



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARGEȘ
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI VLĂDEȘTI
Cod de înregistrare fiscală 4122132

HOTĂRÂREA NR. 63 / 26.10.2023

Privind aprobarea închirierii, prin licitație publică a terenului intravilan în suprafață de **41 mp** compus din 2 amplasamente de 12 mp-Lot 1 și 29 mp-Lot 2 situat în punctul „Poiana Târgului”, strada Principală, comuna **Vlădești, județul Argeș**

Consiliul local al comunei **Vlădești**, județul Argeș, întrunit în ședință ordinară

Analizând referatul de aprobare nr. 5870/ 17.10.2023 întocmit de către primarul comunei Vlădești în calitate de inițiator și raportul de specialitate înregistrat sub nr 5871/ 17.10.2023 întocmit de compartimentele achiziției publice și juridic, prin care se propune, spre aprobare, închirierea, prin licitație publică a unui teren intravilan din domeniul public pentru amenajarea unor terase și spații de depozitare, situat în Poiana Târgului, Vlădești centru, proprietatea publică a comunei Vlădești, județul Argeș,

Văzând Raportul de evaluare întocmit de expert OPREA BARAC IONEL – evaluator autorizat ANEVAR legitimitatea nr. 14866 valabil 2023, privind stabilirea **prețului minim de pornire** al licitației;

Având în vedere temeiurile juridice respectiv prevederile :

- Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al comunei Vlădești, județul Argeș, publicată în Monitorul Oficial al României partea I, nr. 609 bis /16.08.2002.

-SECȚIUNEA a 4-a Închirierea bunurilor proprietate publică din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ

- Art.1777-1823 din legea nr. 287/2009 privind noul Cod Civil, coroborate cu prevederile Legii nr. 273/2006 privind finanțele publice locale,

Tinând seama de prevederile art. 43 alin. (4) din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată,

-avizul favorabil al secretarului comunei și al comisiei de specialitate din cadrul consiliului local,

În temeiul prevederilor art.106 (1), art.129 alin.(1) –(2), lit.c) alin(6) lit a), art.139 alin.(1) și (3), art.196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ

,adoptă următoarea

HOTĂRÂRE :

Art.1. – Se aprobă închirierea, prin licitație publică, a terenului intravilan în suprafață de **41 mp** compus din 2 amplasamente de 12 mp (lot 1) și 29 mp, (lot 2) situat în punctul „Poiana Târgului”, strada Principală, comuna **Vlădești, județul Argeș** având datele de identificare prevăzută în **Anexa nr. 1** la prezenta hotărâre.

Art.2. – Se aprobă **Raportul de evaluare** întocmit de expert OPREA BARAC IONEL – evaluator autorizat ANEVAR legitimitatea nr. 14866 valabil 2023, privind pragul valoric minim ce poate fi utilizat pentru organizarea procedurilor specifice de închiriere prin licitație publică a celor 2 amplasamente ale terenului ce face obiectul închirierii, prevăzut în **Anexa nr. 2** la prezenta hotărâre.

Art 3. În vederea organizării licitației publice privind închirierea spațiului descris la art. 1 se aprobă următoarele :

- Destinația bunului supus închirierii este de amenajare terasă pentru lotul nr. 1 și spații de depozitare pentru lotul nr. 2 ;
- Procedura licitației publice : oferte în plic sigilat ;
- Criteriul de atribuire al contractului de închiriere este „**cel mai mare nivel al chiriei**” în lei/mp /lună ;
- Durata închirierii este de **5 de ani**, cu drept de prelungire, prin acordul părților.
- Pretul **minim** de la care se pornește licitația publică de închiriere este de :
 - Pentru **-Lot 1-**amplasament de 12 mp = **2 lei/mp /lună, reprezentând 286 lei/an;**
 - Pentru **-Lot 2--**amplasament de 29 mp = **0,7 lei/mp /lună, reprezentând 242 lei/an ;**
- Taxa de participare la licitație este de de **250 lei.**

Art.4. Se aprobă documentația de atribuire, pentru închirierea imobilului prevăzut la art.1, care cuprinde:

- fișa de date a procedurii închirierii, prevăzută în **Anexa nr. 3**.
- caietul de sarcini privind desfășurarea licitației de închiriere, prevăzut în **Anexa nr. 4.**

pagina 1 din 2

Art. 5. Anexele nr. 1 ,2 ,3 si 4 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

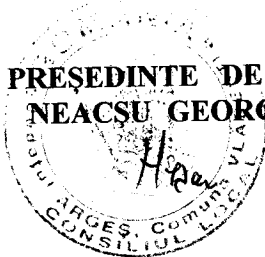
Art. 6. Se desemnează dl consilier local care să facă parte din comisia de evaluare, pentru desfășurarea licitației publice de închiriere.

Art.7. Se împuternicește primarul comunei Vlădești să organizeze potrivit legii licitația publică în vederea închirierii imobilului prezentat la art.1 , să încheie și semneze contractul de închiriere aferent cu câștigătorul licitației .

Art.8 .Compartimentul achiziții publice din aparatul de specialitate al primarului comunei Vlădești va duce la indeplinire prevederile prezentei hotărâri care va fi afișată pe pagina de internet a primăriei si comunicată factorilor interesati precum și Instituției Prefectului Județul Argeș prin grija secretarului general al comunei Vlădești, județul Argeș.

Data azi, 26 octombrie 2023

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
NEACȘU GEORGE-IONUȚ**



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
BEBEȘULEA MAGDALENA**

Nr. 63 din 26 octombrie 2023

Adoptată **in ședință ordinară**, prin vot deschis , **cu 13 voturi pentru**, __ voturi împotriva;
__ abțineri, din numărul total de **13 consilieri** în funcție.

DATELE DE IDENTIFICARE

a terenului în suprafață de **41 mp** compus din 2 amplasamente de 12 mp și 29 mp,
situat în punctul „Poiana Târgului”, strada Principală, comuna **Vlădești, județul Argeș**.

Denumire spațiu/destinație închiriere	Suprafața	Locația	Situația juridică
Teren cu destinația de amenjare terase /spații depozit	12 mp	sat Vlădești comuna Vlădești județul Argeș strada Principală punctul numit „Poiana Târgului” Accesul se face din strada principală DJ 732	Imobilul este înregistrat în domeniul public al comunei Vlădești, județul Argeș, cu nr cadastral 80209 (parțial) și se află în administrarea Consiliului Local Vlădești, județul Argeș, compus din 2 amplasamente, identificat în schița anexă
Teren cu destinația de amenjare spații depozit	29 mp	sat Vlădești comuna Vlădești județul Argeș strada Principală punctul numit „Poiana Târgului” Accesul se face din parc	

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

NEACȘU GEORGE-IONUȚ



Contrasemnează
Secretar general
Bebeșelea Magdalena

RAPORT DE EVALUARE IMOBILIARĂ



**Estimare chirie pentru o suprafață de 42 mp de teren intravilan,
aflată în domeniul privat al U.A.T. Comuna Vlădești, jud. Argeș**

Proprietar:

U.A.T. Comuna Vlădești, jud. Argeș




Întocmit
Evaluator Autorizat - Membru Titular ANEVAR
Ionel Oprea - Barac

Către:

COMUNA VLĂDEȘTI , în calitate de client și în calitate de utilizator desemnat

Stimați parteneri,

Ca urmare a solicitării dumneavoastră, va transmitem raportul de evaluare pentru imobilul: teren cu suprafața de 41 mp, propus spre închiriere.

Conform contractului încheiat între evaluator și client, precum și a convenției cu utilizatorul desemnat, am procedat la analiza documentelor, inspectarea bunului imobil, prelucrarea datelor, cercetare de piață specifică și apoi la estimare valori și redactare raport.

Concluziile raportului au la bază Standardele de evaluare a bunurilor 2022 și metodologia specifică. Lucrarea nu trebuie interpretată ca opinie asupra corectitudinii unei tranzacții reale ori propuse, sau asupra managementului proprietății. În elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influențat asupra proprietății, nefiind omisă deliberat nicio informație relevantă.

Valoarea estimată este valabilă la data evaluării. Raportul este elaborat în concordanță cu condițiile economice, fiscale, juridice și politice existente la data evaluării.

Va mulțumim că ați apelat la serviciile noastre de evaluare și vă stăm la dispoziție pentru a dezvolta împreună aplicații ulterioare.

Cu deosebită considerație,

OPREA-BARAC IONEL
Membru titular ANEVAR



CUPRINS

Sinteza Raportului de Evaluare

I. Termenii de referinta ai evaluarii

1. Identificarea si competenta evaluatorului
2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati
3. Scopul evaluarii
4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii
5. Tipul valorii
6. Data evaluarii
7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii
8. Natura si sursa informatiilor pe care se va baza evaluarea
9. Ipoteze si ipoteze speciale
10. Restrictii de utilizare, difuzare sau privatare
11. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare a bunurilor 2020
12. Descrierea raportului

II. Prezentarea datelor

1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica
2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate
3. Date despre zona, localitate, vecinatati si amplasare
4. Informatii despre amplasament
5. Date privind impozitele si taxele
6. Istoric, incluzând vânzarile anterioare si ofertele sau cotatele curente

III. Analiza pietei imobiliare

IV. Analiza celei mai bune utilizari

V. Evaluare

VI. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

VII. Anexe raport



SINTEZA RAPORTULUI

Evaluator	Evaluator autorizat – membru titular ANEVAR - Oprea-Barac Ionel
Legitimatie ANEVAR	Nr. 14866/2005
Parafa	Nr. 14866 – valabilă 2023
Sediu	mun. Pitești, str. Mr. Șonțu, bl. D6, sc. B1, ap. 1, jud. Argeș Telefon: 0745.017693 Fax: 0248.217428; E-mail: oprea_barac@yahoo.com
Solicitantul evaluării	COMUNA VLĂDEȘTI .
Identificare client	CIF 4122132
Adresa client	com. Vlădești, sat Vlădești, str. Principală, nr. 143, cod poștal 117840, jud. Argeș
Utilizator desemnat	COMUNA VLĂDEȘTI
Proprietatea evaluată	Obiectul evaluării îl constituie o suprafață de 41 mp de teren intravilan aflat în proprietatea comunei Vlădești - domeniul privat.
Utilități existente	curent electric la limita proprietății
Proprietar	COMUNA VLĂDEȘTI –DOMENIUL PRIVAT
Adresa proprietății	comuna Vlădești, județul Argeș.
Zona	Zona centrală.
Cod poștal	117840
Ipoteze speciale	Nu sunt
Data inspecției	07.09.2023.
Data evaluării	07.09.2023; inspecția s-a realizat de Evaluator Autorizat Oprea-Barac Ionel.
Data finalizare raport	07.09.2023.
Curs valutar	1 euro = 4,9632 lei, afișat de BNR la data de referință a evaluării.
Scopul evaluării	determinarea chiriei pentru suprafața de 41 mp de teren intravilan
Tipul valorii	valoarea de piață
Valoarea chiriei:	Chiria anuală: 528,00 lei/an

Oprea-Barac Ionel
Evaluator autorizat EPI
Legitimatie 14866 valabilă 2023



I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1. Identificarea si competenta evaluatorului

Lucrarea este efectuata de evaluator autorizat OPREA-BARAC IONEL, membru titular ANEVAR, specializat EI, EPI, EBM, posesor legitimatie nr. 14866 valabila 2023.

Subsemnatul declar ca opiniile si concluziile din prezentul Raport sunt obiective si impartiale.

Declar ca nu am nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea imobiliara care face obiectul acestui Raport de evaluare si declin orice legatura sau implicare importanta cu subiectul evaluarii sau cu partea care a comandat evaluarea.

Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau intelegere care sa-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare.

Evaluatorul poseda toate calificarile corespunzatoare, experienta si competenta necesara pentru aceasta prestatie; obiectivul analizat este in sfera pregatirii atestate, astfel incat nu a fost necesara o alta asistenta substantiala profesionala de stricta specialitate.

Prezentul raport de evaluare a fost realizat in conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor 2022.

2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

<https://www.cjarges.ro/web/vladesti/prezentare>

Primaria comunei Vladesti

Adresa: Sat Vladesti, Strada Principala Nr.143, Cod postal 117840, Comuna Vladesti, Judetul Arges

Tel. 0248/547740

Fax: 0248/547755

Primar: Dică Hristu Cristian

E-mail: primarie@vladesti.cjarges.ro

Cod fiscal: 4122132

Client persoană juridică: Comuna Vlădești, CIF 4122132, cu sediul în Sat Vlădești, Strada Principală, Nr.143, Cod poștal 117840, Comuna Vlădești, Județul Argeș.

Utilizator desemnat: Comuna Vlădești.

3. Scopul evaluarii

Evaluarea este realizata pentru inchiriere.

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

4. Identificarea imobilului supus evaluarii

Denumire: Obiectul evaluarii il constituie o suprafata de 41 mp teren intravilan aflat în proprietatea Comunei Vlădești - domeniul privat.

Adresa: com. Vlădești, DJ 732I, jud. Argeș.

Cod postal: 117840.

Identificare cadastrala: nu a fost prezentata documentatie cadastrala; a fost prezentat „Plan de amplasament si delimitare a corpului de proprietate”

Carte Funciara: nu a fost prezentat extras de carte funciara.

Proprietar: Comuna Vlădești, domeniul privat.

5. Tipul valorii

Se estimeaza Valoarea de piata. Aceasta este definita ca: "*Suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, între un cumparator hotarât si un vânzator hotarât, într-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si în care partile su actionat fiecare în cunostinta de cauza, prudent si fara constrângere*". Valoarea estimata nu va contine TVA.

6. Data evaluarii:

Data inspectiei 07.09.2023. Inspectia s-a realizat de catre evaluator autorizat Oprea-Baarac Ionel.

Data evaluarii: 07.09.2023.

Curs valutar: 1 euro = 4,9632 lei, afișat de BNR la data de referință a evaluării.

Data finalizarii raportului: forma scrisa a raportului a fost finalizata in 07.09.2023.

7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

Evaluarea se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de proprietarul reperului analizat, impreuna cu informatii culese la inspectia vizuala, fara a se întreprinde verificari sau investigatii suplimentare.

Cu exceptia aspectelor reliefate in raport la Cap. Ipoteze speciale, nu au existat limitari sau restrictii referitoare la inspectia, documentarea si analizele necesare pentru scopul declarat al evaluarii.

Conform constatarilor la inspectie, s-a constatat ca amplasamentul subiect este utilizat in scop autorizat, fiind estimat în aceasta ipoteza.

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

Informatiile utilizate in raport au fost preluate din surse diferite.

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

Alte informatii necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- Standardele de evaluare a bunurilor 2020, valabile la data evaluarii;
- Suporturi de curs si seminarii de pregatire continua publicate de ANEVAR si IROVAL;
- Cataloage de evaluare a costurilor pentru lucrarile de constructii;
- Bibliografie ANEVAR si IROVAL

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

9. Ipoteze si ipoteze speciale

Ipoteze:

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

Aspectele juridice:

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

juridica atipica.

Aspecte fizico- dimensionale:

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

Urbanism:

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

Structura

- nu s-a realizat o analiza structurala a cladirilor, nici nu s-au inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate in starea tehnica precizata, conform informatiilor primite de la proprietar/utilizator;
- acest raport nu trebuie inteles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului cladirilor/constructiilor;

Mediu

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

Metodologie

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

Consultanta viitoare:

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

Alte date

- evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie existând posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta. In cazul aparitiei altor documente legale care sa ateste alte informatii decat cele utilizate de catre evaluator, acesta isi rezerva dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare in concordanta cu noile informatii. Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate in cazul mentionat anterior;
- raportul de evaluare este valabil în conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data întocmirii sale.

- Valoarea estimata in prezentul raport nu reprezinta valoare de asigurare.

Ipoze speciale: nu este cazul.

10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

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

11. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR

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

- SEV100 – Cadrul general;
- SEV101 – Termenii de referinta ai evaluarii;
- SEV102 – Documentare si conformare;
- SEV103 – Raportare;
- SEV104 - Tipuri ale valori;
- SEV105 - Abordari si metode de evaluare;
- SEV230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare;
- SEV340 - Evaluarea bunurilor imobile si eficienta energetica;
- Ghidurile de evaluare
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile.

12. Descrierea raportului

Lucrarea este structurata dupa cum urmeaza:

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

II. PREZENTAREA DATELOR

1. Descrierea juridica

Terenul intravilan în suprafața de 41 mp se afla în proprietatea comunei Vlădești - domeniul privat, conform HCL al comunei Vlădești (care nu a fost prezentată evaluatorului).

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

2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

În evaluarea bunului subiect nu au fost luate în considerare eventuale amenajări ale terenului sau bunuri mobile aflate pe acesta.

3. Date despre zona, localitate, vecinatati si amplasare

<https://www.cjarges.ro/web/vladesti/prezentare>

Comuna Vladesti este asezata în partea de nord a judetului Arges, la o distanta de 45 km de municipiul Pitesti si la 27 km fata de municipiul Campulung, orasul cel mai apropiat.

Este traversata pe directia sud - nord de drumul judetean DJ 732 Stalpeni - Aninoasa - Campulung, care face legatura cu DN 73 Pitesti - Campulung si DN 73 Campulung - Curtea de Arges.

https://ro.wikipedia.org/wiki/Comuna_Vl%C4%83de%C8%99ti,_Arge%C8%99

Vlădești este o comună în județul Argeș, Muntenia, România, formată din satele Coteasca, Drăghescu, Putina și Vlădești (reședința).

Poziția pe harta Argeșului

Comuna se află în estul județului, în Gruiurile Argeșului, pe malurile râului Bratia. Este străbătută de șoseaua județeană DJ732, care o leagă spre nord de Aninoasa (unde se termină în DN73C) și spre sud de Bălilești și Stâlpeni (unde se termină în DN73).

Zona

- Zona preponderent rezidentiala; imobilul este situat in zona centrală a comunei Vlădești pe DJ732;
- Unitati comerciale: la distanta medie ;
- Unitati de invatamant: amplasate la distanta medie;
- Unitati medicale: amplasate la distanta medie;
- Sedii de banci: amplasate la distanta mare ;
- Muzeu ; -
- Institutii de cult: la distanta medie;
- Parcuri: spatii verzi la distanta medie;
- Lacuri: la distanta mare.

Utilitati:

- Retea de energie electrica: existenta ;

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

Artere de circulatie:

- Auto: drum județean pietruit cu circulatia pe ambele sensuri si cate o banda de circulatie pe fiecare sens;
- Magistrale metrou: nu este cazul;
- Trasee suprafata: nu
- Statie de autobuz si microbuz la distanta medie;
- Feroviar: gara este amplasata la distanta medie;
- Naval: nu este cazul.

Ambient

- Ambient civilizatat;
- Trafic auto redus;
- Trafic pietonal foarte redus.

4. Descriere amplasament

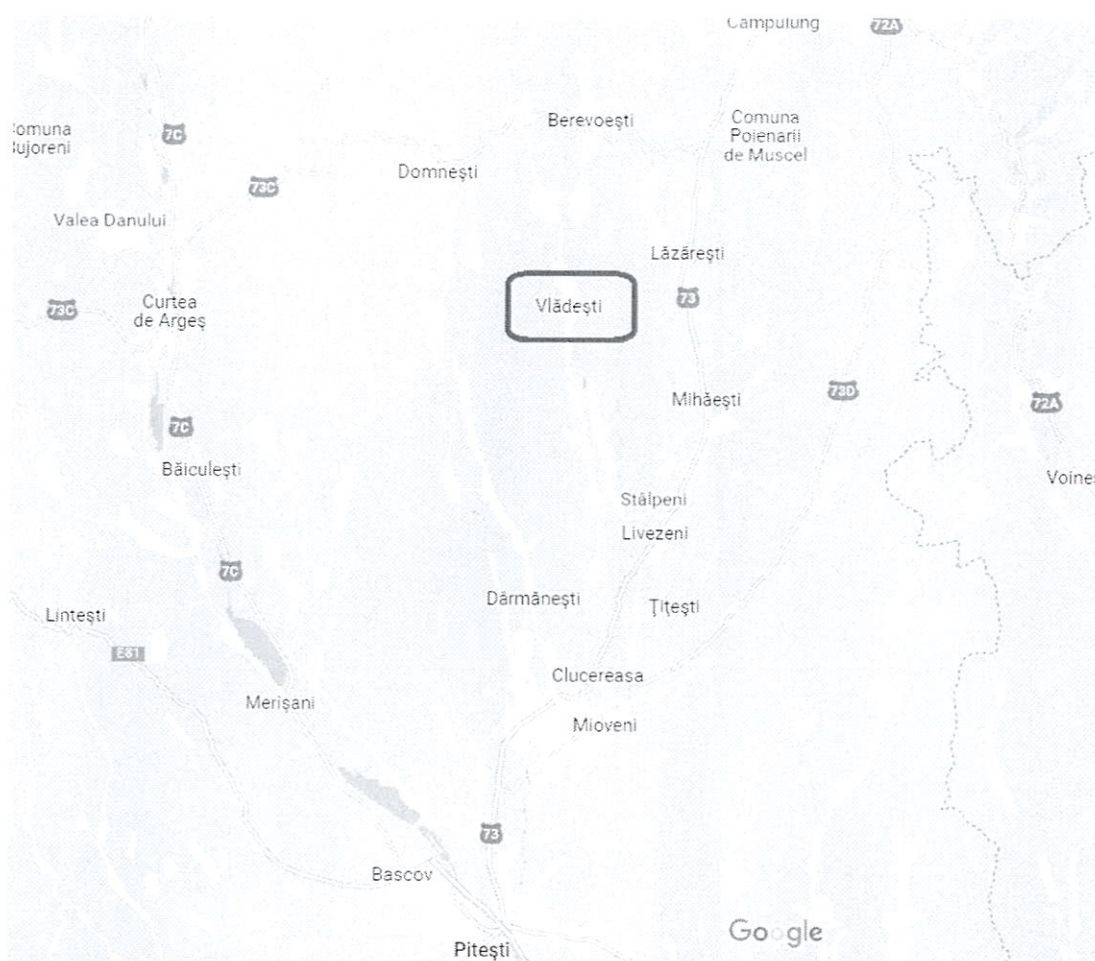
- Terenul este amplasat in zona centrală a comunei Vlădești

5. Descrierea proprietatii imobiliare

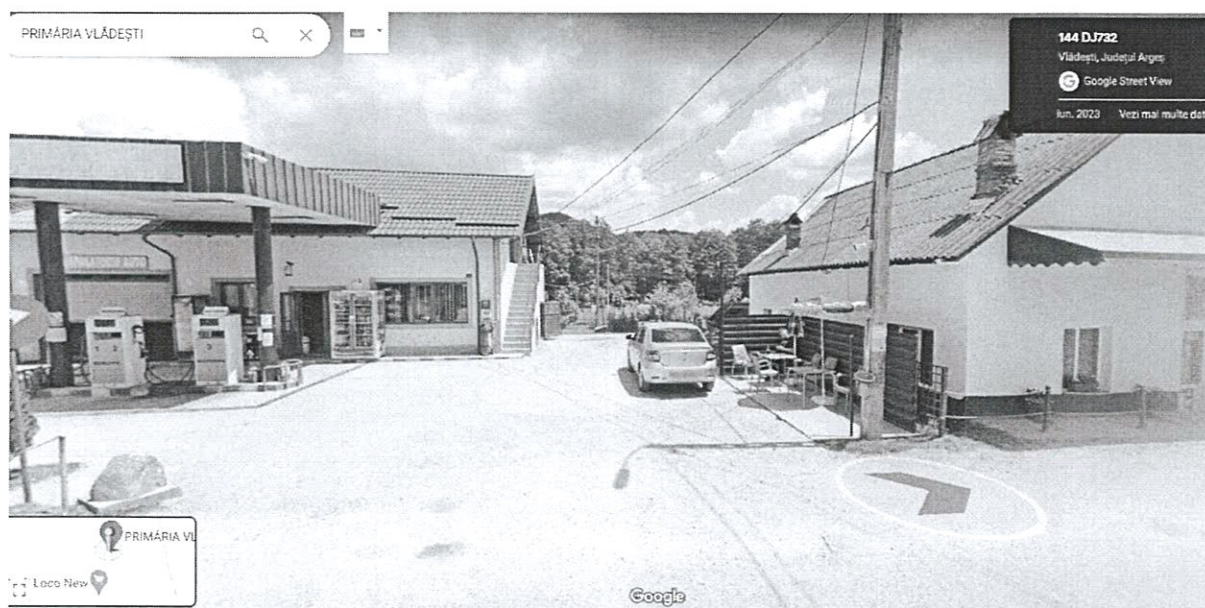
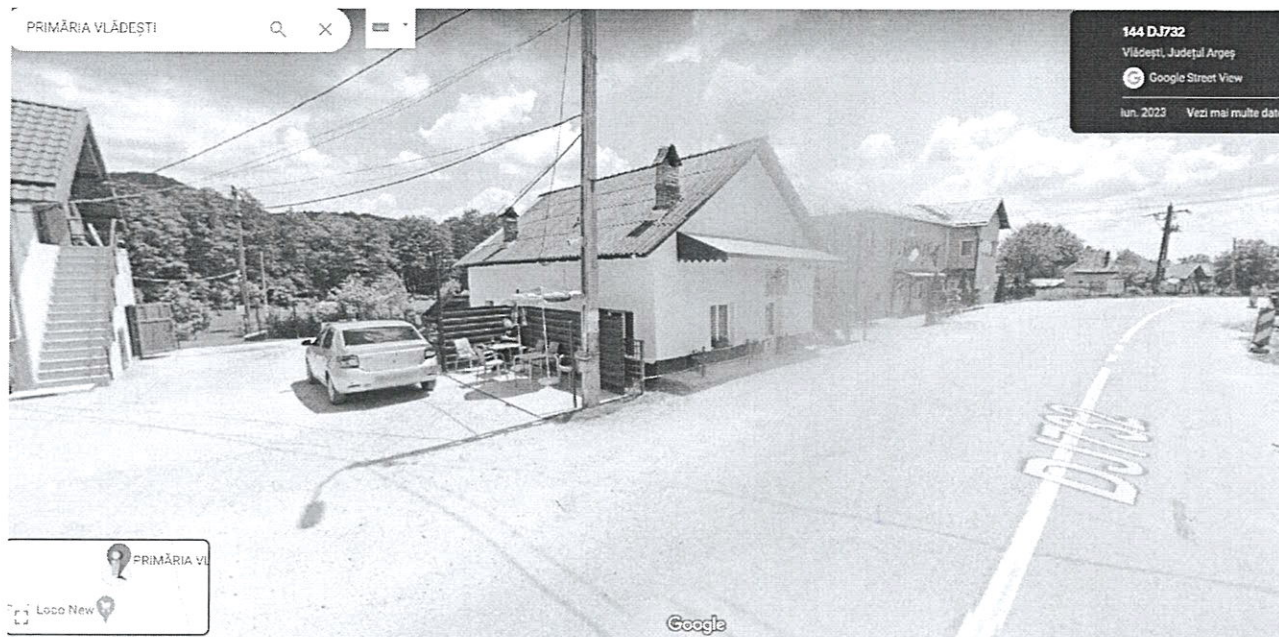
Date generale:

- Proprietar: COMUNA VLĂDEȘTI, domeniul privat;
- Amplasament: central





A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and lines, located in the bottom right corner of the page.



- Suprafata 41 mp (12+29);
- Regimul juridic : intravilan;
- Categoria de folosinta: curti constructii;
- Forma terenului dreptunghiulara
- Raportul laturilor: favorabil;
- Înclinare: plan;
- Nu exista pericol de alunecari de teren sau alte pericole naturale.
- Utilitati la limita proprietatii: curent electric.

6. Date privind impozitele si taxele

In conformitate cu prevederile de cod fiscal si Hotararile Consiliului Local al comunei Vlădești impozitele pe bunuri de tip imobile sunt aplicate in functie de caracteristici si suprafata.

III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Consideratii generale privind piata imobiliara si caracteristicile sale

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor sume de bani.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor:

- a) fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix;
- b) pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pietele sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc.;
- c) in general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata;
- d) Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru;
- e) Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei procesul de vanzare este lung.

Datorita tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante emotivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii. In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte si tipul, amplasarea, design si restrictii privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de pietele imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale).

Acestea, la randul lor, pot fi impartite in pietele mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei si dezagregarea proprietatii.

Analiza pietei imobiliare reprezintă procesul de identificare si studierea pietei unei proprietati imobiliare,

pentru a determina dacă există o piață pentru proprietatea imobiliară.

Pentru a evidenția conformările pietei, pentru o anumită utilizare, evaluatorul identifică relația între cererea si oferta concurențială de pe piața analizată – curentă si viitoare . Această relație arată gradul de echilibru care caracterizează piața curentă si conditiile ce ar caracteriza piața după o perioadă de prognoză.

Procesul analizei pietei, se face in 6 pasi :

1. Definirea produsului imobiliar

Descrierea unui imobil cuprinde o lista cu informatii concrete privind caracteristici fizice ale acestuia, o descriere din punct de vedere juridic, restrictiile de utilizare si date oficiale inregistrate. Toate aceste date constituie o analiza a factorilor care sporesc sau micșoreaza utilitatea si prezenta pe piata a imobilului.

Proprietatea subiect este reprezentată de un teren intravilan în suprafața de 41 mp situat în comuna Vlădești, județul Argeș.

2 . Delimitarea pieței.

Proprietatea analizată se află în comuna Vlădești, județul Argeș.

Având în vedere cele prezentate anterior, piața imobiliară specifică pentru proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare se definește ca fiind piața terenurilor intravilane din zona comunei Vlădești și din zone similare .

În analiza acestei piețe am investigat aspecte legate de cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat.

3. Analiza cererii

În analiza cererii de pe piața pentru bunuri imobiliare trebuie să ținem cont de următorii factori:

- populația din aria pieței;
- veniturile și salariile;
- tipologia locurilor de muncă și rata șomajului;
- considerente financiare, cum ar fi nivelul economiilor, condițiile de creditare;
- planul de urbanism și direcțiile de dezvoltare urbanistică;
- factorii ce afectează atractivitatea vecinătății: geografia/geologia, climatul, topografia, drenajul, stratul de fundație și barierele naturale sau artificiale;
- structura taxelor locale și a administrației;
- disponibilitatea facilităților și serviciile publice.

Între solicitanții activi pe piața imobiliară, în condițiile actuale de piață putem identifica:

- persoane juridice ce doresc să-și extindă afacerile .

Oferta de terenuri intravilane pentru închiriere în comuna Vlădești este practic inexistentă, a fost extinsă piața la nivelul județului Argeș .

5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

La data evaluării, piața imobiliară specifică este în dezechilibru, oferta fiind mai mică decât cererea, iar numărul tranzacțiilor încheiate este relativ redus.

În anexele la raport sunt prezentate extrase din ofertele cu proprietăți comparabile, pentru închiriere. Preturile de ofertă / tranzacționare variază în funcție de localizare, suprafață, utilități, frontul stradal, etc

6. Previziunea captării proprietății subiect

Nivelul cererii solvabile va depinde de posibilitatea obținerii de finanțări și de posibilitatea persoanelor juridice de a-și achita ratele, în corelație cu veniturile pe care le obțin.

Luând în considerare oferta de amplasamente similare celui evaluat, apreciez că proprietatea subiect va avea o foarte bună captură a cererii.

IV. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Cea mai buna utilizare (CMBU) este definita de standarde ca fiind “cea mai probabila utilizare a proprietatii care este fizic posibila, justificata adecvat, permisa legal, fezabila financiar si care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate”.

Evaluarea activelor la valoarea de piata porneste de la conceptul de cea mai buna utilizare care reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care ar trebui sa constituie baza de pornire si sa genereze ipotezele de lucru necesare operatiunii de evaluare. Cea mai buna utilizare se refera la utilizarea probabila rationala si utilizarea legala a unui teren liber sau a unei proprietati construite, care este fizic posibila, fundamentata adecvat, realizabila financiar si care rezulta intr-o valoare maxima. Cea mai buna utilizare este determinata de fortele competitive de pe piata.

Utilizarile au fost determinate astfel incat sa fie intrunite conditiile impuse:

- permisibilitate legala;
- utilizarea indeplineste criteriul de fizic posibila;
- criteriul fezabila financiar presupune ca veniturile provenite din exploatarea fiecarei proprietati imobiliare acopera cheltuielile de exploatare, conditie care poate fi indeplinita in conditiile pietei specifice locale prin inchiriere;
- criteriul de maxima productivitate se refera la valoarea proprietatilor imobiliare in conditiile celei mai bune utilizari (destinatii), si se realizeaza in ipoteza utilizarilor actuale sau a unei reconversii pentru alte utilizari.

In zona, terenurile sunt utilizate preponderent pentru constructii rezidentiale, unifamiliale.

Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber

Analiza presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea constructiilor.

CMBU a terenului considerat liber trebuie sa tina cont de utilizarea curenta si de toate utilizarile potentiale. Valoarea terenului este determinata de utilizarea potentiala si nu de utilizarea curenta. Terenul subiect al evaluarii poate fi dezvoltat pentru o singura utilizare posibilă și anume cea de spațiu comercial, data fiind suprafața foarte mica a acestuia și amplasamentul favorabil.

Concluzie: Cea mai buna utilizare pentru terenul liber, **este aceea de spațiu comercial și depozit.**

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

Alternativa de Criterii	Utilizare			
	Permisibil legal	Fizic posibil	Fezabil financiar	Maxim Productiv
Comercial	Da	Da	Da	Da
Industrial	nu	nu	nu	nu

Data fiind situatia actuala a proprietatii, localizarea si vecinatatile, dezvoltarea urbanistica a zonei si subpiata specifica analizata, se observa ca utilizarea industrială alternativa nu indeplineste testele.

Aceasta este:

- permisa legal: amplasamentul analizat a fost dezvoltat conform planului general de urbanism.
- fizic posibila: in cazul utilizarii comerciale posibilitatea fizica este evidenta.
- fezabilitatea financiara si maxima productivitate: in zona exista proprietati cu o atractivitate egala, utilizate ca proprietati comerciale. Pentru proprietatea imobiliara analizata nu exista indicatii din piata sau alti factori care sa conduca la concluzia ca exista o alta utilizare care ar maximiza valoarea.

Concluzionand, cea mai buna utilizare a proprietatii, care sa respecte definitia celei mai bune utilizari este utilizarea ca spațiu comercial/depozit.

Concluzie: CMBU a proprietatii, care sa respecte definitia de mai sus, este ca spațiu comercial/depozit. Nu se preconizeaza pe termen mediu si lung schimbarea utilizarii actuale. Segmentul cel mai probabil de clienți este reprezentat de persoane juridice care doresc sa isi extinda activitatea in zona.

Pentru terenul analizat, avand in vedere ca se afla intr-o zona cu acces favorabil CMBU rezultata din aceasta analiza este cea cu utilizare ca amplasament pentru proprietate comercială.



V. EVALUARE

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietăți imobiliare, evaluatorii utilizează metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări în evaluare. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliară, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor disponibile pentru analiză. Toate cele trei abordări în evaluare se bazează pe date de piață.

Pentru proprietatea analizată se pot utiliza:

Abordarea prin piață:

Abordarea prin piață utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și compararea acestor proprietăți cu cea evaluată. Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea.

Informațiile privind vânzările comparabile sunt corectate pentru a reflecta diferențele între fiecare proprietate comparabilă și proprietatea de evaluat. Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea și componentele non-imobiliare ale vânzării.

Atunci când există informații disponibile, abordarea prin comparația vânzărilor este cea mai directă și sistematică abordare pentru estimarea valorii.

Metoda comparațiilor directe sau metoda de comparație a vânzărilor – este guvernată de principiul substitutiei, care este un principiu de prim rang și care spune că „nici un investitor prudent nu va oferi pentru o proprietate un preț mai mare decât cel cu care ar putea cumpăra o altă proprietate, cu aceeași utilitate și aceeași atractivitate, într-un interval de timp rezonabil”.

Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect, cu active identice sau similare, al căror preț se cunoaște.

Prima etapă a acestei abordări este obținerea prețurilor de tranzacționare a activelor identice sau similare, tranzacționate recent pe piață. Dacă există puține tranzacții recente, de asemenea, poate fi util să se ia în considerare prețurile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Poate fi necesar ca prețul altor tranzacții să fie corectat pentru a reflecta orice diferențe față de condițiile tranzacțiilor efective și să fie definit tipul valorii și orice ipoteze care urmează să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează. Pot exista și diferențe între caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzacții, față de cele ale activului evaluat.

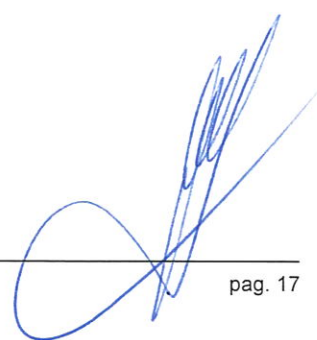
Analiza comparativă vizează asemănările și diferențele dintre bunuri ce influențează valoarea, rezultatul fiind o sumă a corecțiilor exprimate valoric/procentual din oferta/prețul de vânzare. Tehnicile de cuantificare a corecțiilor sunt cantitative și calitative. Corecțiile aplicate ofertelor/tranzacțiilor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

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

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

Caracteristica	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Localizare	com. Vlădești	Câmpulung Vișoi	Curtea de Argeș	Câmpulung Centru
Pret (Euro/mp)	? Euro/mp	0,50	0,83	0,60
Suprafata (mp)	12	1500	600	250
Data ofertei	Septembrie 2023	similar	similar	similar

- Ofertele prezentate succint in tabelul de mai sus sunt anexate la prezenta lucrare.



VI. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

Adecvarea: in general in zone similare exista suficiente tranzactii cu proprietati constand in imobile de tip teren liber; astfel se poate concluziona ca abordarea prin piata este cea mai adecvata pentru proprietatea evaluata.

Precizia: se apreciaza ca informatiile despre tranzactii cu proprietati comparabile sunt precise astfel ca abordarea prin piata ofera cea mai mare precizie pentru proprietatea evaluate.

Cantitatea de informatii: in cadrul abordarii prin comparatie au fost utilizate cele mai multe date de piata.

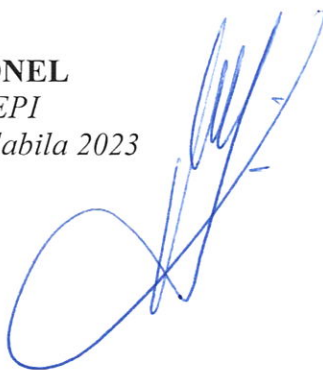
Astfel, a fost întocmită fișa de evaluare a chiriei minime obtenabile prin metoda comparațiilor directe pentru suprafața de 12 mp teren pe care se intenționează a se amplasa un chioșc/spațiu comercial. Pentru această suprafață a fost estimate o chirie minimă unitară lunară de 0,4 €/mp/lună, respective 2 lei RON/mp/lună. Pentru suprafața de 29 mp care va fi folosită ca depozit am aplicat o reducere de 65% deoarece această suprafață de teren nu contribuie în aceeași măsură la cifra de afaceri estimate.

Menționez faptul că pentru estimarea valorii minime a chiriei de piață am luat în considerare și efectele benefice ale amplasării acestui spațiu comercial pe domeniul privat al UAT comuna Vlădești, județul Argeș, respectiv impozitele și taxele locale care vor fi încasate la bugetul local.

În concluzie, evaluatorul apreciază că valoarea minimă a chiriei este:

Chiria anuală: 528 lei/an

OPREA-BARAC IONEL
Evaluator autorizat EPI
Legitimatie 14866 valabila 2023



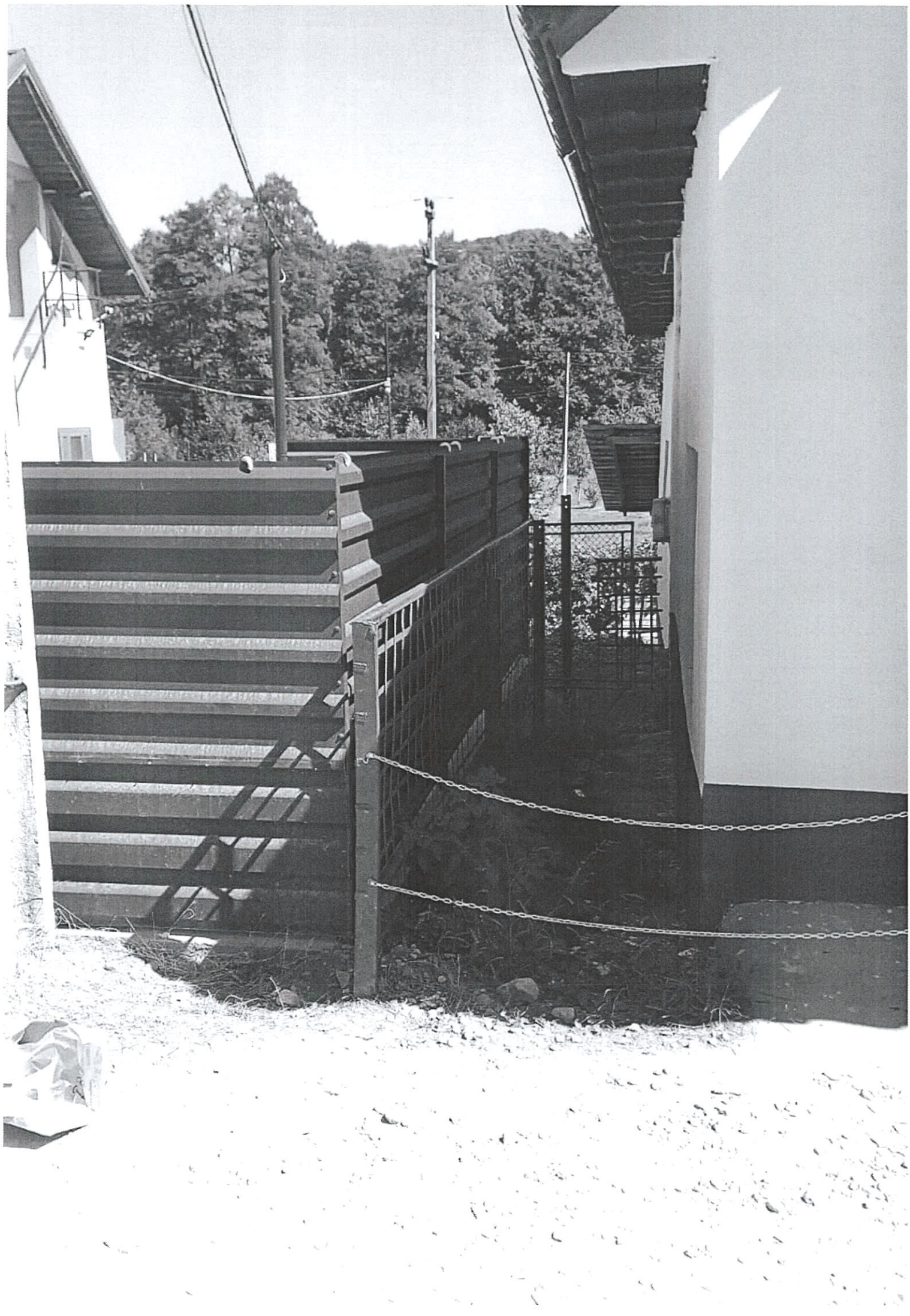
VII. ANEXE

Fotografii ale proprietatii
Anexe de calcul
Date despre inchirieri









PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A CORPULUI DE PROPRIETATE

Scara 1:200
INTRAVILAN

Judetul : ARGES
Unitatea teritorial adm. :VLADESTI
Adresa corpului de proprietate :
Com. VLADESTI

PRIMARIA VLADESTI



St=41mp
S1=12mp
S2=29mp

Fișă evaluare chirie prin metoda comparației directe

9/7/2023

1 EURO= 4.9632 lei

Estimarea pretului de inchiriere a spatiilor comparabile		PROPRIETATI IMOBILIARE COMPARABILE		
		COMPARAB.A	COMPARAB.B	COMPARAB.C
Suprafața (mp)		1,500	600	250
Pret de oferta/inchiriere (EURO/mp·luna)		0.50	0.83	0.6000
Informatii disponibile la data evaluarii		oferta	oferta	oferta
Marja de negociere	%	-5%	-5%	-5%
	(EURO/mp·luna)	-0.03	-0.04	-0.0300
PRET ESTIMAT (EURO/mp·luna)		0.48	0.79	0.5700

Nr. crt.	ELEMENTE DE COMPARAȚIE	Teren de inchiriat	PROPRIETATI IMOBILIARE COMPARABILE		
			COMPARAB.1 0.48 €	COMPARAB.2 0.79 €	COMPARAB.3 0.5700 €
1	Dreptul de proprietate transmis	integral	integral	integral	integral
	Corecție %		0%	0%	0%
	Corectie (EURO/mp)		0.0	0.0	0.0
	PRET CORECTAT (EURO/mp)		0.48	0.79	0.5700
2	Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
	Corecție %		0%	0%	0%
	Corectie (EURO/mp)		0.0	0.0	0.0
	PRET CORECTAT (EURO/mp)		0.5	0.79	0.5700
3	Condiții de vanzare	independent	independent	independent	independent
	Corecție %		0%	0%	0%
	Corectie (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (EURO/mp)		0.48	0.79	0.5700
4	Condiții de piață (data)	sept.-23	aug.-21	aug.-21	aug.-21
	Corecție %		0%	0%	0%
	Corectie (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (EURO/mp/lună)		0.48	0.79	0.5700
5	Localizare	Vlădești	Câmpulung/ Vișoi	Curtea de Argeș	Câmpulung/ Centru
	Corecție %		-15%	-30%	-25%
	Corectie (EURO/mp)		-0.07	-0.24	-0.1425
	PRET CORECTAT (EURO/mp/lună)		0.40	0.55	0.4275
Caracteristici fizice					
6	Suprafața (mp)	12.00	1,500	600	250
	Corecție %		-20%	-20%	-5%
	Corectie (EURO/mp)		-0.10	-0.16	-0.0285
	PRET CORECTAT (EURO/mp/lună)		0.31	0.39	0.3990
7	Utilități	EE la limita proprietatii	da	da	da
	Corecție %		0%	0%	0%
	Corectie (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (EURO/mp/lună)		0.31	0.39	0.40
8	Acces	direct stradal	direct stradal	direct stradal	direct stradal
	Corecție %		0%	0%	0%
	Corectie (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (EURO/mp/lună)		0.31	0.39	0.40
Corecție totală brută (EURO)			0.17	0.39	0.17
Corecție totală brută %			35%	50%	30%
Valoare propusa chirie 12 mp		0.40	Euro/mp·lună	Comparabila 3 a suportat cea mai mica corectie bruta absoluta (%)	
Valoare propusa chirie 12 mp		2.0	Lei/mp/luna		
Valoare propusa chirie 12 mp		57.60	Euro/an		
Valoare propusa chirie 12 mp		286.00	Lei /an		

Valoare propusa chirie 29 mp	0.14	Euro/mp·lună
Valoare propusa chirie 29 mp	0.7	Lei/mp/luna
Valoare propusa chirie 29 mp	48.72	Euro/an
Valoare propusa chirie 29 mp	242.00	Lei /an

Descrierea ajustarilor:

Studiul pietei si al comportamentului cumparatorilor reflecta diferite tipuri de diferente intre preturile proprietatilor pe piata imobiliara locala. Anumite caracteristici ale proprietatilor sunt recunoscute de cumparatori si de participantii la piata in general si reflectate in pretul final de tranzactionare. Evaluatorul apreciaza urmatoarele tipuri de ajustari ca reprezentand reactiile participantilor la piata si disponibilitatea cumparatorilor de a plati mai mult sau mai putin pentru sau din cauza anumitor caracteristici ale imobilelor. Ajustarile aplicate ofertelor de vanzare/tranzactiilor se prezinta astfel:

Tip tranzactie	In general, diferentele de pret intre preturile afisate in anunturile de vanzare si preturile de tranctionare variaza pe piata locala in intervalul 5-10% in functie de suprafata , localizare, deschidere,			
		COMPARAB.A	COMPARAB.B	COMPARAB.C
	Corectie	-5%	-5%	-5%
	Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor istorice privind marja de negociere pentru acest tip de proprietate.			
Localizare	In functie de amplasamentul imobilului , de accesul la strazi asfaltate , de apropierea de orase sau localizarea in orase , de situatia economica a localitatii diferentele de pret pot ajunge pana la 40%.			
		COMPARAB.A	COMPARAB.B	COMPARAB.C
	Corectie	-15%	-30%	-25%
	Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor privind diferentele de pret dintre zonele in care sunt amplasate proprietatile si proprietatea subiect.Comparabila 1 se afla in cartierul Vișoi din mun. Câmpulung și i-a fost aplicata o ajustare de -15%, Comparabilei 2, avand o amplasare favorabila în centrul mun. Curtea de Argeș, i-a fost aplicata o ajustare de -30%. iar Comparabilei 3 situată într-o zonă cu vad din centrul mun. Câmpulung i-am aplicat o corecție de -25% pentru a o aduce la nivelul proprietății de evaluat			
Suprafața (mp)	Diferenta de suprafata este perceputa diferit de participantii la piata si este concretizata in pret/mp care variaza invers proportional cu suprafata;			
		COMPARAB.A	COMPARAB.B	COMPARAB.C
	Corectie	-20%	-20%	-5%
	Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor din piață privind ponderea suprafetei in pretul solicitat pentru acest tip de proprietate. In general suprafetele preturile variaza invers proportional cu suprafata .			
Utilitati	Diferentele de utilitati sunt reflectate in preturi de vanzare mai mici cu 5-15% in defavoarea proprietatilor fara utilitati sau cu o parte din acestea.			
		COMPARAB.A	COMPARAB.B	COMPARAB.C
	Corectie	0%	0%	0%
	Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor din piață privind costul utilităților pentru acest tip de proprietate. Comparabilele au toate utilitatile: A,E,G			
Acces	In functie de accesul la proprietate pot exista diferente in ceea ce priveste pretul pentru un teren cu acces direct la strada asfaltata			
		COMPARAB.A	COMPARAB.B	COMPARAB.C
	Corectie	0%	0%	0%
	A fost aplicată o corecție de -65% pentru suprafață de teren de 29 mp situată în planul al doilea, acesta nu are deschidere la drumul județean			

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-inchiriat-pitesti-IDhcDn3.html>

Postat 28 august 2023

teren de inchiriat Pitesti

1 € Prețul e negociabil

 PROMOVEAZĂ  REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 1 000 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Inchiriez teren la 1.8 Km de Primaria Pitesti, in Mun. Pitesti !

Utilitati: Apa, Canalizare, Trifazat
1.000m
0.55euro/ Luna

Contract intre 1-3 ani.

Pretabil : parcare masini SH, depozit, spatiu sera , parcare etc.

Valoare teren peste 130.000E (merita inchiriat, chiria pe an costa doar 5% din valoare)


A COMPARABILA A

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-intravilan/anunt/de-inchiriat-1500-mp-intravilan-visoi-campulung-muscel-arges/78893ii1ig987d452780dfe1801h5hh7.html>

romimo.ro



De inchiriat 1500 mp, intravilan, Visoi, Campulung Muscel,
Arges

Arges, Campulung  [Vezi pe harta](#)

700 EUR negociabil

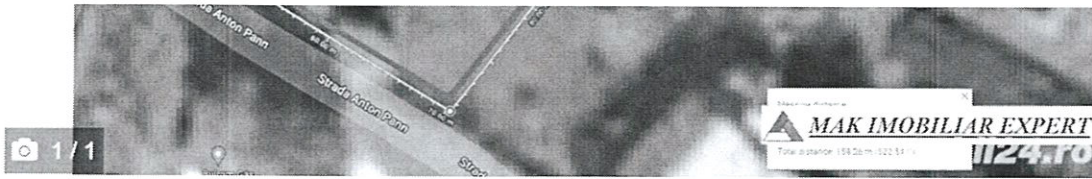
Publicat pe 22 Aug 2023 10:27:27

Salveaza anuntul pe mail la adresa



1 / 1

MAK IMOBILIAR EXPERT
1124.70



Descriere

Inchiriez teren 1500 mp intravilan, zona cu trafic intens, ideal pentru depozit, magazin, spalatorie auto etc. deschidere la 2 strazi 50 m strasa cu trafic major (Alexandru cel Bun) si 18 m la strada secundara (Anton Pann).

Pret = 1.000 euro/luna pt toata suprafata 1500 mp,

sau 700 euro/luna pentru 1.000 mp

0723659137

B - COMPARABILA B

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/inchiriez-teren-600-mp-curtea-de-arges/ff2707ihe2787g0119i4f2i14d2ih829.html>

publi24.ro

Con

Caută anunțuri...

Toate județele

Publi24 / Anunțuri / Imobiliare / De vânzare / Terenuri de vânzare / Teren pentru casa

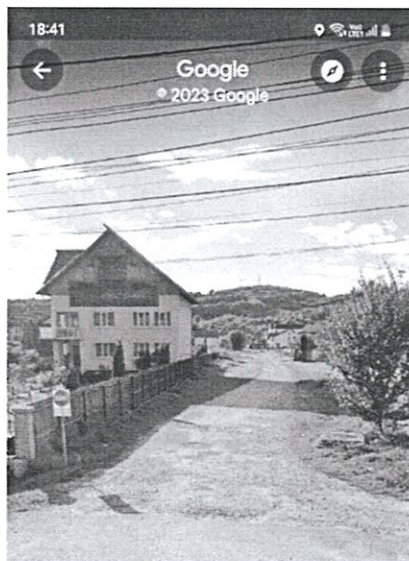
Inchiriez teren 600 mp Curtea de Arges

Arges, Argesani Vezi pe harta

500 EUR negociabil

Modificat la 24 05 2023 13:35:05

Salveaza anuntul pe mai tarziu



4 Strada Râmnicu Vâlcea

acum 4 luni · Vezi mai multe date

1 / 5



Descriere

Inchiriez teren Curtea de Arges, este localizat pe harta se poate utiliza pentru parc de masini sau alta destinatie, sunt deschis la propuneri, pretul chiriei este in functie de destinatia pe care o da chirasul, terenul este inchis cu gard astfel cum se vede in poze si are poarta de acces direct din str Scoala de Inot in zona de vile noi, suprafata 600 mp cu latime 20 m.

Vezi detalii pe www.romlmo.ro

0743116991

© - COMPARABILA C

<https://mmimobiliarexpert.ro/teren-250-mp-ideal-terasa-campulung-l8266.html>

Teren de inchiriat 250 mp, ideal TERASA, Centru, Campulung Muscel, Arges imobiliare.

Agentie imobiliara - Inchiriez teren 250 mp, ideal TERASA, Centru, zona cu vad comercial, zona cu restrictii de construire, ideal montarea unei rulote tip BAR. cu posibilitate de a se lega la toate utilitatile. Pret = 150 euro.

Agentia imobiliara Mak Imobiliar Expert S.R.L / mmimobiliarexpert®/ C.R.M.- ImobilPro 8©

Mak Adalbert

0745930886

Caracteristici

Taxe notariale

Calculator credite

CARACTERISTICI

ID oferta	8266
Pret	150 €
Agent	Mak Adalbert
Actualizat la	2023-06-16 22:17:59
Nr afisari	1485

SPECIFICATII

Apa	da
Gaz	da
Cablu TV	da
Canalizare	da
Telefon	da

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-400-mp-bld-fratii-golesti-IDp81N>