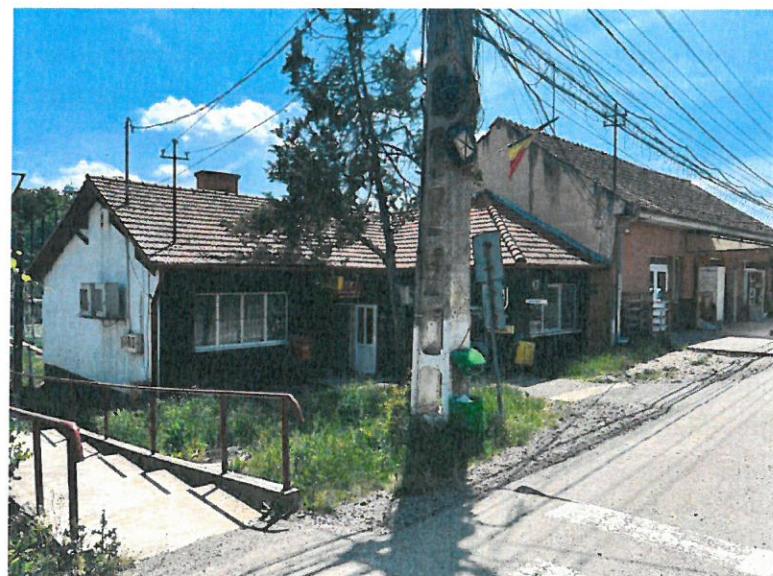


Raport de evaluare pentru stabilirea chiriei de piață aferentă proprietății

**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, autorizatia 18102, avand 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 definitorie 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 decat 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



Certificare la rap. 29 / 03.07.2023

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că:

- faptele prezentate în acest raport sunt adevărate și corecte.
- analizele, opiniile și concluziile prezentate în raport sunt limitate de ipotezele, ipotezele speciale considerate și alte limitări specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, neinfluențate de nici un factor.
- nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă referitor la activele (sau în societatea proprietară) care fac obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate cunoscute.
- Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (sau interval de valori) care să favorizeze proprietarul, creditorii sau alte părți implicate în proces/procedură.
- Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din Standardele de evaluare a bunurilor 2022, iar ipotezele de lucru au fost cerute de destinatar, au fost expuse și explicate anterior demarării acțiunii de evaluare.
- Evaluatorul a respectat Codul de Etică al profesiei de evaluator autorizat.
- Inspecția spațiului comercial a fost efectuată de evaluator, însotit de persoanele delegate de conducerea proprietarului.²
- Evaluatorul s-a bazat pe identificările precizate de reprezentantul proprietarului.
- În raportul său, evaluatorul s-a bazat în măsură definitorie pe informațiile primite de la proprietar, în calitatea sa de gestionar, utilizator și bun cunosător al bunurilor supuse evaluării, respectiv al analizelor anterioare efectuate asupra alternativelor de fructificare a patrimoniului.
- Informațiile primite de la proprietar, în chestionare distințe³ și/sau cu ocazia inspecțiilor, au suplimentat datele prelevate cu ocazia inspecției, iar ele au acoperit o arie corespunzătoare pentru a fi estimată o valoare în concordanță cu caracteristicile tehnico-funcționale ale bunurilor.
- Prezentul raport poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului) și verificat, în conformitate cu SEV 400 – "Verificarea evaluărilor".
- La data elaborării acestui raport, evaluatorii care semnează mai jos sunt membri ai ANEVAR și au competență (legată de active, de aria geografică, de scop, de interdependențele factorilor de influență a valorii) necesară întocmirii acestui raport⁴.
- Evaluatorul are încheiată poliță de asigurare de răspundere civilă profesională pentru activitatea de evaluare.

² Acolo unde a existat o limitare a inspecției ea a fost substituită din punct de vedere al culegerii informației care a fost suficient de bine argumentată (acoperitoare scopului) de proprietar prin datele furnizate.

³ A căror concluzii sunt reliefate în materiale și/sau tabelele de calcul

⁴ Definind totodată pe parcurs și aspectele care excede un raport de evaluare, dar care s-au cerut a fi cuprinse în acesta

CUPRINS

1	REZULTATELE EVALUARII	2
	CUPRINS	5
2	TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	7
2.1	<i>IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI</i>	7
2.2	<i>IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A UTILIZATORILOR DESEMNAȚI</i>	7
2.3	<i>SCOPUL EVALUĂRII</i>	7
2.4	<i>IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUĂRII</i>	7
2.4.1	<i>DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE. IDENTIFICARE JURIDICĂ</i>	9
2.4.2	<i>IDENTIFICARE ACTIV. IDENTIFICARE FAPTCĂ</i>	9
2.5	<i>TIPUL VALORII ESTIMATE</i>	9
2.5.1	<i>MODALITĂȚI DE PLATĂ</i>	10
2.5.2	<i>MONEDA RAPORTULUI</i>	10
2.6	<i>DATA (DE REFERINȚĂ A) EVALUĂRII</i>	10
2.6.1	<i>DATA EMITERII RAPORTULUI</i>	10
2.7	<i>CULEGEREA DATELOR. INSPECȚIA BUNURILOR EVALUARE</i>	10
2.7.1	<i>INSPECȚIA PROPRIETĂȚII</i>	10
2.7.2	<i>ELEMENTE URMĂRITE CU OCASIA INSPECȚIEI</i>	11
2.8	<i>SURSELE DE INFORMAȚII. DATE EVALUARE ȘI PIAȚĂ</i>	11
2.8.1	<i>PROPRIETARUL/SOLICITANTUL</i>	11
2.8.2	<i>SURSE PUBLICE</i>	11
2.8.3	<i>INFORMAȚII EXISTENTE ÎN ARHIVA EVALUATORULUI</i>	11
2.9	<i>SURSELE DE INFORMAȚII. DATE AUXILIARE EVALUĂRII</i>	11
2.9.1	<i>CONCLUZII ALE DOCUMENTĂRII</i>	12
2.10	<i>IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE</i>	12
2.10.1	<i>IPOTEZE REIEȘITE DIN INSTRUCȚIUNI DE EVALUARE</i>	12
2.10.2	<i>IPOTEZE GENERALE</i>	12
2.10.3	<i>IPOTEZE SPECIALE ȘI PARTICULARE</i>	14
2.10.4	<i>IPOTEZE SPECIALE "MOD TRANZACȚIONARE" (EXPUNERE PE PIAȚĂ)</i>	14
2.10.5	<i>ALTE LIMITĂRI DE VALABILITATE SAU FRUCTIFICARE A RAPORTULUI:</i>	14
2.10.6	<i>VALABILITATEA RAPORTULUI</i>	15
2.10.7	<i>FRUCTIFICARE VALORI</i>	15
2.11	<i>STANDARDE UTILIZATE</i>	16
2.11.1	<i>DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU SEV</i>	16
2.11.2	<i>MENTIONARE STANDARDE PARTICULARE UTILIZATE</i>	16
2.12	<i>RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE</i>	16
2.13	<i>DESCRIEREA RAPORTULUI</i>	17
3	PREZENTAREA DATELOR	18
3.1	<i>PREZENTAREA GENERALĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE</i>	18
3.1.1	<i>SITUAȚIA JURIDICĂ</i>	18
3.1.2	<i>DESCRIEREA ZONEI</i>	19
3.1.3	<i>ACCES</i>	21
3.1.4	<i>DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI ȘI DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI</i>	21
3.2	<i>ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE</i>	22
3.2.1	<i>DEFINIREA PIEȚEI SPECIFICE</i>	22

3.2.2	<i>ANALIZA CERERII PROBABILE</i>	22
3.2.3	<i>ANALIZA OFERTEI COMPETITIVE</i>	22
3.2.4	<i>ECHILIBRUL PIETEI</i>	23
4	ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII	24
4.1	<i>CEA MAI BUNĂ UTILIZARE</i>	24
4.2	<i>EVALUAREA TERENULUI</i>	24
4.2.1	<i>METODOLOGIE</i>	24
4.3	<i>EVALUAREA UNUI DREPT DE INCHIRIERE</i>	24
4.3.1	<i>DETERMINAREA CHIRIEI DE PIAȚĂ</i>	25
4.3.2	<i>COMPARAȚIA DIRECTĂ</i>	25
4.3.3	<i>APLICARE ÎN SPEȚA SUBIECT</i>	26
4.4	<i>RECONCILIEREA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI</i>	32
4.4.1	<i>REZULTATELE ABORDĂRILOR APLICATE</i>	32
4.4.2	<i>OPINIA EVALUATORULUI</i>	32
5	ANEXE	33

2 Termenii de referință ai evaluării

2.1 Identificarea și competența evaluatorului

Raportul de evaluare a fost intocmit de catre:

SANTEA GELU BOGDAN – membru titular ANEVAR, autorizatia 18102, avand calificarea de evaluator EPI;

2.2 Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați

Singurii utilizatori desemnați ai prezentei lucrări (în calitatea lor definită mai jos), utilizatori unici față de care evaluatorul își asumă responsabilitatea, dar numai pentru scopul menționat, sunt:

Solicitant și destinatar:

COMUNA VALEA LARGĂ

Prezentul raport nu este destinat pentru orice alte persoane și/sau pentru orice alt scop⁵, iar evaluatorul nu își asumă în niciun fel responsabilitatea decât pentru utilizatori desemnați mai sus.

2.3 Scopul evaluării

Scopul evaluării este estimarea valorică a chiriei de piață aferentă proprietății imobiliare descrise mai jos (spațiu comercial aflat în patrimoniul COMUNA VALEA LARGĂ situată în localitatea Valea Largă, nr. 251, 252 și 330, jud. Mureș).

S-a solicitat următorul tip de valoare și ipoteze: CHIRIA DE PIAȚĂ⁶ atasată activului.

Scopul evaluării constă în informarea solicitantului cu privire la chiria de piață⁷ aferentă spațiului comercial subiect, în vederea utilizării acestor cotații ca bază de negociere pentru închiriere.

2.4 Identificarea activului supus evaluării

Obiectul evaluării este spațiu 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:

- spațiu 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.

⁵ Altul decât cel definit pe parcurs

⁶ Tip de valoare definită se standardează de evaluare,

⁷ Cu definirea pieței specifice și limitărilor reiese din utilizare și/sau

Proprietatea imobiliară din care face parte spațiul comercial subiect este identificată juridic prin CF 50489 Valea Largă, cod. 50489.

 Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară MURES Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ludus	<table border="1" style="margin-bottom: 5px;"> <tr><td>Nr. cerere</td><td>7986</td></tr> <tr><td>Ziua</td><td>14</td></tr> <tr><td>Luna</td><td>06</td></tr> <tr><td>Anul</td><td>2023</td></tr> </table> Cod verificare 100141799737	Nr. cerere	7986	Ziua	14	Luna	06	Anul	2023							
Nr. cerere	7986															
Ziua	14															
Luna	06															
Anul	2023															
EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE <i>Carte Funciară Nr. 50489 Valea Larga</i>																
A. Partea I. Descrierea imobilului																
TEREN Intravilan																
Adresa: Loc. Valea Larga, Nr. 251, 252, 330, Jud. Mures																
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;">Nr. crt</th> <th style="width: 20%;">Nr. cadastral</th> <th style="width: 20%;">Nr. topografic</th> <th style="width: 30%;">Suprafață* (mp)</th> <th style="width: 30%;">Observații / Referințe</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A1</td> <td>50489</td> <td></td> <td>2.155</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		Nr. crt	Nr. cadastral	Nr. topografic	Suprafață* (mp)	Observații / Referințe	A1	50489		2.155						
Nr. crt	Nr. cadastral	Nr. topografic	Suprafață* (mp)	Observații / Referințe												
A1	50489		2.155													
Construcții																
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;">Nr. crt</th> <th style="width: 20%;">Nr. cadastral</th> <th style="width: 20%;">Nr. topografic</th> <th style="width: 30%;">Adresa</th> <th style="width: 30%;">Observații / Referințe</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A1.1</td> <td>50489-C1</td> <td></td> <td>Loc. Valea Larga, Nr. 251, Jud. Mures</td> <td>Nr. niveluri:1; S. construită la sol:128 mp; S. construită desfasurată:128 mp; C1- construcții administrative și social culturale- Postă, Telecomunicații, punct farmaceutic- construit din caramida și tigla</td> </tr> <tr> <td>A1.2</td> <td>50489-C2</td> <td></td> <td>Loc. Valea Larga, Nr. 330, Jud. Mures</td> <td>S. construită la sol:114 mp; C1- Casa de lemn cu 1 locuință.</td> </tr> </tbody> </table>		Nr. crt	Nr. cadastral	Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe	A1.1	50489-C1		Loc. Valea Larga, Nr. 251, Jud. Mures	Nr. niveluri:1; S. construită la sol:128 mp; S. construită desfasurată:128 mp; C1- construcții administrative și social culturale- Postă, Telecomunicații, punct farmaceutic- construit din caramida și tigla	A1.2	50489-C2		Loc. Valea Larga, Nr. 330, Jud. Mures	S. construită la sol:114 mp; C1- Casa de lemn cu 1 locuință.
Nr. crt	Nr. cadastral	Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe												
A1.1	50489-C1		Loc. Valea Larga, Nr. 251, Jud. Mures	Nr. niveluri:1; S. construită la sol:128 mp; S. construită desfasurată:128 mp; C1- construcții administrative și social culturale- Postă, Telecomunicații, punct farmaceutic- construit din caramida și tigla												
A1.2	50489-C2		Loc. Valea Larga, Nr. 330, Jud. Mures	S. construită la sol:114 mp; C1- Casa de lemn cu 1 locuință.												

Identificarea spațiului comercial subiect – în suprafață de 44,35 mp:

RELEVEU FARMACIE Scara 1:100																											
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%;">Nr. cadastral</td> <td style="width: 25%;">Suprafața construită la sol</td> <td colspan="2">Adresa imobilului</td> </tr> <tr> <td>51</td> <td>51 mp</td> <td colspan="2">loc.Valea Larga nr.251</td> </tr> <tr> <td>Carte Funciară nr.</td> <td></td> <td>UAT</td> <td>Valea Larga</td> </tr> </table>				Nr. cadastral	Suprafața construită la sol	Adresa imobilului		51	51 mp	loc.Valea Larga nr.251		Carte Funciară nr.		UAT	Valea Larga												
Nr. cadastral	Suprafața construită la sol	Adresa imobilului																									
51	51 mp	loc.Valea Larga nr.251																									
Carte Funciară nr.		UAT	Valea Larga																								
Relevu C2 - Farmacie - Suprafață=44,35 mp S.construită la sol=51 mp																											
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;">Nr. încapere</td> <td style="width: 30%;">Denumire încapere</td> <td style="width: 50%;">Suprafața utilă [mp]</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>birou farmacie</td> <td>S= 5,17 mp</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>bile</td> <td>S= 1,71 mp</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>vestiar</td> <td>S= 2,38 mp</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>vestiar</td> <td>S= 2,70 mp</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>bal</td> <td>S= 5,28 mp</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>farmacie</td> <td>S= 24,07 mp</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>antreu</td> <td>S= 3,03 mp</td> </tr> </table>				Nr. încapere	Denumire încapere	Suprafața utilă [mp]	1	birou farmacie	S= 5,17 mp	2	bile	S= 1,71 mp	3	vestiar	S= 2,38 mp	4	vestiar	S= 2,70 mp	5	bal	S= 5,28 mp	6	farmacie	S= 24,07 mp	7	antreu	S= 3,03 mp
Nr. încapere	Denumire încapere	Suprafața utilă [mp]																									
1	birou farmacie	S= 5,17 mp																									
2	bile	S= 1,71 mp																									
3	vestiar	S= 2,38 mp																									
4	vestiar	S= 2,70 mp																									
5	bal	S= 5,28 mp																									
6	farmacie	S= 24,07 mp																									
7	antreu	S= 3,03 mp																									
Suprafața Totală Utilă=44,35 mp																											
Exponentat, Data 																											
Recipientat, Data 																											

2.4.1 Drepturi de proprietate evaluate. Identificare juridică.

A fost supus evaluării DREPTUL de PROPRIETATE DEPLIN al COMUNEI VALEA LARGĂ asupra activului subiect, acolo unde nu se precizează contrariul.

Nu s-au efectuat investigații suplimentare.

Dreptul de proprietate evaluat este considerat (conform declarațiilor și documentelor primite) valabil, nerestricțiv și integral tranzacționabil, fiind analizat în ipoteza că este liber de sarcini și neafectat de eventuale sarcini ori alte aspecte litigioase⁸ care pot afecta valoarea estimată.

Drepturile de proprietate evaluate se consideră integrale, valabile, tranzacționabile și neafectate de eventuale sarcini ori alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea;

- dreptul de proprietate a fost considerat valabil și marketabil.

În raport există și o analiză a ipotecilor legate de activul evaluat⁹.

Dreptul asupra proprietății imobiliare pentru care ar putea fi închiriat este considerat deplin.

Chiria este atribuită spațiului comercial aşa cum este el, fără nici un fel de investiții suplimentare ale proprietarului.

2.4.2 Identificare activ. Identificare faptică.

Spațiul comercial a fost identificat împreună cu reprezentanții proprietarului, pe baza documentelor avute la dispozitie.

A se vedea anexa 1 – Fotografii relevante.

2.5 Tipul valorii estimate

A fost estimată chiria de piață aferentă proprietății subiect, în concordanță cu scopul evaluării și instrucțiunile de evaluare, corelată cu tipul de valoare: „valoare de piață” în concordanță cu de recomandările Standardelor de evaluare a bunurilor 2022.

Conform instrucțiunilor evaluării, s-a avut în vedere estimarea chiriei de piață.

Chiria de piață comentată amănunțit în SEV 104 – Tipuri ale valorii, având următoarea definiție:

Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Chiria de piață poate fi utilizată ca tip al valorii la *evaluarea* unui drept de închiriere sau a unui drept creat ca urmare a închirierii.

În astfel de cazuri, se impune luarea în considerare a chiriei de piață sau, dacă chiria contractuală nu diferă de chiria de piață, a chiriei contractuale.

La determinarea chiriei de piață, evaluatorul trebuie să ia în considerare următoarele:

- în ceea ce privește chiria de piață aferentă unui contract de închiriere, termenii și clauzele de închiriere stipulați(te) în acel contract sunt considerați(te) a fi adecvați(te), cu condiția să nu fie ilegali(le) sau contrari(re) cadrului general de reglementare, și
- în ceea ce privește chiria de piață care nu este stipulată într-un contract de închiriere, termenii

⁸ acolo unde nu se precizează contrariul acestei ipoteze

⁹ în baza informațiilor primite de la solicitant (evaluatorul neefectuând investigații suplimentare)

și clauzele presupuși(se) sunt cei/cele aferenți(te) unei închirieri ipotetice care ar fi de regulă convenită pe piață pentru acel tip de proprietate, la data evaluării, între *participanții* de pe piață

La cererea solicitantului, evaluatorul a determinat chiria de piață, în următoarii termeni

- termenii și clauzele presupuși(se) sunt cei/cele aferenți(te) unei închirieri ipotetice care ar fi de regulă convenită pe piață pentru acel tip de proprietate, la data evaluării, între *participanții* de pe piață

In cazul de față, tinând cont de scopul prezentului studiu s-a urmărit

- estimarea valorică a chiriei de piață (sub forma unei plaje valorice) pe baza informațiilor deținute cu referire la contracte și oferte de închiriere aferente unor proprietăți similare/asimilabile.

Expunere pe piață. Mod închiriere. Tip contract

Chiria ce va fi estimată este considerată a fi atașată unui contract ușual (chirie brută modificată) în care:

- proprietarul plătește taxele și impozitele pe proprietate, precum și asigurarea și are costuri cu menținerea imobilelor la starea actuală de închiriere;
- chiriașii plătesc chiriile, utilitățile și altele neplătite de proprietar;
- starea proprietății imobiliare este aşa cum este, orice conversii/modificări fiind în sarcina chiriașului (ca ipoteză: acestea nu vor penaliza proprietatea)

2.5.1 Modalități de plată

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită, cash și integral în ipoteza unei tranzacții, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing etc.).

2.5.2 Moneda raportului

Piața specifică se raportează (uzual, ca tranzacții, oferte și închirieri, date de intrare în calcule, limbaj curent participanți pe piață) în monedă EURO, aceasta fiind urmărită și în metodologiile aplicate de noi;

Conform scopului prezentei evaluări, chiria de piață este exprimată în EUR și în LEI, la cursul de 4,9634, valabil la data de referință a evaluării.

2.6 Data (de referință a) evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul chiriilor corespunzătoare datei de 30.06.2023, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării).

2.6.1 Data emiterii raportului

Evaluarea a fost realizată în 03.07.2023.

2.7 Culegerea datelor. Inspecția bunurilor evaluare.

2.7.1 Inspecția proprietății

Inspecția spațiului comercial a fost efectuată de către Santea Gelu Bogdan (evaluator autorizat ANEVAR), însoțit de persoanele delegate de conducerea proprietarului.

Operațiunea s-a desfășurat în data de 22.06.2023.

Evaluitorul s-a bazat pe identificările precizate de reprezentantul proprietarului.

2.7.2 Elemente urmărite cu ocazia inspecției

- identificarea și fotografiarea activului supus evaluării

2.8 Sursele de informații. Date evaluare și piață

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către solicitant și reprezentanții acestuia, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia/acestora.

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

2.8.1 Proprietarul/Solicitantul

Documentele și informațiile au fost puse la dispoziția evaluatorului de către reprezentanții proprietarului, care poartă întreaga responsabilitate referitoare la datele furnizate¹⁰.

- evaluatorii nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către societate/proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.
- situațiile înaintate de proprietar/utilizator constituie anexă la acest raport, prin utilizarea prezentei lucrări solicitantul însușindu-și toate cele menționate de evaluator ca fiind „declarate de proprietar”.

În fapt toate datele de identificare dimensională, juridică, de istoric și de perspectivă, precum și de identificare prezentă a spațiului comercial au fost furnizate de către proprietar.

2.8.2 Surse publice

- PRESA DE SPECIALITATE¹¹;
- SITE-URI ALE FIRMElor SPECIALIZATE¹²;

2.8.3 Informații existente în ARHIVA EVALUATORULUI

La capitolele specifice vor fi dezvoltate sursele de piață concrete utilizate, altele decât proprietarul. Pe parcurs acolo unde evaluatorul a preluat o serie de informații, statistici, sau alte date s-au făcut trimiterele necesare cunoașterii și verificării sursei invocate, a credibilității și veridicității sale.

2.9 Sursele de informații. Date auxiliare evaluării

Din punct de vedere al surselor, pentru toate datele auxiliare estimării valorii informațiile au fost primite de la proprietar.

¹⁰ Principalele informații și documente avute la dispoziție au fost:

- Extras CF spațiu comercial;

¹¹ În speteă:

- elemente de analiza de piață;
- oferte competitive și/sau comparabile utilizate (cu trimitere mai amănunțită la fiecare subpiață definită în analiză)

¹² În speteă:

- pe domeniul specific
- cu segmentare pe piețele specifice
- pe zonele echivalente
- cu segmentarea pe profil de activitate

2.9.1 Concluzii ale documentării

În cele de mai sus s-a precizat natura documentării, tipul documentelor existente și diligențele efectuate pentru a completa setul de informații ce stau la baza evaluării.

2.10 Ipoteze și ipoteze speciale

2.10.1 Ipoteze reieșite din instrucțiuni de evaluare

Conform instrucțiunilor evaluării, s-a avut în vedere estimarea chiriei de piață.

Chiria de piață comentată amănunțit în SEV 104 – Tipuri ale valorii, având următoarea definiție:

Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Chiria de piață poate fi utilizată ca tip al valorii la *evaluarea* unui drept de închiriere sau a unui drept creat ca urmare a închirierii.

În astfel de cazuri, se impune luarea în considerare a chiriei de piață sau, dacă chiria contractuală nu diferă de chiria de piață, a chiriei contractuale.

La determinarea chiriei de piață, evaluatorul trebuie să ia în considerare următoarele:

- în ceea ce privește chiria de piață aferentă unui contract de închiriere, termenii și clauzele de închiriere stipulați(te) în acel contract sunt considerați(te) a fi adecvați(te), cu condiția să nu fie ilegali(le) sau contrari(re) cadrului general de reglementare, și
- în ceea ce privește chiria de piață care nu este stipulată într-un contract de închiriere, termenii și clauzele presupuși(se) sunt cei/cele aferenți(te) unei închirieri ipotetice care ar fi de regulă convenită pe piață pentru acel tip de proprietate, la data evaluării, între *participanții* de pe piață

La cererea solicitului evaluatorul a determinat chiria de piață, în următoarei termeni

- termenii și clauzele presupuși(se) sunt cei/cele aferenți(te) unei închirieri ipotetice care ar fi de regulă convenită pe piață pentru acel tip de proprietate, la data evaluării, între *participanții* de pe piață

Nu există instrucțiuni specifice, dar se impune a se preciza:

- s-a indicat însă modul de prelucrare și transmitere a concluziilor evaluării;
- de asemenea s-au agreat ipotezele de evaluare¹³;
- data de referință 30.06.2023;

2.10.2 Ipoteze generale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze generale/uzuale, prezentate în cele ce urmează. Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt:

- Date de bază: datele avute la dispoziție și aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele avute la dispoziție și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
- Dimensional: evaluatorul a preluat dimensiunile, din documentele avute la dispoziție, acestea fiind considerate conforme cu realitatea. Nu am efectuat măsurători suplimentare.
- Juridic: aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către solicitant sau cu acordul acestuia și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări

sau investigații suplimentare; Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil; Nu s-au făcut investigații suplimentare; Orice diferențe între situația juridică luată în calcul și cea care „de fapt” impune invalidarea prezentului raport

- Urbanism: se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport
- Mediu: nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;
- Metodologie: situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în condițiile tipului valorii selectate; evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Alte Date: evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință;
- Alocare: orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate; Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, *în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport*;
- Publicare: intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia; nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului;
- Consultanță viitoare: evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea evaluată.
- Proprietatea a fost evaluată și considerată ca fiind liberă de sarcini. A fost estimată valoarea întregului drept de proprietate în ipoteza în care el este valabil, tranzacționabil și neafectat de sarcini sau alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea. Orice diferență între situația luată în calcul de evaluator și cea prezentată solicitantului impune reanalizarea lucrării.
- Valorile exprimate sunt valabile la data evaluării, prezentată în raport. Ca urmare, opinia evaluatorului trebuie analizată exclusiv în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport.
- Prin utilizarea raportului solicitantul/proprietarul/destinatarul își asumă informațiile și documentele puse la dispoziția evaluatorului și ipotezele de evaluare;
- Prezentul raport poate fi utilizat numai după îndeplinirea obligațiilor contractuale de către beneficiar (plata lucrării).

2.10.3 Ipoteze speciale și particulare

1. Limitări de Microindetificare

Identificarea faptică cu cea contabilă (și juridică a dreptului de proprietate atașat) a fost preluată ca atare fără nicio verificare suplimentară sau ajustare de către evaluatorul autorizat.

- datele preluate la inspecție au fost considerate conforme cu extrasul CF;
- Conform declarațiilor proprietarului/și/sau reprezentanții acestuia¹⁴:
- 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.

2.10.4 Ipoteze speciale "mod tranzacționare" (expunere pe piață)

Expunere pe piață. Mod închiriere. Tip contract

Chiria ce va fi estimată este considerată a fi atașată unui contract ușual (chirie brută modificată) în care:

- proprietarul plătește taxele și impozitele pe proprietate, precum și asigurarea și are costuri cu menținerea imobilelor la starea actuală de închiriere;
- chiriașii plătesc chiriile, utilitățile și altele neplătite de proprietar;
- starea spațiului comercial este aşa cum este, orice conversii/modificări fiind în sarcina chiriașului. Starea spațiului comercial este aşa cum este, orice conversii/modificări fiind în sarcina chiriașului (ca ipoteză: acestea nu vor penaliza spațiul comercial)

Expunere pe piață. Standard

Prin prisma optimizării închirierii și standardul de expunere pe piață:

- se consideră spațiul comercial este aşa cum este, fără investiții majore de amenajare a acestuia de către proprietar.

Chiria s-a atașat în baza ipotezelor de închiriere menționate (expunerii de piață de mai sus).

2.10.5 Alte limitări de valabilitate sau fructificare a raportului:

- Valorile estimate în raport se aplică activelor în stare integrală și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.
- Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătura cu o alta evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate¹⁵;

¹⁴ Aspecte verificabile doar parțial în timpul inspecției în teren

¹⁵ De menționat că, deși generic o anumită locație este identificată contabil prin cumul de poziții de inventar, situația juridică căreia i-a fost atașată valoarea este cea aferentă dreptului de proprietate în ansamblul său.

Eventuale alocări pe poziții de inventar sunt exclusiv scriptice.

- valorile exprimate în "ipoteza că activele întreprinderii sunt transferate ca o entitate completă aflată în exploatare" își regăsesc valorile de contribuție în total valoare a ansamblului și numai în unele cazuri ca și valori individuale, distinct fructificabile la o tranzacționare individuală; în fapt, valorile sunt atașate unor componente de flux deseori cu interdependențe și sinergii tehnice și funcționale;
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului.

Suplimentar prezentei se regăsesc ipoteze sau limitări expuse specific în cadrul abordărilor. Ele completează, întăresc, sau nuantează cele de mai sus.

2.10.6 Valabilitatea raportului

Valorile estimate de către noi sunt valabile la data evaluării, prezentată în raport.

Ca urmare, opinia evaluatorului trebuie analizată exclusiv în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport.

Totodată valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele generale și speciale prezentate în raport, orice element ce conduce la neîncadrarea în acestea din urmă, impunând actualizarea lucrării.

Prin utilizarea raportului solicitantul/ proprietarul/ destinatarul își asumă informațiile și documentele puse la dispoziția evaluatorului și ipotezele de evaluare convenite.

Prezentul raport poate fi utilizat numai după îndeplinirea obligațiilor contractuale de către beneficiar (plata lucrării).

2.10.7 Fructificare valori

Valoarea opinată este aferentă dreptului de proprietate atașat proprietății aşa cum este ea definită și în ipotezele menționate.

Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare¹⁶ a rezultatului pe interese fracționate va invalida cotația atașată fracțiunii, aceasta nefiind înțeleasă ca parte valorică (valoric alocată) a întregului, în afara cazului în care o distribuirea valorică a fost prevăzută în raport și evidențiată ca posibil a fi utilizată ca și valoare individuală.

Cotații separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;

¹⁶ Orice alocare scriptică de cotații pe componente (fizice, juridice, sau de altă natură) este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport.

2.11 Standarde utilizate

2.11.1 Declararea conformității evaluării cu SEV

Având în vedere scopul și utilizarea evaluării, s-au avut în vedere recomandările Standardelor de evaluare a bunurilor 2022.

Nu au existat devieri de la standarde.

2.11.2 Menționare standarde particulare utilizate

Standarde generale

SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)

SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 - Implementare și conformare (IVS 102)

SEV 103 - Raportare (IVS 103)

SEV 104 - Tipul valorii (IVS 104)

SEV 105 - Abordări și metode de evaluare

Standarde pentru active

Bunuri imobile

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)

Standarde pentru utilizări specifice

GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Glosar

2.12 Restricții de utilizare, difuzare și publicare

2.12.1 Restricții de utilizare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul utilizatorilor desemnați menționați la capitolul aferent („Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați”).

A se vedea și glosarul de termeni „Utilizatori desemnați”.

2.12.2 Clauză de nepublicare

Prezentul raport este confidențial și nu poate fi transmis terților (alții decât utilizatorii desemnați) fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

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

Nici prezentul raport, nici părți ale sale nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;

Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă acesta este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

2.12.3 Restricții de difuzare

Utilizatorii desemnați nu pot difuza raportul în afara procedurii (aferente scopului destinat) și regulamentelor de publicitate ale acesteia.

2.12.4 Restricții de utilizare a formei electronice

Chiar și în cadrul procedurii, utilizatorii desemnați nu pot difuza rapoartele sau documente componente preliminare în forma electronică de fișiere de lucru (word, excel, pdf și altele asimilate),

pentru a se evita denaturarea lor prin introducerea sau extragerea de caractere.

Raportul poate fi scanat și utilizat în cadrul procedurii numai sub format de poză, scanare de imagine sau documente criptate fără posibilitatea terților să introducă și/sau extragă cuvinte, cifre, fotografii, paragrafe, șamdt.

2.13 Descrierea raportului

Prin tema comenii și numirea evaluatorului nu s-au specificat cerințe speciale cu privire la forma raportului de evaluare ce trebuie întocmit pentru fructificarea în cadrul procedurii.

În acest context prezentul raport va fi întocmit în conformitate cu specificațiile din SEV 103 - Raportare, astfel încât raportul de evaluare să comunice informațiile necesare pentru o înțelegere adecvată a evaluării.

Nu există excluderi de la cerințele standardului SEV 103 - Raportare convenite în prealabil cu solicitantul.

Mențiuni privitoare la obligațiile PROPRIETARULUI/SOLICITANTULUI:

Ca și bună credință a proprietarului/solicitantului/destinatarului, obligații minimale necesare pentru proprietar/solicitant/ destinatar legate de informațiile și documentele necesare¹⁷ a fi puse la dispoziția evaluatorului cât și legate de utilizarea raportului:

- Să furnizeze informațiile aferente patrimoniului în format de baza de date;
- Să asigure inspecția nelimitată (juridic, fizic și temporal) și în bune condiții (de securitate și protecție a muncii) necesare vizualizării și identificării activelor supuse evaluării (și, după caz, a vecinătăților acestora și a terțelor active care influențează valoarea activelor);
- Să asigure prezenta la inspecție și însoțirea evaluatorului de la către persoane cunoscătoare a patrimoniului, care să-și însușească identificarea activelor;
- Să pună la dispoziția evaluatorului toate datele (documentațiile) necesare cu privire la situația tehnică, urbanistică, economică, juridică, de mediu și fiscală actuală și reală a proprietății (documente a căror veridicitate beneficiarul și-o asumă);
- Să informeze evaluatorul despre orice litigii, restricții, limitări/incertitudini legislative, urbanistice, juridice, tehnice, de mediu sau de altă natură cunoscute (care restrâng/limitează dreptul de proprietate sau vandabilitatea acestuia);
- Să indice corect și complet dreptul de proprietate asupra activului evaluat, precum și caracteristicile tehnico funcționale ale acestuia;
- Să permită efectuarea de fotografii sau înregistrări video aferente bunurilor evaluate, a celorlalte învecinate lor, a celor atașate lor și a celor care au influență asupra lor, atât din exteriorul proprietății cât și din interiorul acesteia și să consimtă transmiterea/cuprinderea acestora în raportul de evaluare;
- Prin fructificarea raportului (opiniei și celorlalte date conținute în acesta) clientul/beneficiarul își însușește toate cele menționate de evaluator ca fiind declarate de (sau având ca sursă) proprietar/client/beneficiar;
- Să nu utilizeze lucrarea în alte scopuri decât cel în care a fost solicitată;
- Să transmită, în scris, eventualele instrucțiuni de lucru și ipoteze speciale de evaluare, în caz contrar evaluatorul utilizând ipotezele considerate normale speței, activului și celorlalte elemente specifice de la data evaluării.

¹⁷ Acestea au fost transmise cu ocazia inspecției

3 PREZENTAREA DATELOR

3.1 Prezentarea generală a proprietății imobiliare

3.1.1 Situația juridică

Proprietatea imobiliară din care face parte spațiul comercial subiect este identificată juridic prin CF 50489 Valea Largă, cod. 50489.

 ANCPI <small>AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ</small>	Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară MURES Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ludus	<table border="1" style="margin-bottom: 5px;"> <tr><td>Nr. cerere</td><td>7986</td></tr> <tr><td>Ziua</td><td>14</td></tr> <tr><td>Luna</td><td>06</td></tr> <tr><td>Anul</td><td>2023</td></tr> </table> Cod verificare 100141799737	Nr. cerere	7986	Ziua	14	Luna	06	Anul	2023
Nr. cerere	7986									
Ziua	14									
Luna	06									
Anul	2023									
EXTRAS DE CARTE FUNCIORĂ PENTRU INFORMARE <i>Carte Funciară Nr. 50489 Valea Larga</i>										
A. Partea I. Descrierea imobilului										
TEREN Intravilan										
Adresa: Loc. Valea Larga, Nr. 251, 252, 330, Jud. Mures										
Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafață* (mp)	Observații / Referințe							
A1	50489	2.155								
Construcții										
Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe							
A1.1	50489-C1	Loc. Valea Larga, Nr. 251, Jud. Mures	Nr. niveluri:1; S. construită la sol:128 mp; S. construită desfasurată:128 mp; C1- construcții administrative și social culturale- Posta, Telecomunicațiile, punct farmaceutic- construit din caramida și tigla							
A1.2	50489-C2	Loc. Valea Larga, Nr. 330, Jud. Mures	S. construită la sol:114 mp; C1- Casa de lemn cu 1 locuință.							

Identificarea spațiului comercial subiect – în suprafață de 44,35 mp:

Relevu C2 - Farmacie - Suprafață=44,35 mp S.construită la sol=51 mp																									
<table border="1" style="margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th>Nr. încapere</th> <th>Denumire încapere</th> <th>Suprafața utilă [mp]</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>birou farmacie</td><td>S= 5,17 mp</td></tr> <tr><td>2</td><td>baie</td><td>S= 1,71 mp</td></tr> <tr><td>3</td><td>vestiar</td><td>S= 0,50 mp</td></tr> <tr><td>4</td><td>vestiar</td><td>S= 2,70 mp</td></tr> <tr><td>5</td><td>bal</td><td>S= 5,26 mp</td></tr> <tr><td>6</td><td>Farmacie</td><td>S= 24,07 mp</td></tr> <tr><td>7</td><td>antreu</td><td>S= 3,05 mp</td></tr> </tbody> </table> Suprafața Totală Utilă=44,35 mp		Nr. încapere	Denumire încapere	Suprafața utilă [mp]	1	birou farmacie	S= 5,17 mp	2	baie	S= 1,71 mp	3	vestiar	S= 0,50 mp	4	vestiar	S= 2,70 mp	5	bal	S= 5,26 mp	6	Farmacie	S= 24,07 mp	7	antreu	S= 3,05 mp
Nr. încapere	Denumire încapere	Suprafața utilă [mp]																							
1	birou farmacie	S= 5,17 mp																							
2	baie	S= 1,71 mp																							
3	vestiar	S= 0,50 mp																							
4	vestiar	S= 2,70 mp																							
5	bal	S= 5,26 mp																							
6	Farmacie	S= 24,07 mp																							
7	antreu	S= 3,05 mp																							
Exponentat, _____ Data _____ S.A.T.C.P.U.R.S.R. Sistemul de informații AUTORIZAT Sancția R.O.-B.F. N° 142/2010 Recepționat _____ Data _____																									

Proprietatea a fost evaluată ca fiind liberă de sarcini. A fost estimată valoarea întregului drept de proprietate asupra spațiului comercial, amenajărilor, și dotărilor aferente, în ipoteza în care el este valabil, tranzacționabil și neafectat de sarcini sau alte aspecte litigioase alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea.

3.1.2 Descrierea zonei

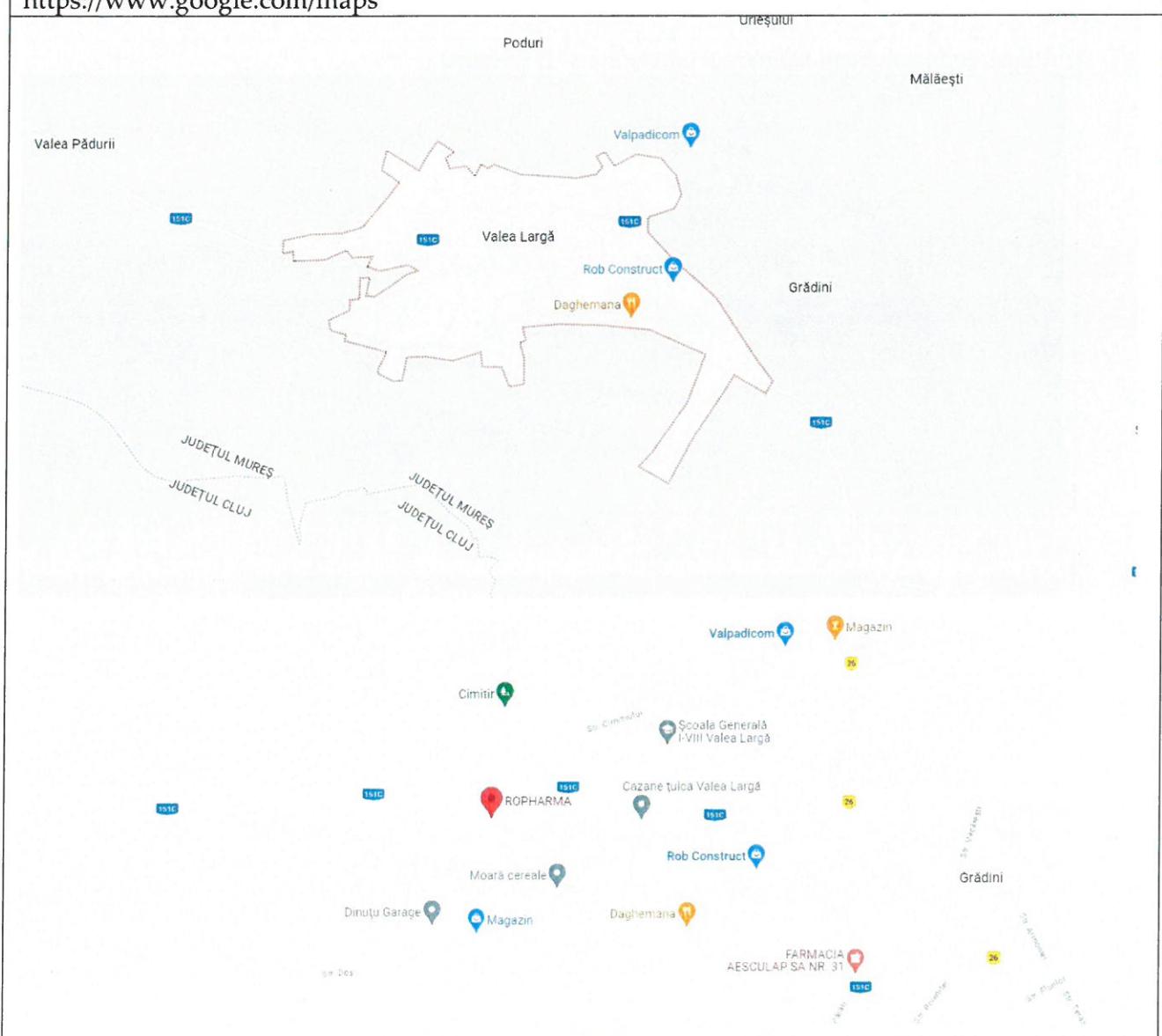
Proprietatea evaluată este amplasată în Valea Largă, str. Principală, zonă centrală a localității. Vecinatatile sunt: imobile de tip comercial și rezidențial - case cu teren și terenuri libere.

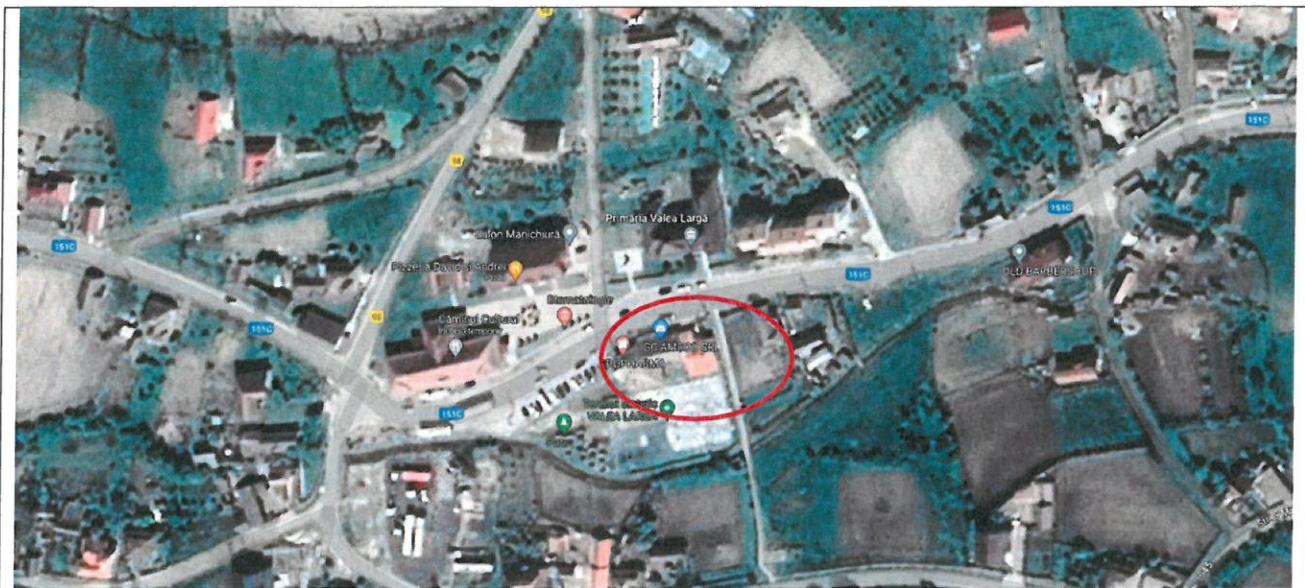
Zona are o dezvoltare mixtă, aici fiind amplasate proprietăți rezidențiale și proprietăți de natură comercială.

Amplasamentul dispune de toate utilitățile necesare: curenț electric, apă, gaz, dimensionate corespunzător activității.

Localizarea proprietății la nivelul localității și a zonei este prezentată după cum urmează:

<https://www.google.com/maps>





<http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>



3.1.3 Acces

Accesul la proprietatea imobiliară analizată se realizează direct din drumul județean DJ151C, drum public, asfaltat.

Drepturile de proprietate evaluate se consideră considerat integrale, valabile, tranzacționabile și neafectate de eventuale sarcini ori alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea;

- dreptul de proprietate a fost considerat valabil și marketabil și accesul auto, pietonal și accesul la utilități asigurate.

3.1.4 Descrierea amplasamentului și descrierea construcției

Proprietatea subiect face parte dintr-un imobil edificat pe un teren în suprafață totală de 2155 mp, cu un front direct la DJ151C. Terenul are o formă neregulată. Terenul este plan.

Vecinatatile sunt: imobile de tip comercial și de tip rezidențial: case și teren liber.

Amplasamentul dispune de toate utilitățile necesare: curenț electric, apă, gaz, dimensionate corespunzător activității.

Descrierea construcției:

Clădire cu regim de înălțime P.

An PIF clădire: 1942, renovată în 2008 (acoperiș, instalații și finisaje interioare).

Infrastructura este realizată din fundații din beton armat.

Suprastructura este realizată din cărămidă.

Închiderile perimetrale sunt din cărămidă cu izolație.

Pereții de compartimentare sunt realizate din zidărie, planșelete sunt realizate din beton.

Acoperișul este șarpantă din lemn cu învelitoare din țiglă.

Starea tehnică generală a construcției este foarte bună.

Descrierea spațiului comercial:

Finisajele existente la data evaluării pentru spațiul comercial analizat sunt:

- tencuieli gletuite + zugrăveli lavabile;
- pardoseli din gresie
- tâmplăria exterioară este din PVC cu geam termoizolant.

Instalații și dotări electrice

- de la rețeaua municipală,
- normale (curenți slabii, conexiune internet, sistem de alarmă)
- instalații existente, funcționale și în stare bună

Instalații și dotări încălzire, ventilație

- construcția dispune de instalații de încălzire (convector gaz)
- instalații existente, funcționale și în stare bună

Instalații sanitare și dotări aferente

- sunt montate obiectele sanitare și accesorii aferente
- instalații existente, funcționale și în stare bună

Instalații și dotări alimentare cu apă, canalizare, gaz metan.

Apă:

- de la rețeaua municipală
- instalații existente funcționale
- instalații în stare bună.

Canalizare:

- de la rețeaua municipală
- instalații existente funcționale
- instalații în stare bună

Gaz metan:

- de la rețeaua municipală
- instalații existente
- instalații în stare bună.

Starea tehnică a spațiului comercial este foarte bună.

3.2 Analiza pieței imobiliare

3.2.1 Definirea pieței specifice

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății.

Proprietatea supusă evaluării este de tip - spațiu comercial situat în localitatea Valea Largă, județul Mureș, zona centrală.

Astfel piața specifică proprietății este cea a proprietăților imobiliare de tip comercial – spații cu destinație comercială situate în localitatea Valea Largă, județul Mureș și locații similare ca și atractivitate din județul Mureș.

3.2.2 Analiza cererii probabile

Cererea pentru acest tip de proprietate este medie.

Astfel de proprietăți se tranzacționează mai rar, sunt în general deținute de proprietar și sprijină afacerea sau sunt deținute pentru închiriere.

Cererea pentru acest tip de proprietăți de manifestă mai ales pentru închiriere.

Potențialii chiriași sunt firme care doresc să dezvolte activități comerciale, prestatoare de servicii, etc.

Cerere este medie pentru proprietăți de tipul celei subiect, număr redus de tranzacții.

3.2.3 Analiza ofertei competitive

Oferta de vânzare a unor astfel de proprietăți este una mai redusă, deseori expunerea lor pe piață nu este una tradițională/transparentă.

Oferta spre închiriere a unor astfel de spații este ușor mai ridicată și mai transparentă.

Oferta de vânzare a unor astfel de spații comerciale este mică.

În anexă este prezentat un extras din oferta competitivă¹⁸.

Oferta de proprietăți imobiliare comerciale similare este compusă din proprietăți imobiliare comerciale

¹⁸ Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

situate în locații similare și având utilitatea similară proprietății imobiliare evaluate. Ofertele de închiriere pentru proprietăți relativ similare se situează în intervalul 3,5-4,5 eur/mp pentru spațiile de la parter, cu diferențe de locație, vad comercial, finisaje, etc.

- A se vedea capitolul „Riscul capitolul „Extras din analiza de piață”

În anexă este prezentat un extras din oferta competitivă¹⁹.

3.2.4 Echilibrul pieței

- piața pe segmentul vânzării este mai puțin activă
- piața închirierilor este una mai activă
- echilibrul pieței: piața specifică este într-un relativ echilibru;

În anexe există selecții relevante cu privire la:

- chirile practicate pe piață
- ratele de capitalizare
- oferte competitive- selecție cu comparabilitate corepunzătoare.

De asemenea sunt prezentate:

- cotații unitare atașate ofertelor
- exprimări la criterii unitare de comparație adecvate
- Concluzii valorice
 - cotații
 - tendințe

¹⁹ Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

4 ANALIZA DATELOR și CONCLUZII

4.1 Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare - CMBU reprezintă alternativă de utilizare a proprietății selectată din diferite variante, posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

CMBU²⁰ a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

În cazul de față: CMBU este cea existentă:

- proprietate imobiliară comercială (construcții administrative și social culturale – poștă, telecuminicații, punct farmaceutic)
- similară cu utilizarea actuală.

4.2 Evaluarea terenului

4.2.1 Metodologie

Metodele²¹ de evaluare recunoscute ale terenurilor sunt:

- Comparația directă
- Extrația de pe piață
- Alocarea
- Tehnica reziduală
- Capitalizarea directă a rentei/chiriei
- Analiza FNA-analiza parcelării și dezvoltării

Terenul subiect este deținut în cotă exclusivă, acesta este ocupat de construcția în care este situată proprietatea imobiliară evaluată.

4.3 Evaluarea unui drept de închiriere

Un drept de închiriere va fi acordat pentru o anumită perioadă, la sfârșitul căreia proprietatea revine titularului dreptului deplin de proprietate, drept din care a provenit.

Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere

²⁰ Conceptul de cea mai bună utilizare (CMBU) reprezintă alternativa de utilizare a proprietății, selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

CMBU- este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adekvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare. CMBU este analizată ușual în situațiile:

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

²¹ Recomandate și de GEV 630

adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

4.3.1 Determinarea chiriei de piață

La calculul chiriei de piață, evaluatorul trebuie să ia în considerare următoarele:

- În ceea ce privește chiria de piață aferentă unui contract de închiriere, termenii și clauzele de închiriere stipulați(te) în acel contract sunt considerați(te) a fi adecvați(te), cu condiția să nu fie ilegali(le) sau contrari(re) cadrului general de reglementare.
- În ceea ce privește chiria de piață care nu este stipulată într-un contract de închiriere, termenii și clauzele presupuși(se) sunt cei/cele aferenți(te) unei închirieri ipotetice care ar fi de regulă convenită pe piață pentru acel tip de proprietate, la data evaluării, între participanții de pe piață.

La cererea solicitului evaluatorul a determinat chiria de piață, în următoarei termeni

- termenii și clauzele presupuși(se) sunt cei/cele aferenți(te) unei închirieri ipotetice care ar fi de regulă convenită pe piață pentru acel tip de proprietate, la data evaluării, între *participanții* de pe piață

În cadrul prezentului raport, pentru determinarea chiriei de piață a fost aplicată o tehnică calitativă, comparația relativă.

Analiza comparațiilor relative este o tehnică calitativă care reprezintă studiul relațiilor indicate de datele de piață, fără a recurge la cuantificări. Pentru aplicarea acestei tehnici, evaluatorul analizează vânzările (ofertele de vânzare) comparabile, pentru a determina dacă acestea au caracteristici inferioare, superioare sau similare față de proprietatea evaluată. În speță, analiza comparațiilor relative este asemănătoare cu analiza pe perechi de date, exceptând faptul că ajustările nu sunt exprimate ca valoare absolută sau procentual ci ca atribute calitative (inferior, superior, similar).

Această tehnică presupune formularea unei opinii asupra chiriei de piață în urma analizei unor proprietăți similare despre care se cunosc indicații asupra valorii și comparării acestora cu proprietatea în cauză.

4.3.2 Comparăția directă

Tehnica analizează, compară și ajustează chiriile de piață și alte date cu importanță valorică pentru proprietăți similare.

Ea este o metoda globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere - ofertă pe piață imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacțiilor cu terenuri efectuate în zona.

Premiza majoră a metodei este aceea că chiria de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu chiriile de piață a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți, între elementele care influențează chiriile contractuale.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între terenul „de evaluat” și celelalte terenuri obiecte ale unor contracte de închiriere pe baza unor elemente de comparație

SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare recomandă luarea în considerare a diferențelor de:

- ✓ Drepturi care oferă dovada despre preț și dreptul supus evaluării

- ✓ Data efectivă a dovezii despre preț²² și data evaluării
- ✓ Situațiile în care a fost determinat prețul și tipul valorii cerut
- ✓ Localizare
- ✓ Utilizarea permisă sau zonarea

Elementele de comparație se referă în general la:

drepturi de proprietate, restricții legale, condiții de finanțare²³, condiții de vânzare ²⁴ (motivația), condiții de piață²⁵ (data vânzării), localizarea²⁶, caracteristici fizice²⁷, utilități disponibile, zonarea și cea mai bună utilizare²⁸.

În cele ce urmează sunt prezentate comparabilele utilizate, grilele de calcul și ajustările aplicate pentru fiecare amplasament cu CMBU distinct.

4.3.3 Aplicare în spația subiect

În cazul nostru analiza se referă la chirii și potențial de închiriere.

Particularități

Evaluatoarei a analizat informațiile de piață existente (parte din ele expuse în analiza de piață).

În lipsa unor contracte de închiriere certe de proprietăți similare, închiriate „la piață” și transparent, complet și real declarate²⁹ în actele bilaterale³⁰, evaluatorii au apelat și la oferte curente³¹ expuse pe piață și suficient descrise.

Prețurile de ofertare astfel regăsite au fost analizate³² prin prisma credibilității³³ și au fost ajustate negativ ca echivalent al unei potențiale tranzacții.

Dintre acestea s-au reținut doar cele considerate a fi mai relevante³⁴, în sensul asemănării cu subiectul.

Comparabilele au fost extrase din analiza de piață, fiind dezvoltate/prezentate relevant în cele de mai jos:

²² Comparabilelor utilizate

²³ În funcție de aranjamentele financiare ale prețului tranzacției (eventuale finanțări ale cumpărătorului „sub piață”, plătită întârziată, în rate și.m.d.)

²⁴ Cuantificarea condițiilor de vânzare speciale (interesul deosebit al cumpărătorului sau, din contră, vânzare forțată din partea vânzătorului, și.m.d.)

²⁵ Actualizare/Ajustare conform evoluției pieței între cele două momente, impuse de inflație și percepția investitorilor privind schimbarea (condițiilor) pieței de-a lungul timpului scurs de la momentul încheierii contractului/tranzacției și cel al evaluatorii.

²⁶ Cuantificarea micilor diferențe recunoscute de piață pentru diferite locații (acces, orientare, panorama, și.m.d)

²⁷ mărimea și forma sa, deschiderea la fațadă, topografia, localizarea și priveliștea.

²⁸ diferența între actualizarea existentă și cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare comparabile și utilizarea proprietății evaluate.

²⁹ din punct de vedere a sferei tranzacției

³⁰ inclusiv cele suspuse fiscalitate și taxării tranzacțiilor, sau avantajelor fiscale oferite de stat

³¹ de proprietăți similare disponibile pe piață

³² ca relevanță a acestor informații, clar stabilite și critic analizate

³³ evaluatorii s-au asigurat că proprietățile comparabile sunt reale (adică pot fi identificate) și că au caracteristicile fizice de bază conforme cu informațiile scriptice

³⁴ celelalte informații de piață fiind expuse în analiza de piață și furnizând informații utilizate de evaluator pentru ajustări, reconciliere și.m.d.

Comparabile utilizate pentru evaluarea spațiului comercial

Comparabila 1:

https://www.olx.ro/d/oferta/casa-de-inchiriat-pentru-diferite-utilizari-IDhaKxu.html?reason=extended_search_no_results_distance

Spațiu mixt, situat în Luduș, județul Mureș zonă mediană - zonă superioară ca și localizare.

Dispus la parter în cladire mixtă, cu expunere și vad comercial similar.

Are suprafață utilă de 80 mp și este finisată mediu.

În prețul de închiriere este inclus mobilierul și dotările.

Preț de închiriere 550 EUR.

Contact: 0742.124.514



PRIVAT



Porkolab Csaba
Pe OLX din octombrie 2016
Activ pe 19 iunie 2023

074 212 4514

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

Luduș,
Mureș

la 51km de tine



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.



Postat 19 iunie 2023

Casă de închiriat pentru diferite utilizări

550 €

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Camere: 3 camere

Suprafață utilă: 80 m²

Locuință mobilată / utilată: Complet

DESCRIERE

Casă compusă din 3 camere, bucătărie, 2 băi și locuri de parcare în fața proprietății și în curtea proprietății.

Situată la aproximativ 50 de metri de cartierul "Balta", pe Strada Uzinei de apă.

Spațiul închiriat se poate folosi ca și spațiu pentru birouri, cabinete medicale, de locuit etc.

Proprietatea este în renovată și utilată complet.

Proprietatea este utilată cu curenț trifazic, încălzire în pardoseală.

Mai multe detalii se discută la telefon.

Proprietate disponibilă de la 1 August 2023.

ID: 253759892

Vizualizări: 479

Raportează

Comparabila 2

<https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-comercial-IDhjWOy.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=0>

Spațiu mixt, situat în Sanpetru de Campie, județul Mureș, zonă centrală - zonă similară ca și localizare.

Dispus la parter în cladire mixtă, cu expunere și vad comercial similar.

Are suprafață utilă de 300 mp și este finisată inferior.

Preț de închiriere 1200 EUR.

Contact: 0741.468.929



PRIVAT (i)



Ghita

Pe OLX din octombrie 2013
Activ pe 19 iunie 2023

0741 468 929

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

Sanpetru de Campie,

Mureș

la 51km de tine



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Postat 19 iunie 2023



Spatiu Comercial

20 lei Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Vanzare/Închiriere: Închiriere

Suprafața utilă: 300 m²

DESCRIEIRE

Inchieriez spatiu comercial in Comuna Sanpetru de Campie, județul Mureș. Suprafata utilă 300 mp. Telefon: 07*****29

ID: 255948186

Vizualizări: 56

Raportează

Comparabila 3

<https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-de-inchiriat-IDhlyDT.html>

Spațiu mixt, situat în Iernut, județul Mureș, zonă centrală - zonă superioară ca și localizare.

Dispus la parter în cladire mixtă, cu expunere și vad comercial similar.

Are suprafață utilă de 50 mp și este semifinisată.

Preț de închiriere 242 EUR.

Contact: 0749.086817



PRIVAT (i)



Omul G

Pe OLX din iunie 2023

Activ pe 01 iulie 2023

074 908 6817

Trimite mesaj

[Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >](#)



LOCALIZARE

Iernut,
Mureș

la 6km de tine



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acum anunțul a fost publicat de către un vânzător privat.

Consumatorul poate exercita drepturile consumatorilor privind achiziția, folosința și utilizarea produselor și serviciilor, precum și în ceea ce privește achiziția și folosința serviciilor de informații și tehnologii de informații.

Postat 28 iunie 2023



Spatiu de inchiriat

1 200 lei Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Vanzare/Inchiriere: Inchiriere

Suprafața utilă: 50 m²

DESCRIERE

Ofer spre inchiriere spatiu comercial cu suprafață utilă de 50 mp.

Utilități : apă, gaz, curent electric, canal.

Pentru detalii și vizionari ne puteti contacta la numarul: 07*****17

ID: 256335769

Vizualizări: 64

Raportează

Comparabila 4

<https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-casa-la-tara-IDhdVxn.html>

Spațiu mixt, situat în Grindenii, județul Mureș, zonă periferică - zonă inferioară ca și localizare.

Dispuns la parter în cladire mixtă, cu expunere și vad comercial similar.

Are suprafață utilă de 60 mp și este finisată mediu.

În prețul de închiriere este inclus mobilierul și dotările.

Preț de închiriere 201 EUR.

Contact: 0758.923.939



PRIVAT



Cătălin

Pe OLX din ianuarie 2019

Activ îeri la 23:43

075 892 3939

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

Ludus, Mureș

la 5km de oraș



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Postat 29 iunie 2023



Închiriez casă la țară

1 000 lei

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Camere: 2 camere

Suprafață utilă: 60 m²

Locuință mobilată / utilată: Partial

DESCRIEZ

Casa este compusă din 2 camere,bucatarie,baie și terasă.Are toate utilitățile(gaz,curent,apă).Mai multe detalii la nr de telefon 07*****39.Casa se află în Grindenii,Jud Mureș.

ID: 254520997

Vizualizări: 1160

Raportează

Grila de evaluare este prezentată în cele ce urmează:

ANALIZA CHIRIILOR ESTIMAREA CHIRIRI DE PIATA A PROPRIETIII SUJECT						
	UM		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Chirie de piata	EUR		550	1209	242	201
Suprafata inchirierii	mp		80	300	50	60
Tipul comparabilei			oferta	oferta	oferta	oferta
Chirie de piata	EUR/mpAU		7	4	5	3
Ajustare oferta/tranzactie	%		-10%	-10%	-10%	-10%
Chirie de piata (tranzactie potentiala)	EUR/mpAU		6.2	3.6	4.4	3.0
ELEMENTE DE COMPARATIE						
Localizare		Valea Larga, jud. Mures - in zona centrala	Ludus, județul Mures - in zona mediana	Sanpetru de Campie, județul Mures - in zona centrala	Iernut, județul Mures - in zona centrala	Grindeni, județul Mures - in zona periferica
Comparabilitate			SUPERIOARA	SIMILARA	SUPERIOARA	INFERIOARA
Anul PIF/Vechime		1942, renovari in 2018 (acoperis, instalatii, finisaje interioare)	inainte de 1960, renovata in ultimii 5 ani	inainte de 1950, nerenovata	1950, renovata in 2022	inainte de 1960, renovata in ultimii 5 ani
Comparabilitate			SIMILARA	INFERIOARA	SIMILARA	SIMILARA
Suprafata inchirierii	mp	44.35	80	300	50	60
Comparabilitate			SIMILARA	INFERIOARA	SIMILARA	SIMILARA
Finisaje		medii	similar proprietati suject	inferioare proprietati suject	semifinisat - inferioare proprietati suject	similar proprietati suject
Comparabilitate			SIMILARA	INFERIOARA	INFERIOARA	SIMILARA
Utilitati		complete	complete	complete	complete	complete
Comparabilitate			SIMILARA	SIMILARA	SIMILARA	SIMILARA
Vad comercial		foarte buna	foarte bun	foarte bun	foarte bun	inferior
Comparabilitate			SIMILARA	SIMILARA	SIMILARA	INFERIOARA
Dispunere pe iantime	P	P	P	P	P	P
Comparabilitate			SIMILARA	SIMILARA	SIMILARA	SIMILARA
Rata spatii de parcare		foarte buna	foarte buna	foarte buna	foarte buna	foarte buna
Comparabilitate			SIMILARA	SIMILARA	SIMILARA	SIMILARA
Repartizare cheltuieli		tipice	tipice	tipice	tipice	tipice
Comparabilitate			SIMILARA	SIMILARA	SIMILARA	SIMILARA
Alte elemente		-	mobilier	-	-	mobilier partial
Comparabilitate			SUPERIOARA	SIMILARA	SIMILARA	SUPERIOARA
SUPERIOARA			2	0	1	1
SIMILARA			8	7	8	7
INFERIOARA			0	3	1	2
COMPARABILITATE GLOBALA						
ANALIZA CLASAMENTULUI						
Comparabila 4	EUR/mp	3.0	INFERIOARA			
Comparabila 2	EUR/mp	3.6	INFERIOARA			
Proprietate suject	EUR/mp	min 4 EUR/mp - max 5 EUR/mp				
Comparabila 3	EUR/mp	4.4 SUPERIOARA				
Comparabila 1		6.2	SUPERIOARA			
Interval chirie de piata	EUR	min	161			
	EUR	max	193			
	LEI	min	798			
	LEI	max	958			

Justificare ajustări aplicate

- Pentru ajustările ofertă vs tranzacție sau avut în vedere potențialul de negociere la tranzacționare și condițiile actuale ale pieței imobiliare
- Localizare, acces, vad comercial, expunere stradală: ajustările pentru localizare, acces, vad comercial, expunere stradală, au la bază diferențierea percepță de piață specifică pentru zona sujectului, mai slab/ bine cotată ca și cea a comparabilelor;
 - comparabilele 1 și 3 au caracteristici superioare dpdv al localizării, accesului, vadului și al expunerii (superior cotate) de către participanții la piață specifică decât proprietatea evaluată; comparabila 4 are caracteristici inferioare dpdv al localizării, accesului, vadului și al expunerii (inferior cotată) de către participanții la piață specifică

decât proprietatea evaluată;

- Stare tehnică/vechime: comparabila 2 este cotată inferior – imobil vechi fără renovări recente;
- Caracteristici fizice Arie utilă: comparabila 2 a fost considerată inferioară (comparabila aceasta având o suprafață mai mare decât proprietatea subiect și de regulă proprietățile cu o suprafață mai mare se închiriază la un preț unitar mai mic decât proprietățile subiect cu o suprafață mai mică).
- Caracteristici fizice, stare tehnică, arhitectură, finisaj, utilități, dotări: comparabila 3 este un spațiu comercial semifinisat – cotată inferior. Comparabila 2 prezintă finisaje inferioare – cotată inferior.
- Utilități: nu au fost necesare ajustări.
- Vad comercial: comparabila 4 este cotată inferior deoarece este localizată intro zonă periferică.
- Nivel disponere: nu au fost necesare ajustări.
- Rată spații de parcare: nu au fost necesare ajustări.
- Repartizare cheltuieli: nu au fost necesare ajustări;
- Elemente nonmobiliare ale valorii: comparabilele 1 și 4 sunt cotate superior – deoarece în prețul de închiriere este inclus aportul mobilierului.

4.4 Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului

4.4.1 Rezultatele abordărilor aplicate

A fost aplicată doar Abordarea prin piață - analiza comparațiilor relative.

4.4.2 Opinia evaluatorului

Ținând cont de adecvararea, precizia și cantitatea informațiilor, luând în considerare și posibilitatea de valorificare a proprietății, opinia asupra valorii de piață este:

Interval chirie de piata	EUR	min	161
	EUR	max	193
	LEI	min	798
	LEI	max	958

Interval chirie de piață unitară: 3,6 – 4,4 EUR/mp

5 ANEXE

Anexa 1 - Fotografii relevante

Anexa 2 - Documente justificative

Anexa 3 - Extras analiză piață

ANEXA 1. EXTRAS FOTOGRAFII RELEVANTE





Nr. cerere	7986
Ziua	14
Luna	06
Anul	2023

Cod verificare
100141799737

EXTRAS DE CARTE FUNCiară PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 50489 Valea Larga



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Valea Larga, Nr. 251,252,330, Jud. Mures

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	50489	2.155	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	50489-C1	Loc. Valea Larga, Nr. 251, Jud. Mures	Nr. niveluri:1; S. construită la sol:128 mp; S. construită desfasurată:128 mp; C1- constructii administrative și social culturale- Posta, Telecomunicațiile, punct farmaceutic- construit din caramida și tigla
A1.2	50489-C2	Loc. Valea Larga, Nr. 330, Jud. Mures	S. construită la sol:114 mp; C1- Casa de lemn cu 1 locuintă.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
9057 / 16/11/2017		
Act Notarial nr. 1364, din 15/11/2017 emis de N.P. Sava Mihaela; Act Administrativ nr. documentatia cadastrala avizata cu nr. 7271, din 13/10/2017 emis de O.C.P.I. Mures;		
B1	Se înfînteaaza cf. 50489 a imobilului cu nr. cad. 50489/Valea Larga ca urmare a alipirii urmatoarelor 3 imobile: -- nr.cad.50367\cf.50367; -- nr.cad.50371\cf.50371; -- nr.cad.50374\cf.50374;	A1
Sentinta Civila nr. 423, din 14/05/1957 emis de Tribunalul Ludus;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE transcrit din CF 1957 Valea Larga, dobandit prin Uzucapiune, cota actuala 304/2155 1) COMUNA VALEA LARGA <i>OBSERVATII: pozitie transcrita din CF 50367/Valea Larga, inscrisa prin incheierea nr. 8660 din 23/10/2015;</i>	A1
Contract De Donatie nr. si schimb din data de 15.08.1946;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 546/2155 1) COMUNA VALEA LARGA <i>OBSERVATII: pozitie transcrita din CF 50371/Valea Larga, inscrisa prin incheierea nr. 585 din 31/08/1946; (provenita din conversia CF 371/II)</i>	A1
Contract De Donatie nr. si schimb din data de 15.08.1946 (- donatie si schimb; si evidențiere in anul 1997-intrat la data de 08.12.1997 nr. 24570);		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) COMUNA VALEA LARGA <i>OBSERVATII: pozitie transcrita din CF 50371/Valea Larga, inscrisa prin incheierea nr. 585 din 31/08/1946;</i>	A1.1
Act Administrativ nr. 3906, din 09/06/2017 emis de Primaria Valea Larga; Act Administrativ nr. 17, din 25/04/2017 emis de Consiliul local al comunei Valea Larga; Act Administrativ nr. 3907, din 09/06/2017 emis de Primaria Valea Larga; documentatia cadastrala avizata de OCPI Mures.;		
B7	Se inscrie reevidențierea construcțiilor C1 și C2; se inscrie schimbarea denumirii proprietarului din "COMUNA POLITICA VALEA LARGA" în "COMUNA VALEA LARGA"; se inscrie atribuirea numarului administrativ "251"; se inscrie majorarea suprafetei imobilului de la "S = 497 mp" la "S = 546 mp".	A1, A1.1

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 50371/Valea Larga, inscrisa prin incheierea nr. 4516 din 12/06/2017;</i>		
Act Administrativ nr. 6401, din 17/07/2015 emis de Primaria comunei Valea Larga;		
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul initial de dobândire: cumpărare în baza Actului notarial nr. 88/29.04.2009, emis de N.P. Manoila Ana Damiana - Încheiere CF. nr. 2563/07.05.2009 (transcris din CF. veche nr. 50009 Valea Larga), dobândit prin Convenție, cota actuală 1305/2155 1) COMUNA VALEA LARGA , CIF:4375925, - domeniul privat (cu destinația amenajării unui parc și a unei parcuri)	A1
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 50374/Valea Larga, inscrisa prin incheierea nr. 7680 din 23/09/2015;</i>		
Act Administrativ nr. 6401, din 17/07/2015 emis de Primaria comunei Valea Larga (documentația cadastrală avizată de O.C.P.I. Mureș);		
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul initial de dobândire: cumpărare în baza Actului notarial nr. 88/29.04.2009, emis de N.P. Manoila Ana Damiana - Încheiere CF. nr. 2563/07.05.2009 (transcris din CF. veche nr. 50009 Valea Larga), dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1 1) COMUNA VALEA LARGA , CIF:4375925, - domeniul privat (cu destinația amenajării unui parc și a unei parcuri)	A1.2
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 50374/Valea Larga, inscrisa prin incheierea nr. 7680 din 23/09/2015;</i>		

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

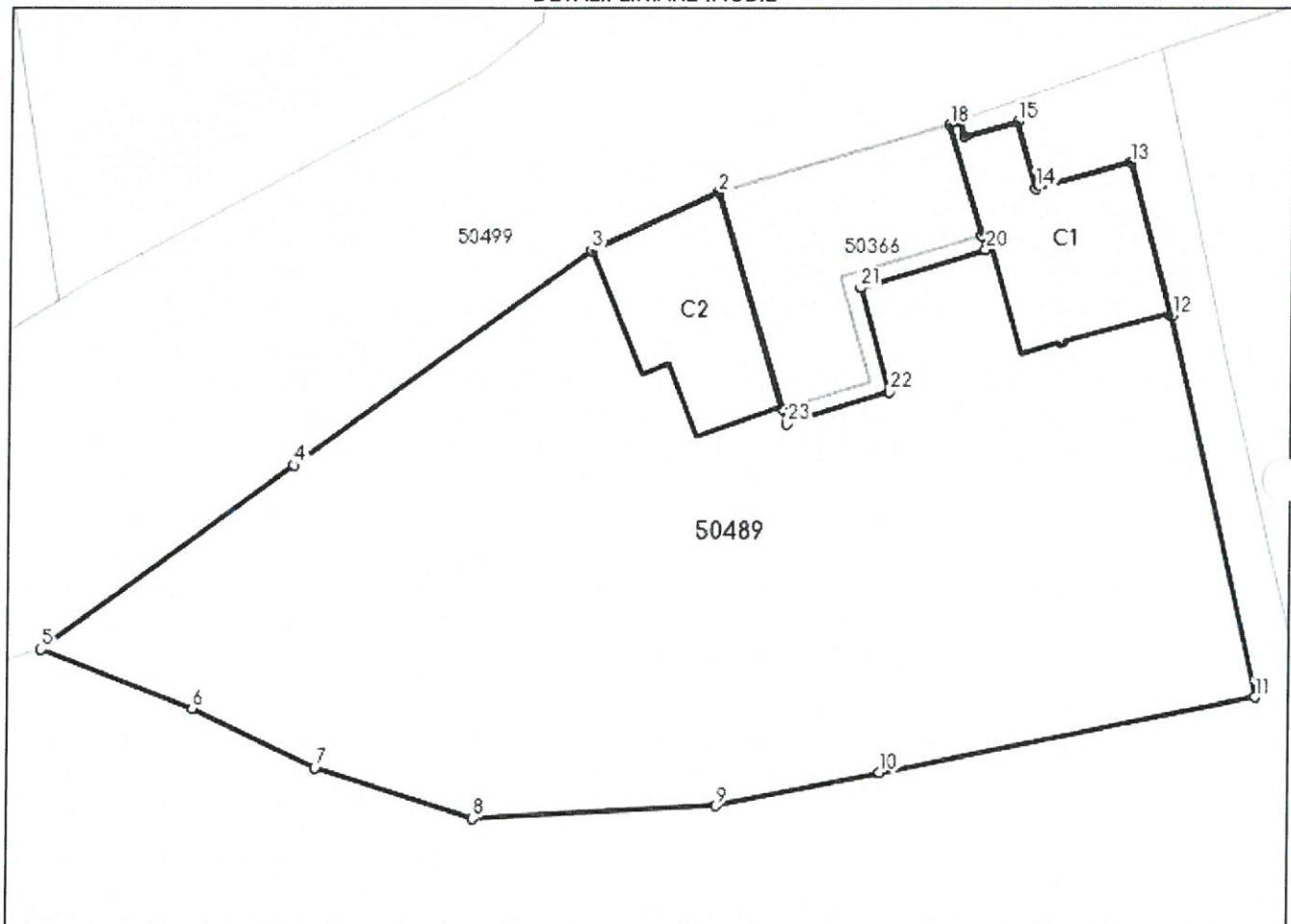
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
50489	2.155	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	2.155	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situatie juridică	Observații / Referințe
A1.1	50489-C1	constructii administrative si social culturale	128	Cu acte	S. construita la sol:128 mp; S. construita desfasurata:128 mp; C1- constructii administrative si social culturale- Posta, Telecomunicațiile, punct farmaceutic- construit din caramida si tigla
A1.2	50489-C2	constructii de locuinte	114	Cu acte	S. construita la sol:114 mp; C1- Casa de lemn cu 1 locuinta.

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	15.101	2	3	9.307

Punct Început	Punct sfârșit	Lungime segment ↔ (m)
3	4	24.319
5	6	10.83
7	8	11.071
9	10	11.092
11	12	26.079
13	14	6.53
15	16	3.65
17	18	0.741
19	20	1.0
21	22	7.189
23	1	1.0

Punct Început	Punct sfârșit	Lungime segment ↔ (m)
4	5	20.797
6	7	9.118
8	9	16.234
10	11	25.443
12	13	10.6
14	15	4.62
16	17	1.01
18	19	7.701
20	21	8.697
22	23	7.123

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor continute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

14/06/2023, 10:57

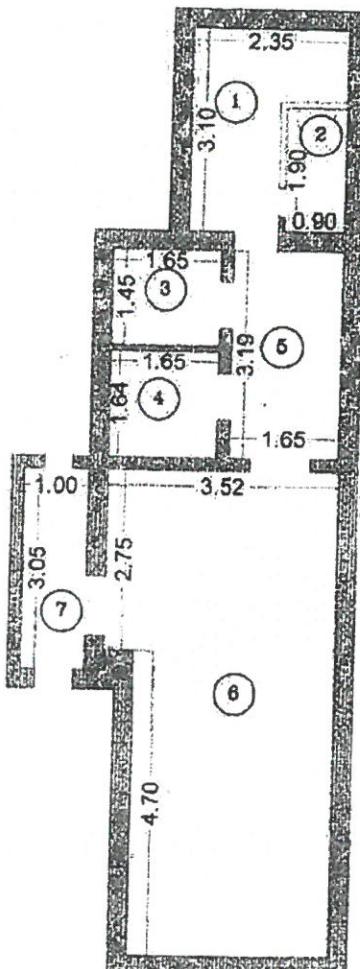
ANEXA 1

RELEVEU FARMACIE

Scara 1:100

Nr. cadastral	Suprafata construita la sol	Adresa imobilului	
	51 mp	loc.Valea Larga nr.251	
Carte de Funciara nr.		UAT	Valea Larga

Releveu C2 - Farmacie -
S.utila=44.35 mp
S.construita la sol=51 mp



Nr. incapsere	Denumire incapsere	Suprafata utila [mp]
1	birou farmacie	S= 5.17 mp.
2	baie	S= 1.71 mp
3	vestiar	S= 2.39 mp
4	vestiar	S= 2.70 mp
5	hol	S= 5.26 mp
6	farmacie	S= 24.07 mp
7	antreu	S= 3.05 mp

Suprafata Totala Utila=44.35 mp

Expozant, Data

S. STADPO GEO. S.A.L.
Societatea DE PROIECTARE
DE
AUTORIZATA
Serie P.O-B.F. Nr. 1429

Recipientul este
CATENA
Data



ANEXA 3 EXTRAS DIN ANALIZA DE PIAȚĂ

Ofertele de închiriere ale spațiilor comerciale comparabile din zona unde se situează proprietatea imobiliară evaluată sunt cuprinse în plaja menționată în corpul raportului existând variații în funcție de localizare, apropierea față de proprietăți complementare, orientare cardinală, nivelul de înălțime, funcționalitate, stare tehnică și finisaje, accesoriu, precum și celelalte caracteristici tehnice și economice ce se impun pe piață și formează percepția participanților).

Enumerăm câteva oferte¹ de proprietăți comparabile existente pe piață:

<https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-cladire-spatiu-lernut-IDhhK96.html>



PRIVAT



Costel

Pe OLX din decembrie 2015

Activ pe 18 iunie 2023

074 036 6226

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

lernut,
Mureș



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Postat 08 iunie 2023



Inchiriez cladire/spatiu lernut

5 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ

REACTIONEAZĂ

Persoana fizica

Vanzare/Inchiriere: Inchiriere

Suprafata utilă: 400 m²

DESCRIERE

Inchiriez cladire/spatiu comercial pt diferite activități zona centrală la 50 m de E 60. Cladirea are o suprafață utilă de 400 mp. parter+etaj și se pretează pt diferite activități.

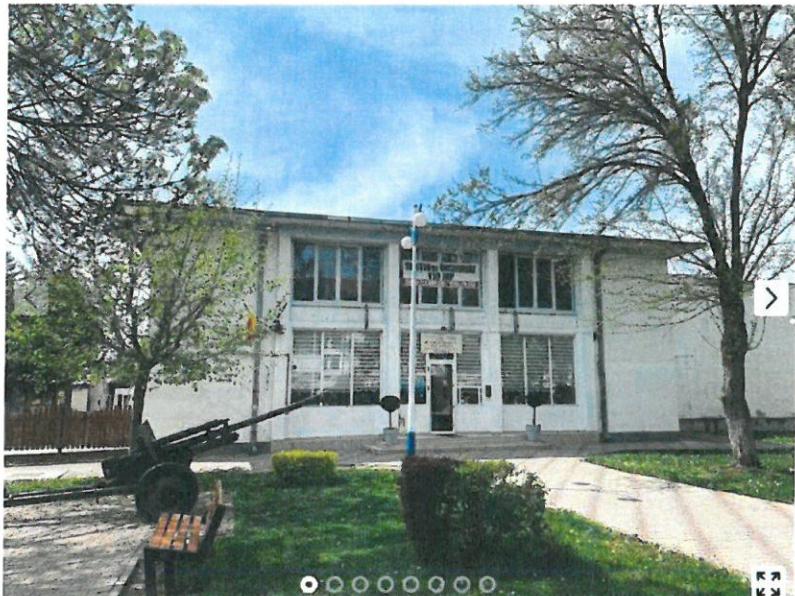
ID: 255426676

Vizualizări: 160

Raporteaza

¹ Altele decât cele selectate ca și comparabile

<https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-spatiu-comercial-in-centrul-orasului-IDg6wlx.html>



FIRMA i



Adi

Pe OLX din decembrie 2019

Activ pe 30 iunie 2023

072 006 9531

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

Ludus,
Mureș



Postat 06 iunie 2023



Inchiriez spatiu comercial in centrul orasului

7 €

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Firma

Vanzare/Inchiriere: Inchiriere

Suprafata utila: 900 m²

DESCRIERE

Inchiriez spatiu comercial ultracentral in localitatea Ludus - langa Primarie si invecinat cu banca Raiffeisen

Suprafata de inchiriere este de aproximativ 900 mp plus curte interioaral

Ca utilitati spatiul dispune de apa, canalizare, gaz, curent electric, grupuri sanitare!

Pentru cei interesati va rog sa ma contactati doar la telefon!

ID: 237973269

Vizualizări: 120

Raportează



Claudia Iancu
Agenție
0747 814 192

Nume*

Email*

+40 0000000000

Alege motivul pentru contact*

Introdu mesajul tău

0 / 2000

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Trimite mesajul

Spațiu de birouri de inchiriat in Tarnaveni

Strada Scolii, Tarnaveni, Mures

180 €

1 €/m²

Descriere

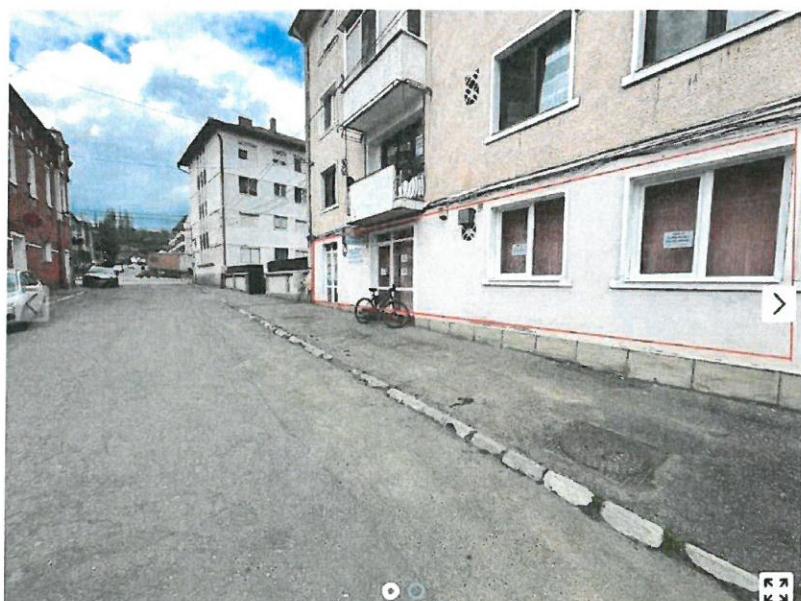
Se inchiriază spații pentru birouri pe strada Scolii .

Spatiile sunt situate la parterul cladirii și la etajul unu .

Sunt structurate în felul următor :

- parter - un spațiu cu trei camere în suprafața de 55 mp - pret inchiriere 250 euro
- două camere de 18 mp fiecare - pret inchiriere 130 euro / camera
- etaj - spațiu cu două camere în suprafața de 38 mp - pret inchiriere 180 euro
- o camera de 18 mp - pret inchiriere 130 euro

Cladirea în care se află spațiile de inchiriat beneficiază de parcare proprie și poarta de acces.



PRIVAT

adrian
Pe OLX din noiembrie 2013
Activ pe 29 iunie 2023

Sună vânzatorul

Trimite mesaj

Nu vei putea continua pentru că am identificat o acțiune suspectă. În cazul în care consider că e o greșeală, contactează echipa noastră: (7164-621-8890 / 4365-8820-32615367578)

Mai multe anunțuri ale acestui vânzator >

LOCALIZARE

Tarnaveni,
Mureș



Postat 12 iunie 2023



Spatiu comercial cu vad de inchiriat Str. Viitorului

1 000 lei

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 50 m²

DESCRIERE

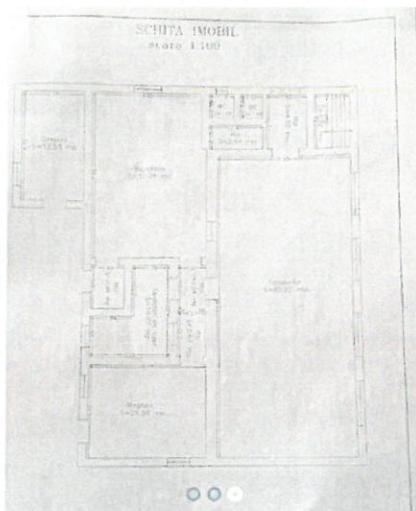
Spatiu comercial cu vad de inchiriat, Str.Viitorului nr.1, 2 camere + baie si bucatarie

ID: 255577658

Vizualizări: 126

Raportează

<https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-comercial-lunca-bradului-de-inchiriat-IDhbEu2.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=2>



PRIVAT

Alexandru

Pe OLX din februarie 2015

Activ pe 28 iunie 2023

075 496 6416

Trimite mesaj

Vezi mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

Lunca Bradului,
Mureș



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.



Postat 29 iunie 2023

Spatiu Comercial Lunca Bradului de inchiriat

1 200 lei

Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 250 m²

DESCRIERE

Spatiu comercial în Lunca Bradului de inchiriat format din:

Salon- 80 mp

Bucatarie 37 mp

Spalator vase 10.62 mp

Baie 5mp

Magazie 21.20 mp

Birou 13.53 mp

ID: 253974942

Vizualizări: 90

Raportează

<https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-sau-vanzare-IDh6doN.html>



PRIVAT



DRS AS24 RENT A CAR SRL

Pe OLX din iunie 2021

Activ în ziua 11.29

074 982 4212

Trimite mesaj

[Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >](#)

LOCALIZARE

Reghin,
Mures



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Postat 07 iunie 2023



Spațiu comercial de închiriat sau vânzare

300 €

[PROMOVEAZĂ](#)

[REACTUALIZEAZĂ](#)

[Persoana fizica](#)

[Vanzare/Inchiriere: Inchiriere](#)

[Suprafata utilă: 50 m²](#)

DESCRIEIRE

Spațiu comercial situat în Reghin zona uniri PETROM electrică . Disponibil din ori ce moment preț 300€/ lună

ID: 252679189

Vizualizări: 209

[Raportează](#)

<https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-IDfSBcH.html>



PRIVAT



Robert

Pe OLX din noiembrie 2013

Activ pe 22 iunie 2023

074 430 2340

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

Mercurea Nirajului,
Mures



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Postat 08 iunie 2023



Spațiu comercial de închiriat

450 €

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Vanzare/Închiriere: Închiriere

Suprafata utilă: 30 m²

DESCRIERE

De închiriat spațiu comercial în centrul orașului Miercurea Nirajului lângă farmacia Ropharma nr. 32

Spațiul are 30 mp din care 3 mp destinații grup sanitar care include chiuvetă, wc, duș.

Spațiul este zugrăvit și reinnoit cu gresie tip parchet.

Mulțumesc pentru interes!

ID: 234657767

Vizualizări: 838

Raportează

<https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-stradal-zona-darina-la-giroritu-sancraiu-de-mures-IDuW4L.html>



Chircea Sebastian
Agenzie
0726 223 886

Număr de telefoane

E-mail

+40 - Număr de telefon

Alege motivul pentru contact*

Introdu mesajul tău

0 / 2000

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Spatiu Comercial stradal zona Darina la giroritu - Sancraiu de Mures

Sancraiu De Mures, Sancraiu De Mures, Mures

500 €

10 €/m²

[Propune un preț](#)

[Trimite mesajul](#)

Descriere

Mentionati ID-ul proprietatii cand apelati: CP1657639

Contact 0726 223 886 Sebastian

De inchiriat spatiu comercial 50 mp , format din 2 incaperi, situate la parter in Sancraiul de Mures - la Giroritu langa Darina

Compartimentare:

- 2 incaperi, 1 toaleta 4 mp . depozit 7 mp
- contorizare separata
- ocupabil cu 1 martie 2023

Detalii:

- centrala termica, calorifere, geamuri termopan, usă metalică.

Imobilul se inchiriază la prețul de 500 Euro + garantie

Contact 0726 223 886 Sebastian

Comisionul percepuit este de 50% din valoarea primei chirii si se percepce o singură dată!

<https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-comercial-sighisoara-langa-spital-municipal-sighisoara-IDhkjkl.html>

FIRMA



Ciprian Weis

Pe OLX din mai 2019

Activ pe 28 iunie 2023

075 809 9555

[Trimite mesaj](#)

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >



LOCALIZARE

Sighisoara,
Mures



Postat 30 iunie 2023



Spatiu Comercial -Sighisoara - langa Spital Municipal Sighisoara

550 €

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Firma

Vanzare/Inchiriere: Inchiriere

Suprafata utilă: 54 m²

DESCRIERE

DE INCHIRIAT - SPATIU COMERCIAL - SIGHISOARA - langa Spitalul Municipal Sighisoara

Adresa: Str. Zaharia Boiu nr. 44, Sc. D. Sighisoara, Mures

Suprafata: 53.75 mp

Valabilitate: din 09.08.2023

ID: 256038592

Vizualizări: 121

Raportează