIEI DE PIAȚĂ PRIN METODA COMPARAȚIEI DIRECTE
SPATIU DE INCHIRIAT - COMUNA FRÂNCEȘTI

Nr.	Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Comparabila 5
	Suprafață spațiu (mp)	**62**	**150**	**140**	**100**	**65**	**57**
	Chirie/ redevență (euro/ mp/ lună)		2.3	1.8	3.9	2.2	3
	Ofertă/ tranzacție		ofertă	ofertă fixă	ofertă	tranzactie	tranzactie
	Ajustare pt. negociere (%)		10%	0%	10%	0%	0%
	Ajustare pt. negociere (euro/ mp/ lună)		0.2	0.0	0.4	0.0	0.0
	Ajustarea pentru oferte a fost determinată prin analiza diferenței între tranzacții și oferte. Diferențele între media ofertelor și a tranzacțiilor sunt cuprinse între 10% și 15%.						
	Pret ajustat		**2.1**	**1.8**	**3.6**	**2.2**	**3.0**
	Elementele de comparație identifică acele caracteristici specifice ale proprietăților și tranzacțiilor care pot explica diferențele de preț. Analiza de piață identifică, în special, elementele care sunt mai sensibile. În analiza ofertelor de închiriere comparabile elemente de comparație considerate ca fiind de bază sunt următoarele:						
1	**Drept de proprietate**	drept absolut	drept absolut	drept absolut	drept absolut	drept absolut	drept absolut
	Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
	Ajustare (euro)		0	0	0	0	0
	Este esențială o identificare precisă a drepturilor de proprietate transmise în fiecare tranzacție comparabilă, selectată pentru analiză, deoarece prețul de tranzacție se bazează întotdeauna pe dreptul de proprietate transmis. Proprietățile comparabile au dreptul de proprietate tranzacționat integral. Nu au fost necesare ajustări.						
	Pret ajustat		2.1	1.8	3.6	2.2	3.0
2	**Restricții legale** (regl.urbanistică)	nu sunt	similar	similar	similar	similar	similar
	Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
	Ajustare (euro)		0	0	0	0	0
	Restricțiile legale pot viza: păstrarea integrității mediului, monumente istorice sau patrimoniu arheologic, norme de igienă și sănătate publică (ferme de animale sau păsări, abatoare, cimitire stații de epurare, parcuri eoliene, etc), obiective cu riscuri tehnologice sau de infrastructură (sisteme de alimentare cu energie electrică, instalații de alimentare cu apă, conducte de gaze, infrastructuri feroviare, aeroporturi, drumuri publice, etc), zone expuse la riscuri naturale (alunecările de teren, zone inundabile, etc), etc. Nu au fost necesare ajustări.						
	Pret ajustat		2.1	1.8	3.6	2.2	3.0
3	**Condiții de finanțare**	cash	cash	cash	cash	cash	cash
	Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
	Ajustare (euro)		0	0	0	0	0
	Tipurile și condițiile aranjamentelor financiare în orice tranzacție ar trebui să fie pe deplin înțelese, analizate și luate în considerare, deoarece diferitele aranjamente financiare pot face ca prețul plătit pentru o proprietate să fie diferit de cel plătit pentru o proprietate identică. Pentru toate imobilele comparabile, condițiile de finanțare sunt cash. Nu au fost necesare ajustări.						
	Pret ajustat		2.1	1.8	3.6	2.2	3.0
4	**Condiții vânzare**	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
	Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
	Ajustare (euro)		0	0	0	0	0
	În multe situații, motivația specială a părților dintr-o tranzacție poate afecta prețurile plătite și chiar să genereze unele tranzacții de natură diferită de condițiile de piață. Exemple de condiții speciale ale vânzării includ un preț mai ridicat plătit de un cumpărător pentru că lotul are valoare sinergetică; un preț mai scăzut plătit pentru că vânzătorul era grăbit să încheie vânzarea; o relație financiară, de afaceri sau familială între părțile implicate în tranzacție; impozite și taxe neuzuale; lipsa de expunere a proprietății pe piață (liberă) sau perspectiva unor proceduri de litigiu îndelungate. Proprietățile comparabile au condiții de vânzare similare. Nu există condiții speciale. Nu au fost necesare ajustări.						
	Pret ajustat		2.1	1.8	3.6	2.2	3.0
5	**Condiții de piață** (cerere/ ofertă)	Data evaluării (16.03.2024)	03.2024	03.2024	03.2024	03.2024	03.2024
	Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
	Ajustare (euro)		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	Condițiile de piață la data închirierii comparabilelor pot fi diferite de cele de la data evaluării proprietății supuse evaluării. Factorii care influențează condițiile de piață includ aprecierea sau deprecierea rapidă a valorilor proprietății, schimbări în legislația impozitării, restricții de construire sau stopări ale acesteia, fluctuații în cerere și ofertă sau orice combinație a forțelor care determină modificarea condițiilor de piață, de la un moment la altul. În cazul de față nu au fost necesare ajustări, ofertele fiind din aceiasi perioadă.						
	Pret ajustat		2.1	1.8	3.6	2.2	3.0
	ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII						
6	**Localizare**	comuna Frâncești, central	comuna Oteșani, central	com.Mihăești, central	orașul Băbeni, central	orașul Bălcești, central	orașul Bălcești, central
	Ajustare (%)		0%	0%	-20%	-20%	-20%
	Ajustare (euro)		0.0	0.0	-0.7	-0.4	-0.6

	Localizările proprietăţilor comparabile trebuie comparate cu localizarea proprietăţii evaluate, pentru a stabili dacă localizarea şi vecinătatea influenţează preţurile plătite. Diferenţele mari de localizare pot indica faptul că o tranzacţie nu este cu adevărat comparabilă şi deci ar trebui eliminată.Comparabilele C3-C5 sunt amplasate în localităţi de rang superior (oraşe), in zona centrală a localităţilor, astfel că asupra lor s-au aplicat ajustări negative, pe baza analizei tendinţelor.						
	Preţ ajustat		2.1	1.8	2.8	1.8	2.4
	CARACTERISTICI FIZICE						
	Atribute cum ar fi dimensiunile la terenuri sau calitatea construcţiei şi starea tehnică a proprietăţii evaluate şi ale proprietăţilor comparabile sunt descrise şi analizate de către evaluator. Dacă caracteristicile fizice ale unei comparabile sunt diferite faţă de cele ale subiectului, fiecare dintre diferenţe ar trebui luată în considerare, iar evaluatorul trebuie să facă ajustarea corespunzătoare impactului acestora asupra diferenţelor în valoare.						
7	**Suprafaţa (mp)**	62	150	140	100	65	57
	Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
	Ajustare (euro)		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	Nu este cazul, întrucât pe baza analizei statistice se observă că preţurile de închiriere nu sunt influenţate de suprafaţă.						
	Preţ ajustat		2.1	1.8	2.8	1.8	2.4
8	**Utilizare spaţiu** (CMBU)	comerţ/prestării servicii	comerţ/prestari servicii	comerţ/prestari servicii	comerţ/prestari servicii	comerţ/prestari servicii	comerţ/prestari servicii
	Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
	Ajustare (euro)		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	Nu au fost necesare ajustări, spaţiile de închiriat putând fi destinate atât pentru activităţi comerciale cât şi de prestări servicii.						
	Preţ ajustat		2.1	1.8	2.8	1.8	2.4
9	**Acces**	acces din drum asfaltat str.principală	drum asfaltat,str.principală	drum asfaltat,str.principală	drum asfaltat,str.principală	drum asfaltat,str.principală	drum asfaltat,str.principală
	Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
	Ajustare (euro)		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	Nu au fost necesare ajustări, accesul la proprietăţile comparabile realizându-se din drumuri asfaltate principale.						
	Preţ ajustat		2.1	1.8	2.8	1.8	2.4
10	**Stare tehnică**	bună	bună, pardoseli beton	similar	foarte bună	similar	pardoseli beton
	Ajustare (%)		6%	0%	-11%	0%	5%
	Ajustare (euro)		0.1	0.0	-0.3	0.0	0.1
	S-a realizat o ajustare negativă asupra comparabilei C3 care este superioară (finisaje noi) şi ajustări pozitive asupra C1, C5 care sunt inferioare fiind dotate cu pardoseli din beton mozaicat, prin analiza costurilor.						
	Preţ ajustat		2.2	1.8	2.5	1.8	2.5
11	**Utilităţi disponibile**	e.e.,apă, canal, centrală	e.e, apă,canal, centrală	e.e, apă,canal, centrală	e.e, apă,canal, centrală	e.e, apă,canal, centrală	e.e, apă,canal, sobe
	Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	14%
	Ajustare (euro)		0.00	0.00	0.00	0.00	0.43
	S-a realizat o ajustare pozitivă asupra comparabillei 5 care dispune de încălzire cu sobe, fiind inferioară spaţiului evaluat.						
	Preţ ajustat		2.2	1.8	2.5	1.8	3.0
12	**Alte dotări** (inst.noi,tâmplărie,termosistem)	termosistem	fără termosistem	termosistem	termosistem	fără termosistem	termosistem
	Ajustare (%)		12%	0%	0%	15%	0%
	Ajustare (euro)		0.3	0.0	0.0	0.3	0.0
	Comparabilele C1,C4 care nu dispun de termosistem, astfel că asupra preţurilor s-au făcut ajustări pozitive pe baza analizei costurilor.						
	Preţ ajustat		2.5	1.8	2.5	2.0	3.0
13	**Cheltuieli dupa cumpărare**	da, dotari	mobilat	mobilat şi utilat	similar	similar	similar
	Ajustare (%)		-17%	-33%	0%	0%	0%
	Ajustare (euro)		-0.3	-0.6	0.0	0.0	0.0
	Comparabilele C12 şi C2 sunt parţial dotate şi mobilate astfel că asupra lor s-au aplicat ajustări negative prin estimarea dotărilor prin analiza costurilor.						
	Preţ ajustat		**2.1**	**1.2**	**2.5**	**2.0**	**3.0**
Ajustare brută procentuală (%)			35.2%	33.3%	30.6%	34.9%	39.8%
Ajustare brută absolută (euro)			0.7	0.6	1.0	0.7	1.2
Număr ajustări			3	1	2	2	3
CHIRIE DE PIAŢĂ IMOBIL (euro/mp)							**2.5**

curs valutar 16.03.2024 **4.9707** **lei/euro**

Valoare chirie de piaţă fără TVA	
euro/mp/lună	2.5
lei/mp/lună	12.4

evaluator autorizat PI, BM
Pescaru Alina

