

Raport de evaluare

Spatiu comercial cu teren aferent, situat in sat
Floresti, comuna Floresti Stoenesti,
str. Mihai Viteazul, nr. 202, jud. Giurgiu

Debitor: SC Randi General Construct SRL
Destinatar: Cabinet Individual de Insolventa Savoiu Iulian
Dosar: 1970/122/2018, Tribunalul Giurgiu, Sectia Civila

Data evaluarii: 05.04.2021
Data raportului: 05.04.2021

SMV-2021

I. a. Sinteza raportului

Proprietatea evaluata: imobil - spatiu comercial cu teren aferent.

Proprietatea evaluata este alcatuita din:

- dreptul de proprietate asupra imobilului format din constructie bar + magazin mixt + birouri, cu regim de inaltime P+M, cu suprafata construita la sol de 226 mp - conform Extras CF pentru informare, si suprafata construita desfasurata de 452 mp (calculata prin inmultirea suprafetei construite la sol cu numarul de nivele (2)); suprafata utila de este de 384,20 mp, reprezentand 85% din suprafata desfasurata totala; impreuna cu
- terenul intravilan, din categoria curti constructii, cu suprafata de 267 mp;

Numar cadastral / CF imobil: imobil identificat cu numar cadastral 612 , pentru teren, 612-C1, pentru cladire, si in scris in CF numarul 480/N, Floresti Stoenesti, jud. Giurgiu.

Adresa proprietatii: sat Floresti, comuna Floresti Stoenesti, str. Mihai Viteazul, nr. 202, jud. Giurgiu.

Tipul proprietatii: proprietate imobiliara cu destinatie actuala comerciala.

Proprietar: persoana juridica: SC Randi General Construct SRL, conform Extras CF pentru informare, nr. cerere 41029, din 03.09.2015.

Debitor: persoana juridica: SC Randi General Construct SRL, cod de identificare fiscala 28312630, cu sediul social: sat Stoenesti, comuna Floresti Stoenesti, str. 1 Decembrie 1918, nr. 80, jud. Giurgiu.

Destinatar: Lichidator judiciar Cabinet Individual de Insolventa Savoiu Iulian, cod de identificare fiscala 26935608, cu sediul in Bucuresti, str. Veteranilor, nr. 10, bl. C2, sc. 1, et. 6, ap. 25, Sector 6, Bucuresti.

Scopul si tipul de valoare: evaluarea proprietatii se face *in vederea vanzarii*.

Tipul de valoare estimata: valoarea de piata a proprietatii imobiliare, asa cum este definita in standardul IVS - Cadru General.

Data evaluarii: elaborarea raportului de evaluare a proprietatii imobiliare a fost finalizata *la data de 05.04.2021*.

Data inspectiei: inspectia proprietatii a fost efectuata la data de 17.03.2021 de catre evaluator Razvan Petcu, cu acordul proprietarului si in prezenta unui reprezentant al acestuia; inspectia a fost efectuata la exterior si interior.

Scurta descriere a proprietatii si a zonei:

Imobil tip spatiu comercial cu regim de inaltime P+M, cu destinatia actuala magazin mixt si bar la parter. Pana la survenirea incendiului imobilul avea functiune de restaurant la mansarda. Aceasta nu mai este posibila in prezent. Cele doua compartimentari de la parter au intrari separate, din exterior. De asemenea mansarda unde este amenajat restaurantul are intrare separata, in lateralul dreapta ala caldirii, prin scara exterioara. Are suprafata construita la sol de 226 mp - conform Extras CF pentru informare, si suprafata construita desfasurata de 452 mp (calculata prin inmultirea suprafetei construite la sol cu numarul de niveluri (2)); suprafata utila de este de 384,20 mp, reprezentand 85% din suprafata desfasurata totala. **Cu ocazia inspectiei s-a constatat ca**

mansarda si acoperisul au suferit avarii majore ca urmare a unui incendiu survenit de curand. Finisajele sunt de calitate medie, adecvate utilizarii, la parter, astfel: pardoseli gresie la parter si in grupurile sanitare, mocheta la mansarda; pereti finisati cu zugraveli si vopseli lavabile, partial si partial placari din materiale usoare (la mansarda); tocarie interioara pvc si lemn mdf, tamplarie exterioara pvc cu geam termopan; usi la intrari din pvc; incalzire prin centrala termica proprie pe combustibil solid, racordata la calorifere metalice. ***Finisajele de la mansarda necesita lucrari de reparatii capitale.*** Inainte de incendiu finisajele de la mansarda erau de calitate medie, adecvate utilizarii de restaurant, spatiu de festivitati. Acestea constau in: pardoseli gresie in bucatarie, hol si grupurile sanitare, mocheta in zona de restaurnt, open space; pereti finisati cu zugraveli si vopseli lavabile, partial si partial placari din materiale usoare (la mansarda); tocarie interioara pvc si lemn mdf, tamplarie exterioara pvc cu geam termopan; usi la intrari din pvc; incalzire prin centrala termica proprie pe combustibil solid, racordata la calorifere metalice. Utilitati: racorduri la electricitate, apa, canalizare - bazin vidanjabil.

Imobilul se afla in satul Floresti, care apartine de localitatea Floresti Stoenesti, jud. Giurgiu, situata la o distanta de aproximativ 37 km de Bucuresti, in zona de Vest a acestuia. Accesul esterelativ usor si se poate realiza pe mai multe cai. Mai usor este prin Autrstrada A1, apoi de drumuri judetene pana in localitate. Imobilul evaluat se afla in zona mediana a localitatii, fiind pozitionat stradal, cu acces direct din artera principala de circulatie, asfaltata si cu trafic mediu. Zona este majoritar rezidentiala, rurala, formata din: case la curte cu teren aferent, edificate in perioada anilor 1970 si ulterior; vile nou edificate, in prim plan fata de arterele principale si secundar; spatii comerciale si de productie de dimensiuni mici si medii, in prim planul arterelor principale; terenuri libere. Artere principale: DJ 404, 401A, DC 148, 146, Autostrada A1, etc.

Estimarea valorii: in estimarea valorii finale, evaluatorul a folosit abordarea prin piata.

In opinia evaluatorului, valoarea de piata estimata pentru proprietatea imobiliara, care nu cuprinde TVA, valabila la data de 05.04.2021, curs valutar BNR: 1 Eur = 4,9106 Lei, la 02.04.2021, valabil pana in a doua parte a zilei de 05.04.2021, este de:

<i>Valoare de piata estimata:</i>			
<i>Total:</i>			
<i>Abordarea prin venit (total):</i>	<i>54.100 €</i>	<i>echivalent:</i>	<i>265.663 lei</i>
<i>Doar terenul:</i>	<i>5.600 €</i>	<i>echivalent:</i>	<i>27.499 lei</i>
<i>Doar cladirea:</i>	<i>48.500 €</i>	<i>echivalent:</i>	<i>238.164 lei</i>

Observatii: la data raportului de evaluare in tara noastra este instituita starea de alerta, fiind in derulare pandemia de coronavirus - COVID-19; aceste evenimente sunt prea recente pentru a putea vedea un impact asupra pietei imobiliare; de asemenea in acest moment nu putem anticipa amploarea pe care pandemia o va avea in tara noastra si nici impactul potential asupra valorii activelor imobiliare.

I. b. Declaratia de conformitate

Subsemnatul, Petcu Razvan George, prin prezenta declar urmatoarele:

Raportul de evaluare a fost efectuat in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor, editia 2020, si cu Codul Deontologic; de asemenea, raportul de evaluare a respectat metodologiile si recomandarile ANEVAR.

Evaluator Petcu Razvan George

I. e. Semnatura

SC Smart Value Consulting SRL



ÎNREGISTRARE LA EVALUATOR	Nr. SMV-2021	ÎNREGISTRARE LA CLIENT	Nr.
----------------------------------	--------------	-------------------------------	-----

1. EVALUATOR	SC Smart Value Consulting SRL
Autorizatie de membru corporativ	Nr. 0386 / 2021
Asigurare profesională nivel de acoperire/nr./an	- Asigurare de raspundere civila profesionala cu limita de raspundere de 100.000 Eur / seria G, nr. 1006975 / 01.01.2021 - 31.12.2021, emisa de Omnisig Vienna Insurance Group SA
Reprezentant – funcția	Petcu Razvan George
Evaluator autorizat	Petcu Razvan George
Parafa	Nr. 15162– valabilă 2021
Adresa evaluatorului	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Orașul: BUCUREȘTI ▪ Strada Brasov, nr. 20, bloc OD1, sc. 1, apt. 32, Sector 6, Municipiul Bucuresti ▪ Telefon: 0720.518.918 ▪ Fax: - ▪ E-mail: razvan_petcu_22@yahoo.com

2. CLIENT	- persoana juridica: Lichidator judiciar Cabinet Individual de Insolventa Savoiu Iulian;
Adresa	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Telefon: - ▪ cod de identificare fiscala 26935608; ▪ cu sediul in Bucuresti, str. Veteranilor, nr. 10, bl. C2, sc. 1, et. 6, ap. 25, Sector 6, Bucuresti; ▪ Fax: - ▪ Email: -
DESTINATARUL RAPORTULUI	▪ Lichidator judiciar Cabinet Individual de Insolventa Savoiu Iulian;

3. PROPRIETATEA EVALUATA	<ul style="list-style-type: none"> - dreptul de proprietate asupra imobilului format din constructie bar + magazin mixt + birouri, cu regim de inaltime P+M, cu suprafata construita la sol de 226 mp - conform Extras CF pentru informare, si suprafata construita desfasurata de 452 mp (calculata prin inmultirea suprafetei construite la sol cu numarul de nivele (2)); suprafata utila de este de 384,20 mp, reprezentand 85% din suprafata desfasurata totala; impreuna cu - terenul intravilan, din categoria curti constructii, cu suprafata de 267 mp;
Proprietar	- persoana juridica: SC Randi General Construct SRL, conform Extras CF pentru informare, nr. cerere 41029, din 03.09.2015;
Adresa proprietății	▪ sat Floresti, comuna Floresti Stoenesti, str. Mihai Viteazul, nr. 202, jud. Giurgiu;

4. Declararea Valorii:	
VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ PRIN ABORDAREA PRIN VENIT	265.663 LEI echivalent 54.100 EUR
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

5. BAZA DE EVALUARE SCOPUL EVALUĂRII DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII CURS DE SCHIMB BNR LA DATA DE REFERINȚĂ DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	Valoarea de piață Vanzare 21.10.2021 1 EUR = 4,9106 LEI, valabil la 02.04.2021 pana in a doua parte a zilei de 05.04.2021; Inspecția a fost efectuată de către evaluator Razvan Petcu (0720.518.918) la data de 17.03.2021, cu acordul proprietarului si in prezenta unui reprezentant al acestuia;
6. DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE Mențiuni privind Extrasul de Carte Funciara MENȚIUNI 2: Abateri de la Cartea Funciara	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dobândirea: <ul style="list-style-type: none"> - Temei contractual: <ul style="list-style-type: none"> - Contract de vanzare cumparare, cu incheiere de autentificare nr. 3519, din 07.10.2014; - Autorizatie de construire nr. 6, din 01.03.2007; - Proces verbal de receptie la terminarea lucrarilor, nr. 7, din 19.10.2007; - Extras CF pentru informare cu nr. cerere 41029, din 03.09.2015; ▪ <i>În ANEXA nr. 6 sunt prezentate actele mentionate.</i> ▪ Dreptul de proprietate: Deplin. ▪ imobil identificat cu numar cadastral 612 , pentru teren, 612-C1, pentru cladire, si inscris in CF numarul 480/N, Floresti Stoenesti, jud. Giurgiu. <p>- Nu sunt.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Nu sunt.
7. DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Documentatie cadastrala: plan amplasament vechi; lipsa relevee pe nivel avizate OCPI; ▪ Compartimentare: lipsa relevee; <p><i>În ANEXA nr. 6 sunt prezentate actele mentionate.</i></p>
8. SITUAȚIA ACTUALĂ A APT.	<p>- Imobil tip spatiu comercial cu regim de inaltime P+M, cu destiantia actuala magazin mixt si bar la parter. Pana la survenirea incendiului imobilul avea functiune de restaurant la mansarda. Aceasta nu mai este posibila in prezent. Cele doua compartimentari de la parter au intrari separate, din exterior. De asemenea mansarda unde este amenajat restaurantul are intrare separata, in lateralul dreapta ala caldirii, prin scara exterioara. Are suprafata construita la sol de 226 mp - conform Extras CF pentru informare, si suprafata construita desfasurata de 452 mp (calculata prin inmultirea suprafetei construite la sol cu numarul de niveluri (2)); suprafata utila de este de 384,20 mp, reprezentand 85% din suprafata desfasurata totala. <i>Cu ocazia inspectiei s-a constatat ca mansarda si acoperisul au suferit avarii majore ca urmare a unui incendiu survenit de curand.</i> Finisajele sunt de calitate medie, adecvate utilizarii, la parter, astfel: pardoseli</p>

		gresie la parter si in grupurile sanitare, mocheta la mansarda; pereti finisati cu zugraveli si vopseli lavabile, partial si partial placari din materiale usoare (la mansarda); tocarie interioara pvc si lemn mdf, tamplarie exterioara pvc cu geam termopan; usi la intrari din pvc; incalzire prin centrala termica proprie pe combustibil solid, racordata la calorifere metalice. Finisajele de la mansarda necesita lucrari de reparatii capitale. Inainte de incendiu finisajele de la mansarda erau de calitate medie, adecvate utilizarii de restaurant, spatiu de festivitati. Acestea constau in: pardoseli gresie in bucatarie, hol si grupurile sanitare, mocheta in zona de restaurnt, open space; pereti finisati cu zugraveli si vopseli lavabile, partial si partial placari din materiale usoare (la mansarda); tocarie interioara pvc si lemn mdf, tamplarie exterioara pvc cu geam termopan; usi la intrari din pvc; incalzire prin centrala termica proprie pe combustibil solid, racordata la calorifere metalice. Utilitati: racorduri la electricitate, apa, canalizare - bazin vidanjabil.
9. DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE		
ZONA DE AMPLASARE	- Imobilul se afla in satul Floresti, care apartine de localitatea Floresti Stoenesti, jud. Giurgiu, situata la o distanta de aproximativ 37 km de Bucuresti, in zona de Vest a acestuia. Accesul esterelativ usor si se poate realiza pe mai multe cai. Mai usor este prin Autrstrada A1, apoi de drumuri judetene pana in localitateImobilul evaluat se afla in zona mediana a localitatii, fiind positionat stradal, cu acces direct din artera principala de circulatie, asfaltata si cu trafic mediu. <i>Detalii cu localizarea si accesul se regasesc la Capitolul Anexe.</i>	
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Artere principale: DJ 404, 401A, DC 148, 146, Autostrada A1, etc.; ▪ Calitatea rețelilor de transport - asfaltate cu 1-2 benzi pe sens; ▪ Rețele de transport in comun - linii preorasenesti, linii locale de maxi-taxi; 	
CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	<p>Tipul zonei</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zona este majoritar rezidentiala, rurala, formata din: case la curte cu teren aferent, edificate in perioada anilor 1970 si ulterior; vile nou edificate, in prim plan fata de arterele principale si secundar; spatii comerciale si de productie de dimensiuni mici si medii, in prim planul arterelor principale; terenuri libere; ▪ Infrastructura este dezvoltata si sistematizata, cu utilitati complete; ▪ Tipul zonei: majoritar rezidentiala; ▪ Unități comerciale: piata locala, etc.; ▪ Sedii de bănci: - da; ▪ Spitale: - 	
UTILITĂȚI EDILITARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rețea urbană de energie electrică: existentă; ▪ Rețea urbană de apă: existentă; ▪ Rețea urbană de termoficare: inexistentă; ▪ Rețea urbană de gaze: inexistentă; ▪ Rețea urbană de canalizare: existentă; ▪ Rețea urbană de telefonie: existentă; 	
GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Poluare fonică redusă (conform constatari inspectie); ▪ Poluare cu noxe auto redusă; 	
AMBIENT	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ambient civilizată, zona dezvoltata, sistematizata; ▪ Zona cu trafic auto si pietonal intens pe arterele principale, si redus pe cele secundare - de cartier. 	
CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	- Zona dezvoltata si sistematizata, rurala;	
10 ▪ DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI DE BAZĂ		

AMPLASAMENT	▪ Cladire cu regim de inaltime P+M, cu destinatie comerciala;
ANUL PIF	▪ 2007
ORIENTARE	▪ Sud
CARACTERISTICI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Infrastructura: fundatii continue din beton armat; ▪ Suprastructura: structura de rezistenta este din cadre beton armat, stalpi, grinzi si plansee din beton armat; inchideri din zidarie din BCA, compartimentari interioare din zidarie din caramizi din BCA; ▪ Acoperis tin sarpana din lemn, izolatie termica, invelitoare din tabla ondulata tip lindab; ▪ Finisaje exterioare: finalizate cu sistem de izolatie cu plistiren de 5 cm grosime; tencuiala decorativa driscuita finisata cu vopsea acrilica de tip vinarom; ▪ Starea tehnica – buna la parter; mansarda si acoperisul a suferit avarii majore ca urmare a unui incendiu si necesita lucrari de reparatii capitale;
CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCȚIA DE BAZĂ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Utilități complete; ▪ Imobil intretinut;
11 DESCRIERE	
BILANȚUL DE SUPRAFAȚĂ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ suprafata construita la sol de 226 mp - conform Extras CF pentru informare, si suprafata construita desfasurata de 452 mp (calculata prin inmultirea suprafetei construite la sol cu numarul de niveluri (2)); suprafata utila de este de 384,20 mp; <p><i>În ANEXA nr. 6 este prezentată copia releveului proprietății</i></p>
GRADUL DE CONFORT	▪ Confort: -
TÂMLĂRIE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Exterioară: tocariie pvc cu geam termopan; ▪ Interioară: pvc; ▪ Usi acces – pvc;
FINISAJE interioare:	<ul style="list-style-type: none"> - Parter: magazin, bar, depozit, 2 grupuri sanitare, camera tehnica <ul style="list-style-type: none"> ➤ Pardoseli: placari cu placi de gresie glazurata; ➤ zugraveli: vopsea lavabila; ➤ Tencuieli: pereti zugraviti si finisati cu vopsea lavabila si placati cu faianta in spatiile umede; ➤ Tamplarie: interioara si exterioara pvc cu geam termopan; ➤ Are obiecte sanitare din ceramica, de calitate obisnuite; ➤ Sistem de incalzire: centrala termica pe lemne, racordata la radiatoare de tip calorifere mecalice, model nou; - Mansarda: in prezent mansarda nu mai este functionala ca urame a unui incendiu survenit care a afectat major acoperisul si mansarda; acestea necesita lucrari de reparatii capitale. Inainte de incediu la mansarda era: restaurant, bucatarie, 2 grupuri sanitare, vestiar, baie, care aveau: <ul style="list-style-type: none"> ➤ Pardoseli: placari cu placi de gresie glazurata; placari cu mocheta in zoan de restaurant; ➤ zugraveli: vopsea lavabila; ➤ Tencuieli: pereti zugraviti si finisati cu vopsea lavabila si placati cu faianta in spatiile umede; ➤ Tamplarie: interioara si exterioara pvc cu geam termopan; ➤ Are obiecte sanitare din ceramica, de calitate obisnuite;

	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Sistem de incalzire: centrala termica pe lemne, racordata la radiatoare de tip calorifere mecalice, model nou; ▪ Finisaje medii, specifice utilizarii;
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Normale; ▪ Contorizare electrica individuala si panou electric;
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sistemul de incalzire: calorifere metalice racordate la centrala termica proprie; ▪ Instalații intretinute; ▪ Alt tip de incalzire: -
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Din rețeaua cartierului; ▪ Instalații intretinute;
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU GAZE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Din rețeaua cartierului; ▪ nu e cazul;
CONSTATARI LA INSPECTIE	- Imobil partial functiaonal - doar parterul; mansarda si acoperisul necesita lucrari de repararii capitale ca urmare a incendiului survenit;
CONCLUZIE PRIVIND APLASAMENTUL	▪ Amplasament favorabil;
DESCRIEREA TERENULUI	
Date generale	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Amplasare: localitatea Floresti Stoenesti, zona mediana, jud. Giurgiu; ▪ Tip drum acces – strada asfaltata;
Descriere	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Teren intravilan, cu suprafata de 267 mp, cu deschidere de 12,88 mp si 20,08 mp la strazi asfaltate; ▪ Terenul are forma dreptunghiulara, este plan, conform constatarilor de la inspectie; ▪
Imprejmuire	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Este partial ingradit, are gard din plasa metalica pe latura din stanga fata de fatada si in spate;
Utilitati	▪ Toate utilitatile zonei
12 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	
DEFINIREA PIETEI ȘI SUBPIETEI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Piața imobilelor de tip comercial situate in constructii recent edificate, cu regim de inaltime mic, situate in zona rurala in apropierea si adiacent localitatii in care se afla imobilul de evaluat; ▪ In luna februarie, specialisti in domeniu au analizat piata imobiliara: <ul style="list-style-type: none"> - "După un avans de 1,2% în noiembrie, prețurile apartamentelor au înregistrat o evoluție pozitivă și în luna decembrie: este vorba despre un avans de 1,5%, potrivit datelor Imobiliare.ro, cel mai mare portal de anunțuri de profil de pe piața autohtonă. În plus, tendința generală la acest capitol a fost, per ansamblul anului 2020, una ascendentă: la nivelul lui decembrie, pretențiile vânzătorilor de apartamente (cu 1, 2, 3 sau 4 camere) erau cu 2,2% mai mari comparativ cu începutul lui 2020, situându-se la o medie de 1.371 de euro pe metru pătrat util (față de 1.341 de euro pe metru pătrat). „De când lucrez în imobiliare, după ce s-a terminat criza [economică] din 2008, toată lumea așteaptă să scadă prețurile. Prețurile, însă, nu scad. Piața noastră este în creștere, dacă ne uităm la cifre. Nu vorbim despre ce spune o persoană sau alta, statisticile oficiale arată că există creștere și că ea va exista în continuare, totul, automat, dacă va fi susținut de economie”, a

subliniat Bogdan Iliescu, Associate Director Residential al companiei Crosspoint Real Estate, în cadrul emisiunii **imoExpert**.

În ceea ce privește piața închirierilor, un studiu realizat de Unlock Research pentru compania de consultanță imobiliară Colliers International relevă că pentru majoritatea chiriașilor este foarte important accesul la o serie de facilități – parcurile, tendințele și locurile de joacă contează astăzi aproape la fel de mult ca proximitatea unor mijloace de transport în comun. În plus, dacă apropierea de un supermarket a fost totdeauna o cerință importantă, în momentul de față aproape jumătate dintre chiriași consideră că și proximitatea unei farmacii se află în topul priorităților.

„Pandemia a generat schimbări puternice în relația oamenilor cu spațiul lor de locuit, în timpul lockdown-ului locuința crescând în importanță, tendință care s-a păstrat și după. A devenit din ce în ce mai important cum arată spațiul, atât în casă, cât și împrejurimile acesteia, precum și ce facilități ai în apropiere. Pentru piața de chirii, dincolo de nevoia de siguranță și de a nu lua decizii ce presupun investiții ridicate, a crescut și nevoia de un upgrade, de un standard de locuire mai bun, chiriașii nefiind mulțumiți de condițiile actuale ale pieței.”

Analiștii imobiliari consideră ca în contextul pandemiei, prioritățile în materie de locuire s-au schimbat – fapt ce antrenează schimbări în materie de dezvoltări rezidențiale.

În prezent se derulează procesul de vaccinare. Acesta va include tot mai mulți oameni.

În toamnă, studenții și corporatiștii ar trebui să revină fizic la facultăți și în clădirile de birouri. Acest lucru ar trebui să ducă la revenirea pieței chiriilor, care s-a prăbușit cu 30% în timpul lockdownului și a dus la scăderea pieței garsonierelor, cele mai căutate de către studenți.

Piața hotelieră și turismul care vine de afară nu-și vor reveni așa de repede, și nici turismul de afaceri, având în vedere că discuțiile se pot face foarte bine pe Zoom.

Pentru că vor să dea mai multe credite ipotecare - principalul motor de creștere a creditării -, băncile încep să-și ajusteze ofertele nu semnificativ, ci mai mult ca oferte de marketing.

Dacă previziunile economice de acum se vor adevăra, adică o creștere economică de peste 4%, fără tăieri de salarii nici la stat nici la privat, cu revenirea presinilor pe piața forței de muncă, vom vedea o creștere mai susținută a prețurilor apartamentelor. Mai ales că, la prețurile actuale, cu salariul mediu de 3.500 de lei net pe lună, îți poți cumpăra un apartament de 2 camere de 70.000 de euro în 8,2 ani, față de 32 de ani în anul 2008, conform unei analize a firmei de brokeraj imobiliar SVN.

Ceea ce vedem noi în acest moment ca știri privind creșterea prețurilor materiilor prime, puțin mai încolo vom vedea în prețurile produselor finite.

Acest lucru se va vedea și pe piața construcțiilor, unde fierul, cimentul înregistrează creșteri susținute.

Dacă guvernul va da drumul banilor pentru investițiile publice în infrastructură, piața muncii se va tensiona, având în vedere existența unui deficit de 500.000 de oameni în sectorul de construcții. Acest lucru va duce la creșterea salariilor și, implicit, în final, la creșterea prețurilor construcțiilor.

	<p>Experții imobiliari afirmă că în perioada următoare, piața imobiliară din România urmează să se confrunte cu o creștere. Aceștia estimează că atât apartamentele cât și casele vor ajunge să fie cu până la 15% mai scumpe decât prețurile actuale. Acest lucru se datorează creșterii prețurilor materialelor de construcții care au cunoscut o traiectorie ascendentă de 20%."</p> <p>Sursa:</p> <ul style="list-style-type: none"> - https://www.impact.ro/ce-se-intampla-cu-piata-imobiliara-in-2021-vestile-nu-sunt-deloc-bune-137478.html - https://www.economica.net/previziuni-pentru-piata-imobiliara-in-2021-cum-ar-putea-evolua-preturile-in-marile-aglomerari-urbane-din-romania_195788.html - https://www.zf.ro/opinii/intampla-piata-imobiliara-2021-dobanzile-creditele-ipotecare-lei-vor-19928218
NATURA ZONEI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zona este majoritar rezidentiala, formata din: case la curte cu teren aferent, edificate in perioada anilor 1970 si ulterior; vile nou edificate, in prim plan fata de arterele principale si secundar; spatii comerciale si de productie de dimensiuni mici si medii, in prim planul arterelor principale; terenuri libere; ▪ Infrastructura este dezvoltata si sistematizata, cu utilitati complete; ▪ Din punct de vedere edilitar: zona dezvoltata; <ul style="list-style-type: none"> ▪ Din punct de vedere economic: zonă cu economie medie;
OFERTA DE IMOBILE SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> • in crestere usoara;
CEREREA DE IMOBILE SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> • in crestere ca urmare perioadei de crestere economica din prezent;
ECHILIBRUL PIETEII	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Echilibru
PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	<p>Minim: 70.000 EUR Maxim: 120.000 EUR</p>
CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	<p>Minim: 4 EUR mp util / lună Maxim: 6,5 EUR mp util / lună</p>
CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tendinta de echilbru între CERERE ȘI OFERTĂ; ▪ Tendință de staganre usoara a prețurilor, data de contextul actual cu pandemie de coronavirus; ▪ REZULTATUL CERCETARII: in situatia in care efectele pandemiei se vor diminua, si activitatile economice cat si mobilitatea isi vor reveni la normal, exista posibilitatea cresterii usoare de 3%-5% prețurilor; ▪ Vandabilitate medie-mare, timp de expunere in piata 6-9 luni, in conditiile actuale de piata; <p><i>Anexa nr. 5 cuprinde extrase privind ofertele de vanzare/inchiriere pe segmentul de piață al proprietății.</i></p>

13. EVALUARE. REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL

<p>STANDARDE DE EVALUARE A BUNURILOR 2016</p>	<ul style="list-style-type: none"> • SEV 100 – Cadrul general, • SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii, • SEV 102 – Implementare, • SEV 103 – Raportare, • SEV 230 – Drepturi ale proprietatii imobiliare, • SEV 233 – Investitia imobiliara in curs de construire • GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
--	--

CADRU LEGAL	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ordonanța nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor aprobată prin legea 99/2013 cu modificările și completările ulterioare
ALTE REGLEMENTĂRI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nu este cazul

Cea mai buna utilizare

În conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor în vigoare, analiza de piață are scopul de a estima cel mai bun pret pentru o proprietate în condițiile celei mai bune utilizări.

Conform Ghidului Metodologic de Evaluare GEV 630 cea mai buna utilizare (CMBU) este definită ca: *«utilizarea unui activ care îi maximizează valoarea și care este posibilă din punct de vedere fizic, este permisă legal și este fezabilă din punct de vedere financiar»*.

În conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor în vigoare, Standardul de Evaluare SEV 100 – Cadrul General (IVS Cadrul general), prevede că valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai buna utilizare, a acestuia.

CMBU poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o alta utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

Cea mai buna utilizare este un concept deterministic care susține că utilizarea așteptată este utilizarea singulară și specifică ce conduce la maximizarea utilizării terenului.

Conceptul CMBU - cea mai buna utilizare reprezintă alternativa cea mai favorabilă de utilizare a proprietății, selectată din diferite variante posibile de construire, ce va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în continuarea analizei din evaluarea de față.

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

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

Determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor cerințe:

- utilizarea să fie fizic posibilă din prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții pe piață;
- utilizarea să fie permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu specificatiile din planul urbanistic;
- utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare diferită, care este posibilă fizic și permisă legal;
- maximizează valoarea; va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piață, mai mare decât profitul generat de utilizarea existentă, după ce au fost luate în calcul toate costurile conversiei la acea utilizare.

Destinații alternative posibile fizic și justificate adecvat de localizarea proprietății:

- demolare construcție și vânzare teren liber – inadecvată
- utilizare rezidențială – adecvată
- utilizare comercială – inadecvată
- utilizare office - inadecvată

Destinații permise legal și cele identificate ca posibile fizic:

- demolare construcție și vânzare teren liber – inadecvată
- utilizare rezidențială – da
- utilizare comercială – nu
- utilizare office – nu

Acest concept (CMBU) este adecvat în special în cazul terenurilor libere dar și a terenurilor construite când construcțiile și clădirile existente sunt vechi sau când structura zonei s-a modificat

foarte repede ceea ce a dus la modificarea cererii si implicit a ofertei impunand noi standarde in cadrul pietei respective.

CMBU: Pe baza studiului pietei imobiliare proprietatea de evaluat a fost analizata pentru cea mai buna utilizare in ipoteza mentinerii utilizarii actuale de proprietate comerciala. Pentru aceasta alternativa sunt respectate toate conditiile impuse in definitia conceptului de cea mai buna utilizare.

Metodologia de evaluare

Pentru determinarea valorii de piata a unei proprietati imobiliare de tipul celei de fata, Standardele de Evaluare a Bunurilor in vigoare prevad posibilitatea utilizarii a mai multor abordari de evaluare si anume: abordarea prin comparatii, abordarea prin venit, abordarea prin cost, in cadrul fiecarei abordari existand mai multe tehnici si analize, etc.

Rezultatele se bazeaza strict pe informatii de piata, surse de costuri actualizate fara vreo asumare nejustificata din partea evaluatorului privind unele costuri sau uzuri. Acestea sunt: costuri din cataloage, indici de actualizare, cota de TVA, profit antreprenor, organizare de santier, cheltuieli de proiectare, deprecieri de natura fizica, functionala si externa, cuantificari ale diferitelor elemente de comparatie in cazul terenului, rate de capitalizare etc

Evaluatorul a utilizat informatii de pe piata judecand valoarea prin prisma rationamentelor cumparatorului si vanzatorului, bine informati, prudenti, fara constrangeri si in cunostinta de cauza generand valoarea de piata a subiectului solicitat spre analiza.

Deoarece nu au fost identificate informatii despre tranzactii recente, in conformitate cu pct. 39, 74, 75, etc. din GEV 630, au fost utilizate informatii privind oferte de proprietati similare disponibile pe piata, acestea fiind reale si verificate de catre evaluator la proprietar sau reprezentantul acestuia.

13.1. Abordarea (evaluarea) prin piata

Abordarea prin piata - cunoscuta in domeniul evaluarii proprietatii imobiliare si sub denumirea de '*comparatie directa*' sau '*comparatia vanzarilor*' - este o procedura prin care valoarea de piata a proprietatii supusa evaluarii se obtine prin compararea acesteia cu proprietati similare identificate pe piata in urma analizei pietei.

Astfel, premisa principala a tehnicilor inscrise in abordarea prin piata este aceea ca 'valoarea de piata a proprietatii imobiliare subiect este direct legata de preturile competitive ale proprietatilor imobiliare comparabile'.

In cadrul abordarii prin piata tehnicile cel mai des folosite in practica evaluarii sunt: *analiza pe perechi de date* sau *analiza comparatiilor relative*. Cele 2 tehnici pot fi utilizate separat sau in combinatie.

Pentru realizarea abordarii, in prezentul raport, a fost folosita *analiza pe perechi de date*.

Procesul analitic presupune:

1. Identificarea elementelor de comparatie ce afecteaza valoarea tipului de proprietate evaluata;
2. Compararea caracteristicilor fiecarei proprietati comparabile cu cele ale proprietatii evaluate si aprecierea diferentelor pentru fiecare element de comparatie (cantitativ si calitativ). Fiecare corectie trebuie explicata adecvat, astfel ca oricine sa inteleaga rationamentul;
3. Obtinerea ajustarii nete pentru fiecare proprietate comparabila in parte si aplicarea ei asupra pretului de vanzare; ajustarea neta este suma algebrica a tuturor ajustarilor aplicate unei comparabile;
4. Efectuarea unei comparatii globale a proprietatilor comparabile ajustate sau clasificate si alegerea unei valori sau a unui interval de valori din sirul de valori rezultate.

Etapele procedurii de baza in aplicarea abordarii prin piata sunt urmatoarele:

- a) cercetarea pietei;
- b) verificarea informatiilor;

- c) alegerea unor criterii de comparatie relevante;
- d) compararea proprietatilor comparabile cu proprietatea evaluata;
- e) analiza rezultatelor evaluarii si formularea concluziei asupra valorii.

Elementele de comparatie principale luate in considerare in abordare sunt: *elemente specifice tranzactiei*: drepturile de proprietate transmise; conditii de finantare; conditii de vanzare; conditii de piata; *elemente specifice proprietatii*: localizare; suprafata utila; nivel etaj; vechime cladire; utilitati; finisaje si facilitati; sistem constructiv; alte facilitati.

In urma analizei pietei imobiliare din zona proprietatii evaluate s-au selectat cateva valori de oferte pentru imobile similare, amplasate in aceeasi zona si zona apropiata, aparute in publicatiile imobiliare de pe internet. In tabelul ce urmeaza se gasesc centralizate informatiile referitoare la comparabilele folosite. Acestea, cat si alte oferte din piata se regasesc centralizate la Capitolul Analiza Pietei cat si, defalcat, la Capitolul Anexe.

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIATA, DOAR PENTRU TEREN	27.499 LEI echivalent 5.600 EUR
<i>Valoarea nu este afectata de TVA</i>	

13.2. Abordarea prin venit

Definitie conform GEV 630:

“ Abordarea prin venit este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizeaza pentru a analiza capacitatea proprietatii subiect de a genera venituri si pentru a transforma aceste venituri intr-o indicatie asupra valorii proprietatii prin metode de actualizare.”

Abordarea prin venit este aplicabila oricarei proprietati imobiliare care genereaza venit la data evaluarii sau care are acest potential in contextul pietei (proprietati vacante sau ocupate de proprietar).

Aceasta abordare se bazeaza pe principiul ca, pentru a achizitiona o proprietate imobiliara, un investitor mediu nu va plati pentru ea mai mult decat valoarea actualizata a beneficiilor pe care le va incasa pe perioada de detinere ca investitie a proprietatii respective.

Abordarea prin venit se poate face prin 2 metode:

- ✓ metoda capitalizarii venitului in care un venit anual se imparte la o rata de venit sau se inmulteste cu un multiplicator al venitului pentru a obtine o indicatie asupra valorii
- ✓ metoda bazata pe fluxul de numerar actualizat (analiza DCF) care ia in considerare fluxurile viitoare de numerar, impreuna cu valoarea terminala din revanzare, ce sunt apoi convertite in valoare a proprietatii.

Analiza datelor privind cheltuielile si veniturile aferente unei proprietati constituie punctul de plecare in aplicarea metodelor de randament in evaluare. Valoarea unei proprietati este direct proportionala cu profitabilitatea acesteia.

Valoarea de piata a proprietatii estimata prin aplicarea metodei capitalizarii venitului, prin inchiriere, ia in considerare relatia de calcul:

Valoare estimata = Venit net din exploatare (VNE)/ Rata de capitalizare (c)

Capitalizarea directa este o metoda folosita pentru transformarea nivelului estimat al venitului net asteptat, intr-un indicator de valoare a proprietatii. Transformarea se face fie prin divizarea castigului estimat printr-o rata de capitalizare, fie prin multiplicarea cu un factor corespunzator de multiplicare (inversul ratei de capitalizare).

Principalele elemente utilizate in aplicarea acestei metode sunt:

- venitul brut potential (VBP) anual;
- venitul brut efectiv (VBE) anual;
- venitul net efectiv (VNE) anual;
- fluxul de numerar care revine capitalului propriu.

Pentru determinarea valorii prin metoda capitalizarii veniturilor au fost parcurse urmatoarele etape:

- a. **Estimarea veniturilor (brut si net) anuale** – prin estimarea veniturilor anuale obtinute din inchirierea imobilului.

Nivelul chiriei estimate tine seama de caracteristicile proprietatii (amplasament, dotari tehnico-edilitare, stare tehnico-functionala) si de preturile negociate in conditii relativ asemanatoare (nivelul chiriei s-a determinat analizand nivelul chiriilor obtinute pe piata libera).

Venitul brut potential (VBP) reprezinta venitul total generat de proprietatea imobiliara in conditii de utilizare maxima (grad de utilizare integrala), inainte de scaderea pierderilor din neocupare. Acest indicator poate fi la nivelul chiriei (venit sub forma de chirie) practicate in mod curent la data evaluarii. Astfel, pentru tipul de proprietate analizata se practica chirii lunare pentru intregul imobil.

Venitul net din exploatare (VNE) reprezinta venitul net anticipat, rezultat dupa deducerea tuturor cheltuielilor de exploatare. Venitul net din exploatare se exprima ca o suma anuala.

VNE = VBE - GRAD DE OCUPARE - CHELTUIELI

b. **Estimarea ratei de capitalizare** reprezinta relatia dintre castig si valoare, relatie acceptata de piata si care rezulta dintr-o comparatie a vanzarilor si inchirierilor de proprietati comparabile.

c = rata de capitalizare; au fost analizate vanzari si inchirieri de proprietati asemanatoare amplasate in zona centrala.

Chiriile practicate sunt situate in intervalul 4,59 si 6,38 eur/mp util/luna fiind date de suprafata, finisaje, vad comercial, localizare, utilitati, etc.. Pentru proprietatea evaluata a fost folosita o chirie de 4 eur/ mp util/luna, considerata adecvata pentru proprietatea evaluata si zona in care se afla. De asemenea analiza pietei a dus la concluzia ca ratele de capitalizare aferente veniturilor nete se situeaza intre 8,5 – 9,5%. Pentru proprietatea evaluata a fost folosita o rata de capitalizare de 9,0%; aceasta a fost preluata din 'Revista Valoarea' si din analiza pietei.

Cheltuielile referitoare la reparatiile capitale necesare mansardei si acoperisului, cauzate de incendiu, au fost estimate prin cost, folosind 'Costuri de reconstructie - costuri de inlocuire, cladiri industriale, comerciale si agricole, constructii speciale', autor Corneliu Schiopu, Editura Iroval, Bucuresti, anul 2010, Indici de actualizare pentru 2020-2021. In carte, la Capitulul 2, exista fisa 2.1. Cladire comerciala independenta cu destinatia magazin. Din fisa aceasta au fost preluate costurile referitoare la Finisajul interior cu simbolul FINIEMAGP. De asemenea, din cartea: 'Costuri de reconstructie - costuri de inlocuire, cladiri rezidentiale', autor Corneliu Schiopu, Editura Iroval, Bucuresti, anul 2009, Indici de actualizare pentru 2020-2021, de la Capitoul 2, din carete, din 'Tabel centralizator costuri invelitori si terase', au fost preluate costurile referitoare la Invelitoare tabla zincata, cu simbolul INVTZ.

1	FINISAJ INTERIOR	FINIEMAGP	226.00	482.2	108.977.20	1.000	1.0000	1.7414	189.772.90
2	ACOPERIS	INVTZ	271.20	226.4	61.399.68	1.000	1.0000	1.7014	104.465.42
TOTAL									
TOTAL FINISAJ INTERIOR SI INVELITOARE / TERASA									294.238.31

Finisaj interior si acoperis

294.238 lei

59.919 €

VALOAREA DETERMINATĂ PRIN ABORDAREA PRIN VENIT	265.663 LEI echivalent 54.100 EUR
<i>Valoarea nu este afectata de TVA</i>	

13.3. Abordarea prin cost

Abordarea nu a fost aplicata, aceasta nefiind considerata adecvata, in conditiile in care piata imobiliara specifica oferta suficiente oferte comparabile.

14. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE ȘI ALTELE

14.1 DEFINIȚII

- VALOAREA DE PIAȚĂ
- Valoarea de piață reprezintă 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.
- COST DE ÎNLOCUIRE NET

Costul curent de înlocuire a unui activ minus deprecierea pentru deteriorarea fizică și pentru orice alte forme relevante de depreciere și neadekvare.

14.2 IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE:

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.

6. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
7. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinat și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare a Bunurilor 2020 și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
10. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.
11. Ipoteza speciala: Evaluarea a fost efectuată în ipoteza finalizării construcției și asigurării unor finisaje interioare medii.

14.3 ALTE PRECIZĂRI

Raportul de evaluare este completat cu cel puțin 2 fotografii din care rezultă încadrarea blocului în zona în care se află proprietatea și minim 3 fotografii din interiorul apartamentului. În procesul de evaluare se vor utiliza date și informații în EUR și RON (Lei), conversia în alte valute urmând a fi efectuată de către destinatar.

14.4. SURSE DE INFORMARE

- Valorile de tranzacționare ale comparabilelor au fost preluate din următoarele surse: agenții imobiliare, site-uri de specialitate, baza de date proprie.
- Costul de înlocuire a fost adoptat conform cataloagelor de specialitate
- Rata de capitalizare a fost determinată conform informațiilor de la agenții imobiliare, site-uri de specialitate și baza proprie de date.

15. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a Bunurilor, editia 2020 și cu ipotezele și ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am 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 sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

16. CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății.
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și ipotezele speciale menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

17. RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

17. 1. Analiza rezultatelor

Analiza rezultatelor evaluării unei proprietăți imobiliare reprezintă o revizuire a rezultatelor și concluziilor abordărilor aplicate care conduc la estimarea valorii finale a proprietății imobiliare subiect (concluzia asupra valorii).

S-a procedat la revederea întregii lucrări, pentru a putea avea siguranța că datele disponibile, raționamentul și logica au dus la judecăți corecte. În analiza rezultatelor, criteriile pe baza cărora un evaluator ajunge la o estimare a valorii finale fundamentată și semnificativă sunt:

1. **Adecvarea** – cât de pertinentă este fiecare metodă, scopului și utilizării evaluării. S-a ținut cont de interesele majore ale participanților pe piață;
2. **Precizia** – este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de ajustările aduse proprietăților comparabile. În cazul în care sunt disponibile multe proprietăți comparabile, care se conformează unui model real al pieței imobiliare (cum este și cazul zonei analizate), se poate obține o precizie mai mare cu metoda comparației decât cu celelalte metode;
3. **Cantitatea informațiilor** – ambele criterii menționate mai sus influențează calitatea și relevanța rezultatelor, însă ele trebuie studiate în raport cu cantitatea informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații.

Analiza rezultatelor pentru abordarea prin venit

Din punct de vedere al adecvării, evaluatorul consideră că abordarea prin venit este aplicabilă în cazul de față existând o piață imobiliară a chiriilor destul de activă în zona analizată. Deși nu au putut fi obținute tranzacționări pentru a le folosi ca și comparabile, în zona respectivă s-au închiriat proprietăți, fiind o zonă în dezvoltare.

Din punct de vedere al preciziei, evaluatorul consideră că a avut date și informații suficiente pentru aplicarea abordării prin venit. De asemenea, a putut identifica proprietăți comparabile foarte asemănătoare cu proprietatea subiect.

Din punct de vedere al cantității informațiilor, datele obținute din analiza pieței sunt consistente, evaluatorul putându-se folosi de suficiente informații din piață cu multe detalii.

17. 2. Concluzia asupra valorii

Din abordările folosite în evaluare, evaluatorul considera ca *abordarea prin venit* este cea mai corectă, oferind indicii mai precise despre piață, cu variabile mai puține.

Conform GME 630 - Evaluarea bunurilor imobiliare, concluzia asupra valorii poate fi exprimată ca o singură valoare, de obicei rotunjită, sau ca un interval de valori, cazul în care există factori de risc ca influența semnificativă asupra valorii.

În prezentul raport de evaluare opinia asupra valorii este exprimată ca o singură valoare, rotunjită.

Total:	54.100 €	265.663 lei
Doar terenul:	5.600 €	27.499 lei
Doar clădirea:	48.500 €	238.164 lei

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ PRIN ABORDAREA PRIN VENIT	265.663 LEI echivalent 54.100 EUR
<i>Valoarea nu este afectată de TVA</i>	

SC Smart Value Consulting SRL

Petcu Razvan George

Evaluator

Petcu Razvan George



Anexe:

Anexa 1. Localizarea proprietatii

Anexa 2. Fotografii ale proprietatii

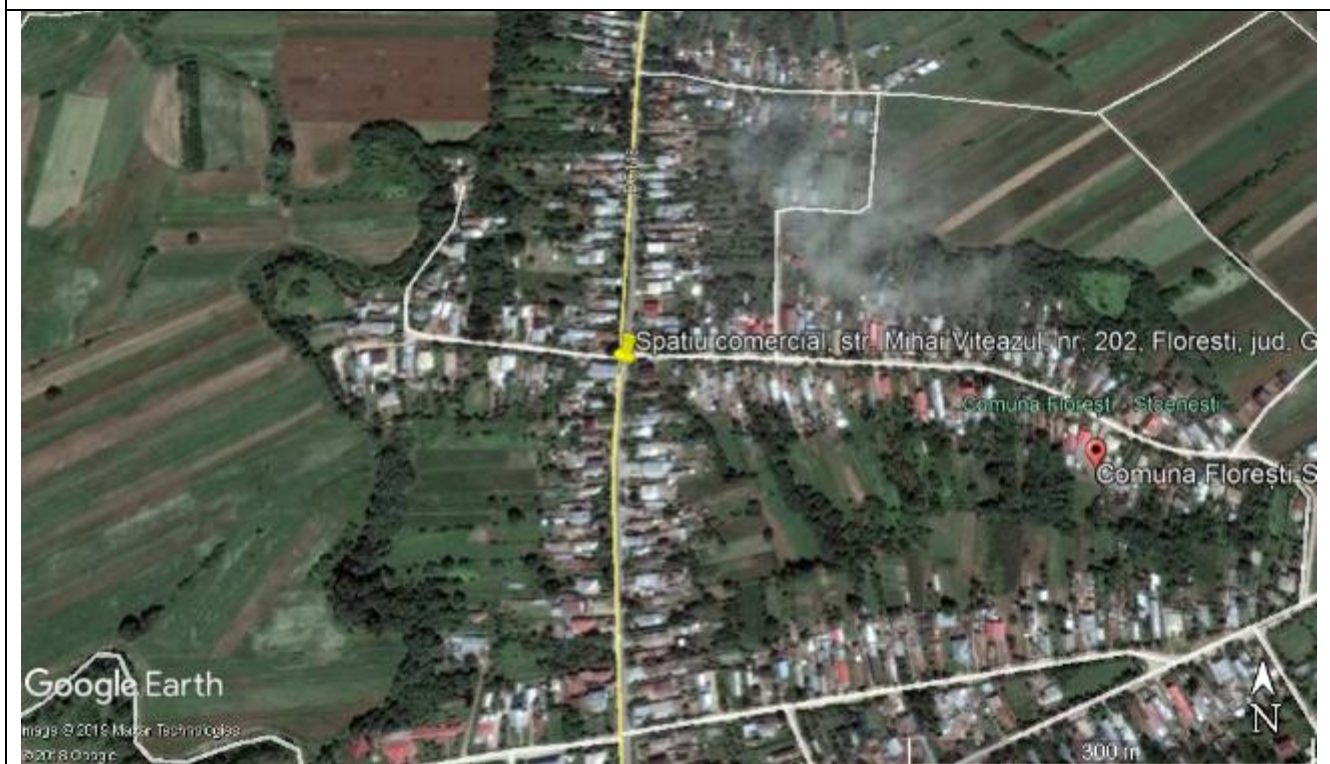
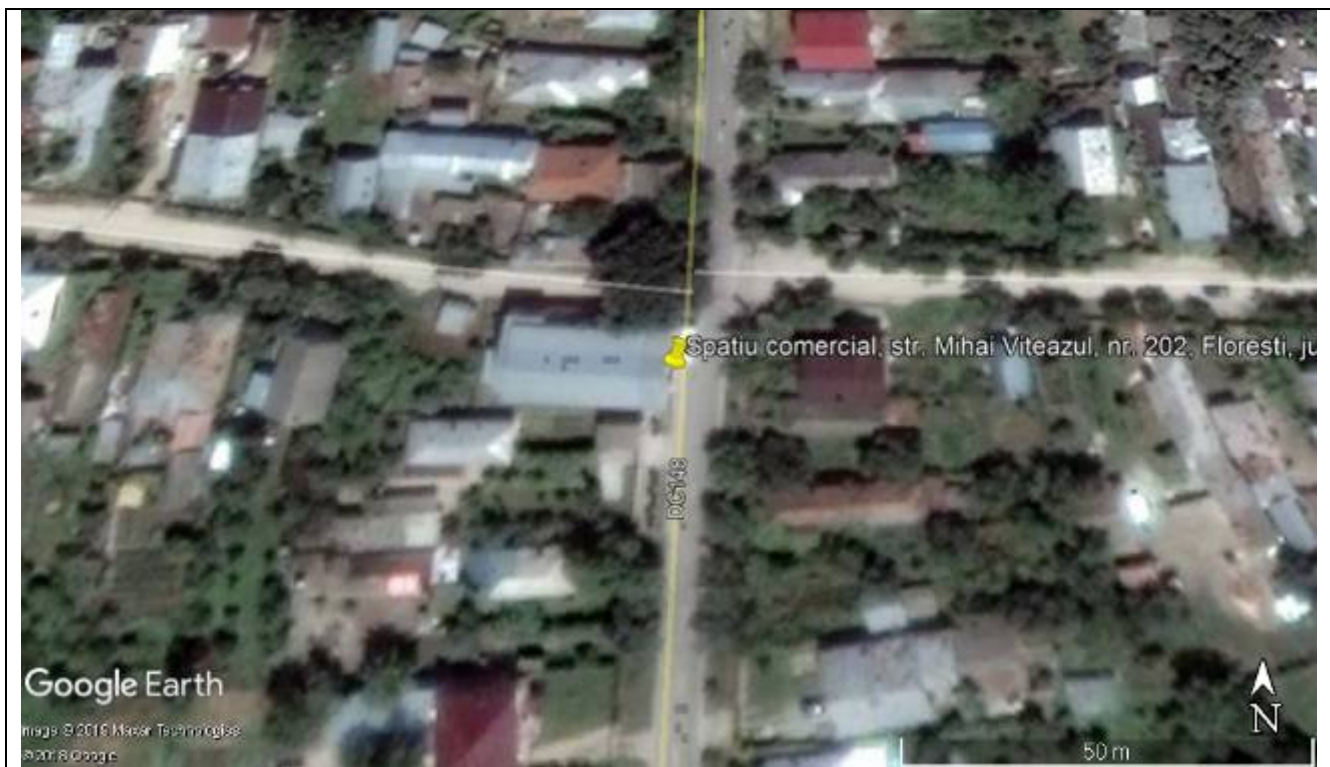
Anexa 3. Determinarea valorii de piata prin abordarea prin piata

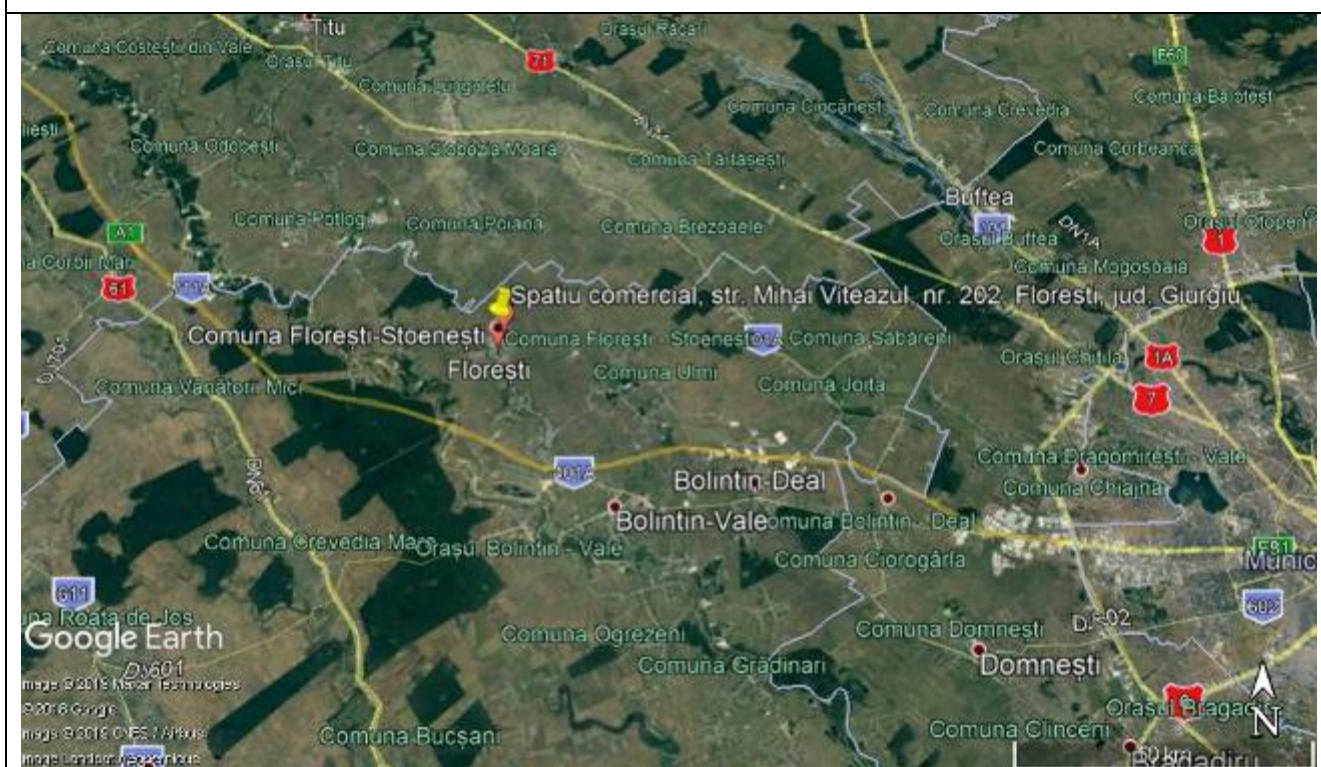
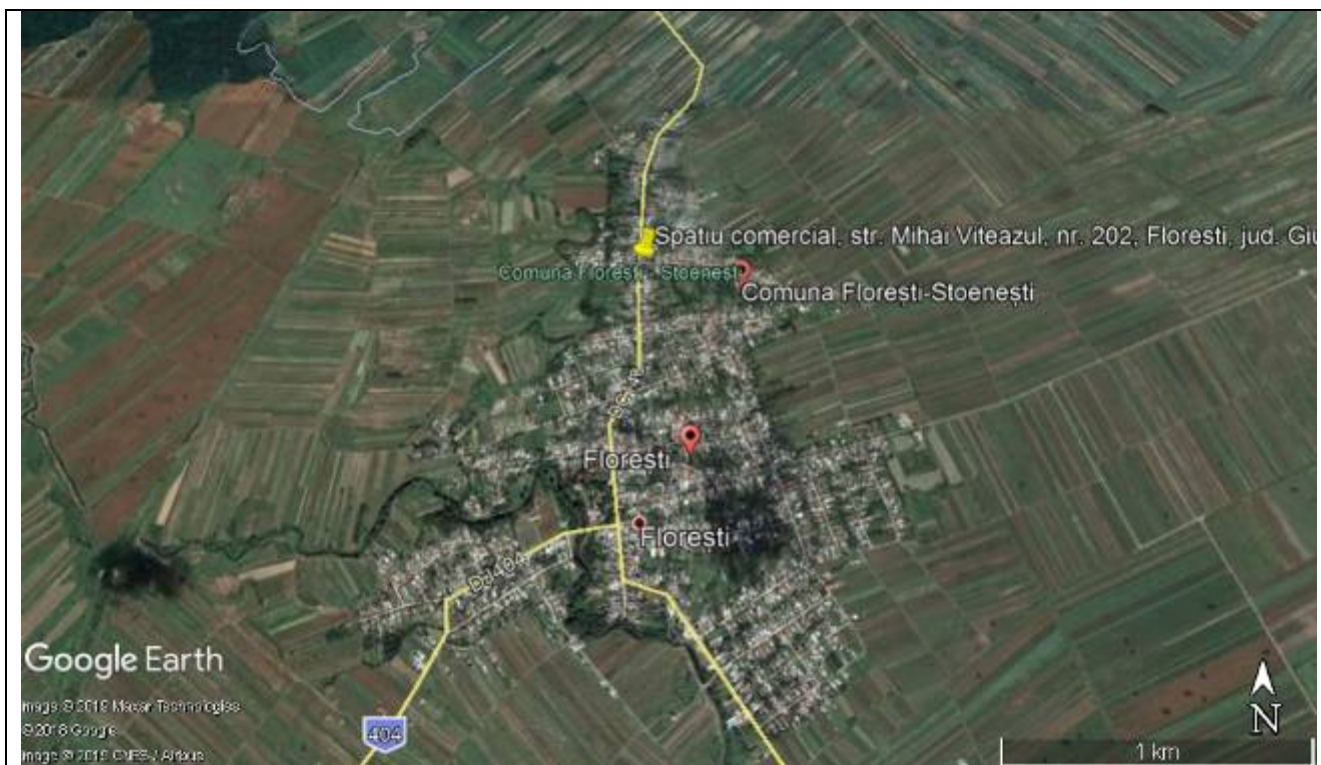
Anexa 4. Determinarea valorii de piata prin abordarea prin venit

Anexa 5. Date comparabile - oferte de vanzare, oferte inchiriere

Anexa 6: Documente proprietate, alte acte (CVC, Extras CF, doc. cadastrala, etc.)

Anexa 1. Localizarea proprietatii





Anexa 2. Fotografii ale proprietatii







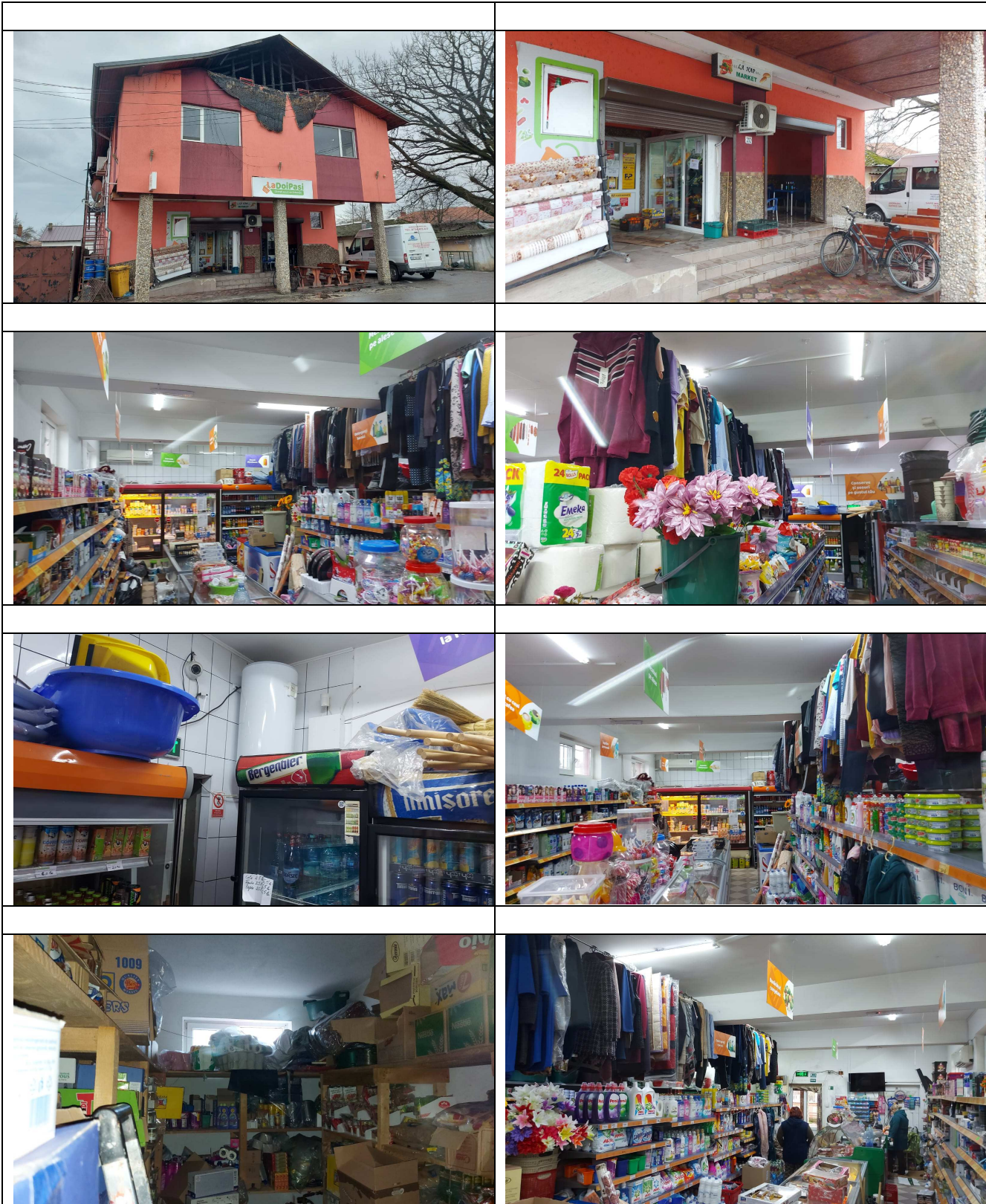














Anexa 3. Determinarea valorii prin abordarea prin piata, pentru teren

Abordarea prin piata / Grila datelor de piata				
Analiza pe perechi de date				
Elemente descriptive:	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare de oferta / tranzactie (Eur/mp)	?	25,00 €	19,23 €	25,00 €
Status urban:	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Suprafata (mp) teren:	267	1.000,00	780,00	2.300,00
Deschidere (ml) teren:	32,94	medie	medie	medie
Negocierea ofertei		oferta	oferta	oferta
Diminuare pentru negocierea ofertei (%)		-15%	-15%	-15%
Diminuare pentru negocierea ofertei (Eur)		-4	-3	-4
Valoare dupa negocierea ofertei (Eur)		21,25 €	16,35 €	21,25 €
Ajustari specifice tranzactionarii				
Elemente de comparatie:				
Drepturi de proprietate transmise / conditii de finantare / conditii de vanzare / chelt. necesare dupa cump.	depline / normale, la piata / normale, independente, fara motivatie speciala / nu e cazul	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (Eur)		0	0	0
Pret ajustat (Eur)		21,25 €	16,35 €	21,25 €
Conditii de piata	curent	anunt valabil	anunt valabil	anunt valabil
Ajustare pentru conditiile de piata (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare pentru conditiile de piata (Eur)		0	0	0
Pret ajustat (Eur)		21,25 €	16,35 €	21,25 €
Ajustari specifice proprietatii				
Localizare	localitatea Floresti Stoenesti, CF 480/N, nr. Cadastral 612, jud Giurgiu	Floresti Stoenesti	Trestieni, Jud.Giurgiu, 27 de km departare de Bucuresti	comuna Gaiseni Sat Cascioarele
	reper: zona mediana	similar, aceeasi zona	inferior, localitate mai putin apreciata	inferior, aceeasi zona, dar localitate mai putin apreciata
Ajustare (%)		0,00%	10,00%	5,00%
Ajustare (Eur)		0	2	1
Caracteristici fizice:				
Acces	strada asfaltata	similar	similar	similar
Ajustare pentru acces (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare pentru acces (Eur)		0	0	0
Suprafata	267	1.000,00	780,00	2.300,00
Ajustare pentru suprafata (%)		0,00%	0,00%	-5,00%
Ajustare pentru suprafata (Eur)		0	0	-1
Deschidere	32,94	medie	medie	medie
Ajustare deschidere (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare deschidere (Eur)		0	0	0
Utilitati (apa, canal, etc.)	cu toate utilitatile zonei	toate utilitatile zonei adiacent	toate utilitatile zonei adiacent	toate utilitatile zonei adiacent
Ajustare pentru utilitati (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare pentru utilitati (Eur)		0	0	0

Cea mai buna utilizare	mixt	similar	similar	similar
Ajustare pentru CMBU (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare pentru CMBU (Eur)		0	0	0
Status urban	intravilan, cu P+1E pe strada	similar	similar	similar
Ajustare pentru status urban (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare pentru status urban (Eur)		0	0	0
Alte ajustari	presupus liber, partial ingradit	liber	liber	liber
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (Eur)		0	0	0
<i>Ajustare neta pentru caracteristici specifice proprietatii (Eur):</i>		0	2	0
Pret ajustat (Eur/mp)		21 €	18 €	21 €
Caracteristici economice	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (Eur)		0	0	0
Pret ajustat (Eur/mp)		21 €	18 €	21 €
Componente non-imobiliare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (Eur)		0	0	0
Pret ajustat (Eur/mp)		21,25 €	17,98 €	21,25 €
<i>Ajustare neta</i>		0	2	0
<i>Ajustare neta %</i>		0,00%	8,50%	0,00%
<i>Ajustare bruta</i>		0,00	1,63	2,13
<i>Ajustare bruta %</i>		0,00%	8,50%	8,50%
<i>Numar ajustari</i>				
VALOARE PROPUA (Eur)	21,25 €			
rotunjit	21,00 €			
<i>Curs BNR Eur/Lei la 02.04.2021, valabil pana in a doua parte a zilei de 05.04.2021</i>	<i>4,9106</i>			
VALOARE PROPUA (Lei)	103 lei			
			21	eur/mp
	Eur 5.600 €	Lei 27.499 lei		

Ajustarile s-au luat in considerare astfel:

- Negocierea ofertei - tine seama de disponibilitatea pentru negocierea pretului de oferta; in baza verificarilor telefonice cele trei comparabile au fost ajustate cu -15%, echivalent nominal.
- Localizare: In cele 3 oferte comparabile identificate apar informatii despre localizare, astfel cele 3 comparabile se afla in zona: C1 - Foresti Stoenesti, similar, aceeasi zona; C2 - Trestieni, Jud.Giurgiu, 27 de km departare de Bucuresti, inferior, localitate mai putin apreciata; C3 - comuna Gaiseni Sat Cascioarele, inferior, aceeasi zona, dar localitate mai putin apreciata. Terenul evaluat se afla in localitatea Foresti Stoenesti, CF 480/N, nr. Cadastral 612, jud Giurgiu; Astfel, pentru cele trei comparabile s-au aplicat urmatoarele ajustari:
Comp A – nu s-a ajustat, similar;
Comp B – nu s-a ajustat, similar;
Comp C – nu s-a ajustat, similar;
- Acces: ajustarea tine cont de diferenta de cotație de pret datorata existentei sau inexistentei accesului la teren, iar in cazul existentei accesului, de tipul de drum: asfaltat, pietruit, pamant batut; C1 - stradal, strada publica; C2 - stradal, strada publica; C3 - stradal, strada publica; Terenul evaluat are acces: direct din strada asfaltata;

au fost acordate urmatoarele ajustari:

Comp A – nu s-a ajustat, comparabila avand acces similar;

Comp B – nu s-a ajustat, comparabila avand acces similar;

Comp C – nu s-a ajustat, comparabila avand acces similar;

- Suprafata teren: ajustare ce are in vedere suprafata de teren a proprietatilor analizate. Ajustarea de suprafata de teren tine seama de marimea suprafetelor - cu cat acestea sunt mai mari, cu atat pretul tinde sa scada - conform informatiilor si constatarilor din piata imobiliar specifica.

Astfel pentru cele trei comparabile s-au aplicat urmatoarele ajustari:

Comp A – nu s-a ajustat; comparabila incadrandu-se in categoria terenurilor cu suprafata mica-medie;

Comp B – nu s-a ajustat; comparabila incadrandu-se in categoria terenurilor cu suprafata mica-medie;

Comp C – s-a ajustat cu -5%; comparabila incadrandu-se in categoria terenurilor cu suprafata medie, considerate mai apreciate pentru zona rurala unde se afla proprietatea evaluata, fata de cele cu suprafata mai mica;

- Deschidere/adancime: Forma terenului permite o organizare facila sau poate limita posibilitatile de construire. Forma dezavantajoasa sau un raport nefavorabil al laturilor ori existenta unei deschideri duble, induce o variatie cu 5-10% a pretului pietei.

Terenul evaluat are deschidere totala de 32,94 m la strada asfaltata;

S-au aplicat urmatoarele ajustari:

Comp A – nu s-a ajustat, comparabila are deschidere apropiata ca dimensiune;

Comp B – nu s-a ajustat, comparabila are deschidere apropiata ca dimensiune;

Comp C – nu s-a ajustat, comparabila are deschidere apropiata ca dimensiune;

- Utilitati: Ajustarea tine cont de diferenta de cotație de pret datorata existentei sau inexistentei utilitatilor (apa, canal, curent, gaz) pe teren. Se efectueaza corectii pentru distanta la retelele de utilitati ale lotului evaluat comparativ cu distantele la aceleasi retele a loturilor din ofertele de vanzare considerate competitive si distanta la retelele publice de gaze, curent electric, etc.: s-au efectuat ajustari in functie de echiparea tehnico-edilitara, situarea acestora pe amplasament/la limita sau in zona, aceste corectii efectuandu-se la ml, avand ca surse de estimare devize de specialitate si indreptare tehnice.

Terenul evaluat: are utilitati adiacent;

Comp A – nu s-a ajustat, similar;

Comp B – nu s-a ajustat, similar;

Comp C – nu s-a ajustat, similar;

- CMBU: terenul are o dezvoltare rezidentiala/mixta, astfel:

Comp A – nu au fost necesare ajustari;

Comp B - nu au fost necesare ajustari;

Comp C – nu au fost necesare ajustari;

- Status urban: Ajustarea tine cont de diferenta de cotație de pret datorata tipului de teren (intravilan / extravilan); in cele 3 comparabile identificate avem teren intravilan, la fel ca si terenul evaluat;

Comp A – nu au fost necesare ajustari;

Comp B - nu au fost necesare ajustari;

Comp C – nu au fost necesare ajustari;

- Alte ajustari: nu au fost acordate alte ajustari;

- Alte ajustari pentru caracteristici economice si componente non-imobiliare: nu s-au acordat, nu e cazul.

Anexa 4. Determinarea valorii prin abordarea prin venit

METODA CAPITALIZARII VENITULUI	
Spatiu comercial	
Suprafata utila (mp)	384,20
Chiria lunara unitara (EUR/mp/luna)	4,00
Chiria lunara (EUR/luna)	1.537
Venituri brute potentiale VBP (EUR/an)	18.442
Total VBP (eur/an)	18.442
Grad de neocupare	16,7% 3.073,6
Asigurare	1,0% 1.921,0
Impozit	1,5% 2.881,5
Mentenananta/intretinere/reparatii	1,0% 184,4
Alte cheltuieli (exploatare, etc.)	0,5% 92,2
Total cheltuieli estimate	5.079,1
Rata cheltuielilor	27,54%
Venituri brute efective VBE(EUR/an)	10.289
Total Venit net efectiv (EUR/an)	10.289
Total VNE (EUR/an)	10.289
Rata de capitalizare	9,00%
Valoare abordare prin venit (EUR)	114.321 €
Valoare abordare prin venit (EUR), rotunjit	114.000 €
Valoare abordare prin venit (Lei)	559.808 lei
Finisaj interior si acoperis	59.919 €
Finisaj interior si acoperis, rotunjit, EUR	59.900 €
Finisaj interior si acoperis, LEI	294.238 lei
Valoare finala (EUR)	54.100 €
Valoare finala (EUR), rotunjit	54.100 €
Valoare finala (Lei)	265.663 lei

TOTAL COST INFRASTRUCTURĂ ȘI SUPRASTRUCTURĂ								0,00	
1	FINISAJ INTERIOR	FINIEMAGP	226,00	482,2	108.977,20	1,000	1,0000	1,7414	189.772,90
2	ACOPERIS	INVTZ	271,20	226,4	61.399,68	1,000	1,0000	1,7014	104.465,42
TOTAL								294.238,31	
TOTAL FINISAJ INTERIOR ȘI INVELITOARE / TERASA								294.238 lei	

Finisaj interior si acoperis 294.238 lei

59.919 €

Chiriile practicate sunt situate in intervalul 4,59 si 6,38 eur/mp util/luna fiind date de suprafata, finisaje, vad comercial, localizare, utilitati, etc.. Pentru proprietatea evaluata a fost folosita o chirie de 4 eur/ mp util/luna, considerata adecvata pentru proprietatea evaluata si zona in care se afla. De asemenea analiza pietei a dus la concluzia ca ratele de capitalizare aferente veniturilor nete se situeaza intre 8,5 – 9,5%. Pentru proprietatea evaluata a fost folosita o rata de capitalizare de 9,0%; aceasta a fost preluata din 'Revista Valoarea' si din analiza pietei.

Cheltuielile referitoare la reparatiile capitale necesare mansardei si acoperisului, cauzate de incendiu, au fost estimate prin cost, folosind 'Costuri de reconstructie - costuri de inlocuire, cladiri industriale, comerciale si agricole, constructii speciale', autor Corneliu Schiopu, Editura Iroval, Bucuresti, anul 2010, Indici de actualizare pentru 2020-2021. In carte, la Capiptul 2, exista fisa 2.1. Cladire comerciala independenta cu destinatia magazin. Din fisa aceasta au fost preluate costurile referitoare la Finisajul interior cu simbolul FINIEMAGP. De asemenea, din cartea: 'Costuri de

reconstructie - costuri de inlocuire, cladiri rezidentiale', autor Corneliu Schiopu, Editura Iroval, Bucuresti, anul 2009, Indici de actualizare pentru 2020-2021, de la Capitoul 2, din carete, din 'Tabel centralizator costuri inelitori si terase', au fost preluate costurile referitoare la Invelitoare tabla zincata, cu simbolul INVTZ.

Total:	54.100 €	265.663 lei
Doar terenul:	5.600 €	27.499 lei
Doar cladirea:	48.500 €	238.164 lei

Anexa 5. Date comparabile - oferte de vanzare, oferte inchiriere

Centralizator:

Lista comparabile									
Nr. crt.	Tip	Localizare	Arie	Desch.	Pret oferta	Data anunt	Website	Date contact	Scurta descriere
1	teren	Floresti Stoenesti	1.000	medie	25,0 €	anunt valabil	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan/66i57003q87372061dfh56f8494h72d.html	0729,224,014	Vând teren intravilan în județul Giurgiu la 30km de București la iesire de pe autostrada a1 km 30 in comuna floresti stoenesti sat stoenesti. 1000mp cu iesire la strada 1 decembrie 1918. Scoala aproape magazine de altfel. Posibilitate de a baga gaze, curent si toate utilitățile. 25 de euro mp usor negociabil;
2	teren	Trestieni, Jud.Giurgiu, 27 de km departare de Bucuresti	780	medie	19,2 €	anunt valabil	https://www.imoradar24.ro/anunturi/780-mp-teren-vanzare-trestieni-giurgiu-35070784	0730,590,118	Teren in Trestieni, Jud.Giurgiu. 27 de km departare de Bucuresti.
3	teren	comuna Gaiseni Sat Cascioarele	2.300	medie	25,0 €	anunt valabil	https://www.imoradar24.ro/anunturi/2300-mp-teren-vanzare-cascioarele-gaiseni-34474808	Daniela Luca, 0723,053,094	2300 metri în comuna Gaiseni Sat Cascioarele pe A1 București - Pitești, km 36. Pret 25 euro/metru pătrat.

3		Lunguletu	80,00	367,35	eur luna		https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-1DeuDXe.html#3548f79e99	Nicu, 0726.431.131	patiu comercial de inchiriat in comuna Lunguletu, pe drumul national 7 (DN7). Spatiul dispune de curent electric 220/380v apa curenta, toaleta, termopane, gresie, gaze. Suprafata utila 40 mp la parter si 40 mp la etaj. Pentru mai multe detalii 0726.431.131; Spatiu comercial de inchiriat 1 800 lei. Prețul e negociabil;
4		Nucet	80,00	510,20	eur luna		https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/inchiriere-imobil/d256i2dqqh1178g72h8503593639353i.html	0726,188,954	spre inchiriere sau colaborare imobilul situat în zona centrala a localitatii Nucet, jud Dambovită, cu o suprafata de 80 m2 +terasa 80m2 acoperita cu panouri termoizolante, dispune de gresie, apa, curent electric, internet, grup sanitar, aer conditionat. Datorita vadului excelent, accesului direct din strada acest spatiu este alegerea potrivita pentru persoanele care doresc sa-si desfasoare activitatea comerciala. Inchiriere imobil 2 500 RON; Dambovită, Nucet Vezi pe harta Valabil din 10.03.2021 11:40:54
5		Piteasca	50	300,00	eur luna		https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/birou/anunt/spatiu-de-inchiriat-in-priseaca/7831i25d99i774h92d1963dhee4g007d.html	0742,019,646	Spatiu de inchiriat in Priseaca! Specificatii: Suprafata utila 50,0 m. Descriere: 2 -3 camere de inchiriat cu intrare separată in Priseaca, pe DN72, strada Crangului nr 118, persoana de contactat Ionita Ghe. Spatiu de inchiriat in Priseaca! 300 EUR; Dambovită, Priseaca. Valabil din 21.03.2021 11:14:00

Comparabila 1, vanzare teren, pag 1

Vând teren intravilan • Floresti-Stoenesti, Giurgiu - Publi24

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-in-...>

Cauta anunturi...

Toate judetele

Toate categoriile



Vând teren intravilan

25 000 EUR negociabil📍 Giurgiu, Floresti-Stoenesti 📍 [Vezi pe harta](#)

Valabil din 27.03.2021 11:39:11

Salveaza anuntul pe mai tarziu



📷 3 / 3



Descriere Imobiliare

Vând teren intravilan in județul Giurgiu la 30km de București la iesire de pe autostrada a 1 km 30 in comuna foresti stoenesti sat stoenesti. 1000mp cu iesire la strada 1 decembrie 1918. Scoala aproape magazine de altfel. Posibilitate de a baga gaze, curent si toate utilitățile. 25 de euro mp usor negociabil

Vezi detalii pe www.romimo.ro

Acest site utilizeaza cookie-uri

Afisare

Comparabila 1, vanzare teren, pag 2

Vând teren intravilan • Floresti-Stoenesti, Giurgiu - Publi24

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-in...



publi24.ro
o marca rusmedia



+ Adauga anunt

vanzare teren autostrada bucuresti - pitesti

Floresti-Stoenesti

419 500 EUR



Mesaj

Adauga fisier ?

Trimite

Fa oferta

Vizualizari: 31

Raporteaza



Antonio Vișa

Vezi toate anunturile

Urmareste

Distribuie anuntul pe



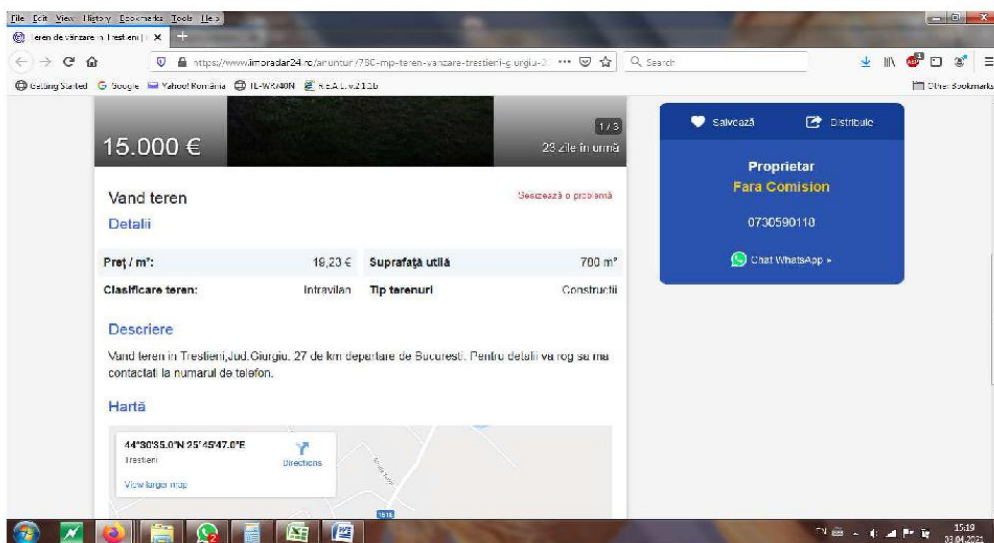
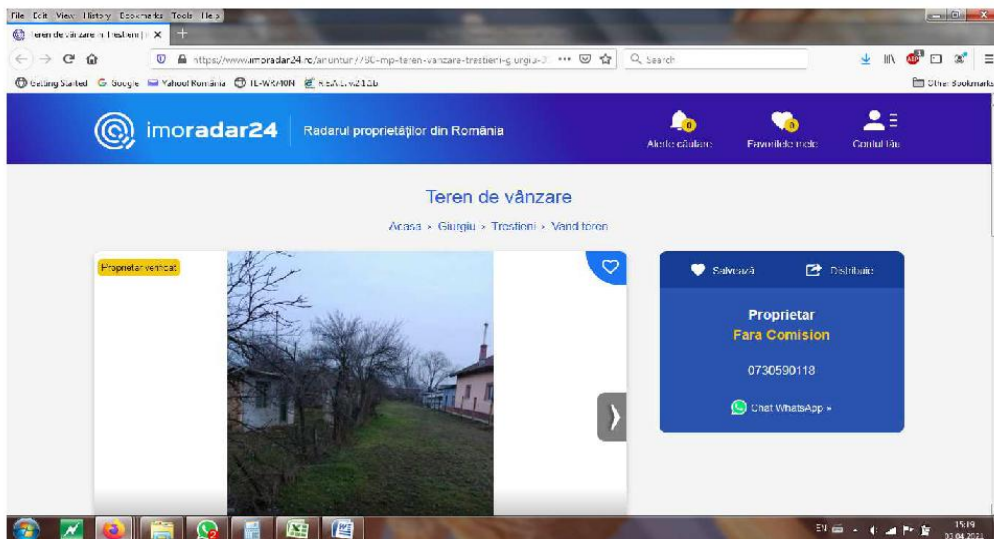
Informatii utile

Acest site utilizeaza cookie-uri

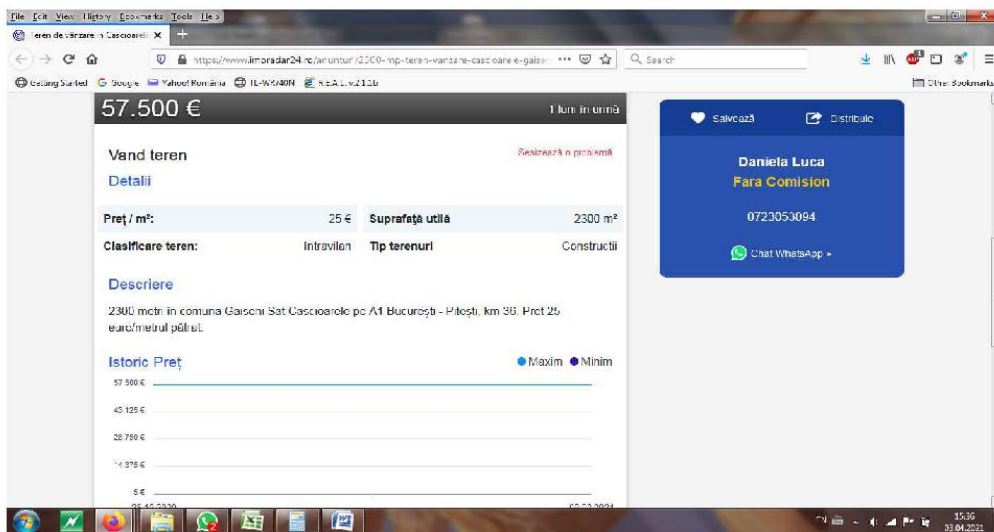
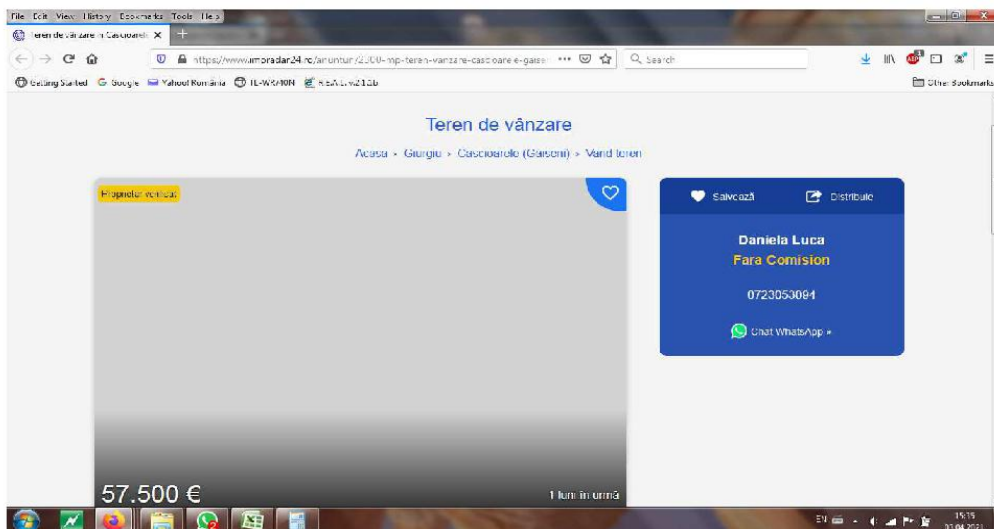
Permitere toate

Afisare

Comparabila 2, vanzare teren



Comparabila 3, vanzare teren, pag 1



Comparabila 1, chirii

Spatiu comercial de inchiriat Lunguletu • OLX.ro

https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-IDeuDXe.ht...

[/]

Contul meu

[\[https://www.olx.ro/observed\]](https://www.olx.ro/observed)

[https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-IDeuDXe.html%3FisPreviewActive%3D0%26sliderIndex%3D0&ref\[0\]\[action\]=redirector&ref\[0\]\[method\]=index](https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-IDeuDXe.html%3FisPreviewActive%3D0%26sliderIndex%3D0&ref[0][action]=redirector&ref[0][method]=index)


Nicu
Activ azi la 21:25
Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

[/oferte/user/eowW/]

072 643 1131 **Trimite mesaj**

Localizare

Lunguletu, Dambovită



Postat 14 martie 2021



Spatiu comercial de inchiriat

1 800 lei Prețul e negociabil

REACTUALIZEAZĂ [\[HTTPS://WWW.OLX.RO/BUNDLES/REFRESH/?BS=ADPAGE_PROMOTE&ID=214172132\]](https://www.olx.ro/bundles/refresh/?BS=ADPAGE_PROMOTE&ID=214172132)

Persoana fizica

Vanzare/Inchiriere: Inchiriere

Suprafata utila: 80 m²**Descriere**

Spatiu comercial de inchiriat in comuna Lunguletu, pe drumul national 7 (DN7). Spatiul dispune de curent electric 220/380v apa curenta, toaleta, termopane, gresie, gaze. Suprafata utila 40 mp la parter si 40 mp la etaj. Pentru mai multe detalii 0726.431.131

Vizualizări: 427

ID: 214172132

RAPORTEAZĂ

**Nicu**

Activ azi la 21:25

**072 643 1131**

Comparabila 2, chirii, pag 1

Inchiriere imobil Nucet - Romimo.ro

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comercia...>**romimo.ro**
o marca russmedia

+ Adauga anunt

spatiu comercial de inchiriat

Fieni

6 EUR

cedez loc in spatiu comercial (+ afacere la cheie)

Targoviste

24 000 EUR

spatiu comercial

Targoviste

1 000 RON

proprietar, vand teren intravilan 4.200 mp + constructie 300 mp, dambovita

Cobia

20 000 EUR

Mesaj

Adauga fisier ?

Trimite

Fa oferta

Vizualizari: 10

Acest site utilizeaza cookie-uri

Permitere toate

Afisare

Comparabila 3, chirii, pag 1

Spatiu de inchiriat in Priseaca! Priseaca - Romimo.ro

https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-inchiriat/spatii-comercia...

romimo.ro
o marca russmedia

  + Adauga anunt

Cauta anunturi...

Toate judetele

Toate categoriile

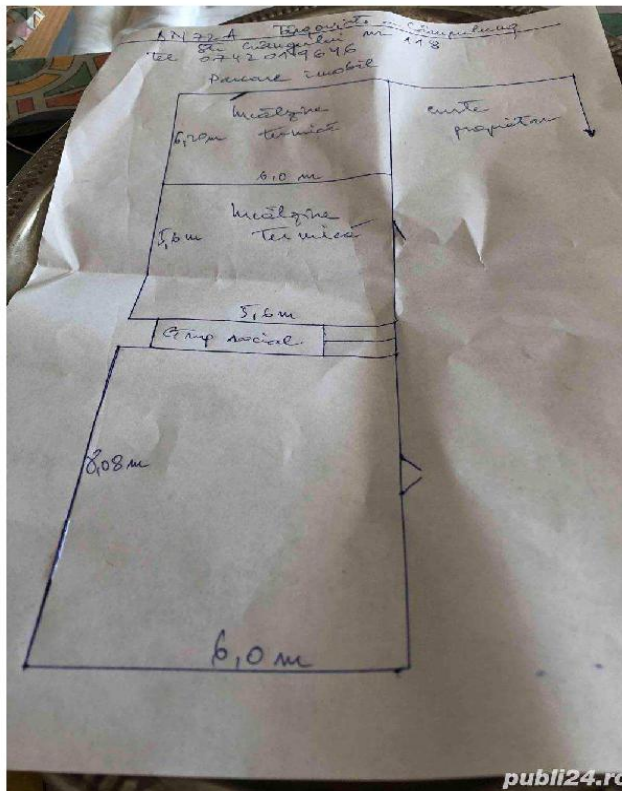


Spatiu de inchiriat in priseaca!

300 EURDambovita, Priseaca [Vezi pe harta](#)

Valabil din 21.03.2021 11:14:00

Salveaza anuntul pe mai tarziu



1 / 1

publi24.ro

Specificatii

Suprafata utila

50,0 m

Descriere

2-3 camere de inchiriat cu intrare separata in Priseaca, pe DN72, strada Crangului nr 118, persoana de contactat Ionita Ghe, !

Anunturi recomandate

Acest site utilizeaza cookie-uri

Permitere toate

Afisare

Comparabila 3, chirii, pag 2

Spatiu de inchiriat in Priseaca! Priseaca - Romimo.ro

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comercia...>**romimo.ro**
o marca russmedia

+ Adauga anunt

spatii de inchiriat

Targoviste

1 EUR

inchiriere sediu birouri

Targoviste

600 EUR

inchiriez spatiu targoviste

Targoviste

500 EUR

inchiriez imobil

Targoviste

11 EUR



Mesaj

Adauga fisier ?

Trimite

Fa oferta

Vizualizari: 91

Raporteaza

**CORINA Ionita**

Telefon validat

Vezi toate anunturile

Urmareste

Acest site utilizeaza cookie-uri

Permitere toate

Afisare

Anexa 6: Documente proprietate, alte acte (CVC, Extras CF, doc. cadastrala, etc.)

--