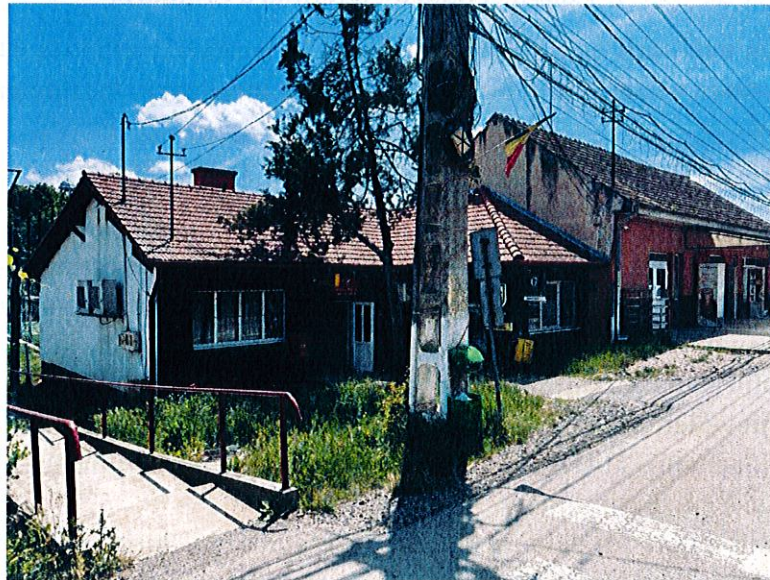


Raport de evaluare pentru stabilirea chiriei de piață aferentă proprietății

SPAȚIU COMERCIAL – SERVICII BANCARE
situat în loc. Valea Larga, Nr. 251,252,330, Jud. Mureș
aflat în proprietatea Comunei Valea Largă



Solicitant:
COMUNA VALEA LARGA

Destinatar:
COMUNA VALEA LARGA

1 Rezultatele evaluării

Raportul de evaluare a fost întocmit de către:

- SANTEA GELU BOGDAN – membru titular ANEVAR, autorizația 18102, având calificarea de evaluator EPI;

Clientul și utilizatorul raportului de evaluare este COMUNA VALEA LARGA.

Scopul evaluării constă în informarea solicitantului cu privire la chiria de piață¹ aferentă spațiului comercial subiect, în vederea utilizării acestor cotații ca bază de negociere pentru închiriere.

În raportul său, evaluatorul s-a bazat în măsură definitivă pe informațiile primite de la proprietar, în calitatea sa de gestionar, utilizator și bun cunoscător al bunului supus evaluării.

Tipul de valoare estimată, conform scopului prezentei evaluări, este chiria de piață și este exprimată în EUR la cursul de 4,9634, valabil la data de referință a evaluării.

Obiectul supus evaluării este spațiul comercial în suprafață utilă de 44,35 mp, compus din: birou farmacie, baie, două vestiare, hol, farmacie și antreu, localizat în localitatea Valea Largă, nr. 251, 252 și 330, jud. Mureș.

Identificare juridică spațiu comercial: extras CF 50489 Valea Larga.

Observații:

- spațiul comercial subiect face parte dintr-un spațiu comercial descris integral în extrasul CF 50489 Valea Largă. În cadrul prezentului raport de evaluare s-a realizat evaluarea parțială a acestui spațiu comercial.
- destinația actuală a întregului amplasament este comercială.
- având în vedere faptul că spațiu comercial este folosit în continuare și de către alți chiriași, atât chiriașii actuali, cât și chiriașii viitori se obligă la buna utilizare în comun a zonei de acces în imobil și a curții comune.
- prezentul raport de evaluare reprezintă o estimare a chiriei de piață aferentă unui singur spațiu comercial cu suprafață utilă de 44,35 mp, fără a lua în calcul aportul altor construcții / amenajări existente pe amplasament.

Nu s-au realizat investigații suplimentare privind existența altor documente care dovedesc dreptul de proprietate al comunei Valea Largă, altele decât cele utilizate în prezentul raport de evaluare.

Data de referință a evaluării este 30.06.2023 și reprezintă data la care sunt considerate valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate. Evaluarea a fost realizată în luna iunie 2023.

¹ Cu definirea pieței specifice și limitărilor reieșite din utilizare și/sau

Informatiile pe care se bazeaza evaluarea sunt in principal cele furnizate de catre client si reprezentantii acestuia:

- extras de Carte Funciara 50489 Valea Largă;
- RLV construcție – pentru evidențierea spațiului comercial subiect.

La acestea se adauga informatiile culese in timpul inspectiei proprietatii, informatiile oficiale disponibile pe site-urile publice, precum si baza de date proprie a evaluatorului.

Analizele si opiniile noastre au fost bazate si dezvoltate conform recomandarilor metodologiei prezentate in „Standardele de evaluare a bunurilor 2022”.

Rezultatele evaluării

Rezultatele analizei noastre referitoare la valoarea raportată este prezentată mai jos:

INTERVAL CHIRIE DE PIAȚĂ UNITARĂ: 3,6 – 4,4 EUR/mp

**INTERVAL CHIRIE DE PIAȚĂ
(spațiu comercial-servicii bancare în suprafață de 44,35 mp):
161 EUR – 193 EUR, echivalent cu 798 – 958 LEI**

Considerentele privind valorile estimate sunt:

- chiria de piață nu conține T.V.A.;
- valoarea este valabilă la data evaluării, de referință;
- chiria de piață a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale, limitările și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- chiria de piață estimată pentru activul subiect este atribuită unui drept integral/absolut, considerat valabil și marketabil (acolo unde nu s-a precizat contrariul);

Cu stima,

SANTEA GELU BOGDAN

Membru titular ANEVAR

Evaluator autorizat EPI

