



JUDEȚUL ARGEȘ
CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ
Muzeul VITICULTURII ȘI POMICULTURII
GOLEȘTI

Strada Radu Golescu, nr. 34, Ștefănești
CUI 4469558, tel: 0248.266.364,

fax: 0248.265.148, e-mail: contact@muzeulgolesti.com
www.cjarges.ro, www.muzeulgolesti.ro

Certificare ISO 9001 - nr. 19909C, ISO 14001 - nr. 19909M, ISO 45001 - nr. 19909SS



Muzeul Golești

Muzeul Viticulturii și Pomiculturii Golești	
INTRARE	Nr. 1146
IEȘIRE	
Zua 04	Luna 05 Anul 2023

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARGEȘ
CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ
05. MAI. 2023
Nr. 10137

Către

CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ

SERVICIUL EVIDENȚĂ ADMINISTRARE PATRIMONIU ȘI DEVIZE

Prin prezenta vă rugăm să emiteți o Hotărâre de Consiliu Județean, prin care să aprobați închirierea unui spațiu cu suprafața de 55 mp, denumit TERASĂ, pentru desfășurarea de activități comerciale și a unui spațiu cu suprafața de 2 mp denumit TEREN, pentru amplasarea unui automat de cafea/dulciuri/răcoritoare. Ambele spații se află în administrarea Muzeului Viticulturii și Pomiculturii Golești: TERASA este situată în Parcul Goleștilor, iar TERENUL pentru automatul de cafea se află în imediata apropiere a casei de bilete, la intrarea principală în Muzeu.

În vederea emiterii proiectului de hotărâre privind închirierea acestor spații, vă comunicăm:

Pentru TERASA

- Prețul minim al închirierii, stabilit în Raportul de evaluare nr. 857/19.04.2023, întocmit de un expert evaluator autorizat, este de 330 lei fără TVA/lună;
- Durata închirierii este de 3 ani;
- Suprafața terasei este de 55 mp;
- Destinația spațiului de închiriat – activități comerciale (fără vânzarea de băuturi alcoolice, țigări etc.);
- Valoarea de inventar a bunului care face obiectul închirierii este de 3008,73 lei;
- Închirierea spațiului a fost aprobată în Consiliul de Administrație al Muzeului Viticulturii și Pomiculturii Golești, nr. 504/10.03.2023;
- Menționăm că nu este nevoie de Aviz al Ministerului Sănătății întrucât nu se schimbă destinația acestui spațiu.

Pentru TERENUL privind amplasarea unui automat de cafea/dulciuri/răcoritoare

- Prețul minim al închirierii, stabilit în Raportul de evaluare nr. 857/19.04.2023, întocmit de un expert evaluator autorizat, este de 40 lei fără TVA/lună;



JUDEȚUL ARGES
CONSILIUL JUDEȚEAN ARGES
MUZEUL VITICULTURII ȘI POMICULTURII
GOLEȘTI

Strada Radu Golescu, nr. 34, Ștefănești
CUI 4469558, tel: 0248.266.364,

fax: 0248.265.148, e-mail: contact@muzeulgolesti.com
www.cjarges.ro, www.muzeulgolesti.ro

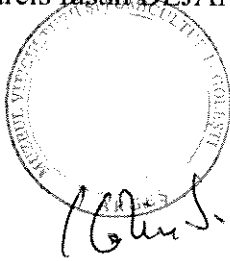
Certificare ISO 9001 - nr. 19909C, ISO 14001 - nr. 19909M, ISO 45001 - nr. 19909SS



- Durata închirierii este de 3 ani;
- Suprafața terenului este de 2 mp;
- Destinația spațiului de închiriat – activități comerciale (fără vânzarea de băuturi alcoolice, țigări etc.);
- Valoarea de inventar a bunului care face obiectul închirierii este de 37,1 lei;
- Închirierea spațiului a fost aprobată în Consiliul de Administrație al Muzeului Viticulturii și Pomiculturii Golești, nr. 504/10.03.2023;

Manager,

Narcis Iustin DEJANU

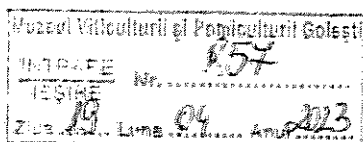


Director economic,

Diana ȘTEFĂNESCU

Director Serviciul Tehnic-Administrativ

Gerard CĂLIN



SC TOTAL ROM PROIECT SRL
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR - autorizația 0252
CUI RO 23496060, J03/603/2008
Județul Argeș, Pitești, str. Stefan Cel Mare, nr. 39, bloc P18, sc D, ap. 1,
Fax: 0348814607, Telefon: 0744365795
E-mail: office@totalromproiect.ro
OTP BANK, cont RO 17 OTPV 2700 00 34 8416RO01
Nr. 43/12 04 2023

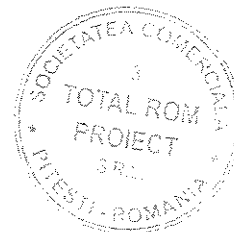
RAPORT DE EVALUARE

privind determinarea chiriei lunare,
pentru inchirierea spațiului "Chiosc de gradina " si a unei suprafețe de teren
de 2 mp , situate in incinta Muzeului Viticulturii si Pomiculturii Golesti

Solicitant : Muzeul Viticulturii si Pomiculturii Golesti

Destinatar : Muzeul Viticulturii si Pomiculturii Golesti

Evaluator : SC Total Rom Proiect SRL



Raportul este confidential, avand circuit exclusiv intre partile citate. Este neautorizata orice alta utilizare, publicare integrala sau fragmentata a lucrarii, precum si orice citare in alte scopuri a datelor, numelor si informatiilor cuprinse, inclusiv valori. Intentia de transmitere catre terti se comunica in scris si nu se va realiza fara acordul scris al autorilor precum si al tuturor partilor implicate, pentru nici un motiv in nicio circumstanta.

Către:

Muzeul Viticulturii si Pomiculturii Golesti , in calitate de Client si in calitate de Utilizator Desemnat

Stimati parteneri,

Ca urmare a solicitarii dumneavoastra, va transmitem Raportul de evaluare pentru determinarea chiriei lunare pentru Chioscul de gradina si o suprafata de 2 mp de teren aflate in incinta Muzeului al Viticulturii si Pomiculturii Golesti .

Au fost supuse evaluarii drepturile de proprietate asa cum acestea au fost inscrise in documentele transmise.

Conform contractului incheiat intre evaluator si client, precum si a conventiei cu utilizatorul desemnat, am procedat la analiza documentelor, inspectarea bunului imobilul, prelucrarea datelor, cercetare de piata specifica si apoi la estimare de valori si redactare Raport.

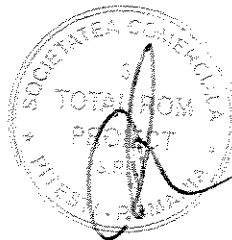
Concluziile Raportului au la baza Standardele de evaluare a bunurilor 2018 si metodologia specifica. Lucrarea nu trebuie interpretata ca opinie asupra corectitudinii unei tranzactii reale sau propuse, sau asupra managementului proprietatii. In elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra proprietatii, nefiind omisa deliberat nicio informatie relevanta.

Valoarea estimata este valabila la data evaluarii. Raportul este elaborat in concordanta cu conditiile economice, fiscale, juridice si politice existente la data evaluarii.

Va multumim ca ati apelat la serviciile noastre de evaluare si va stam la dispozitie pentru a dezvolta impreuna aplicatii ulterioare.

Cu stima,

SC TOTAL ROM PROIECT SRL
Membru Corporativ ANEVAR



CUPRINS

Sinteza Raportului de Evaluare

I. Termenii de referinta ai evaluarii

1. Identificarea si competenta evaluatorului
2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati
3. Scopul evaluarii
4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii
5. Tipul valorii
6. Data evaluarii
7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii
8. Natura si sursa informatiilor pe care se va baza evaluarea
9. Ipoteze si ipoteze speciale
10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare
11. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare a bunurilor 2022
12. Descrierea raportului

II. Prezentarea datelor

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

III. Analiza pietei imobiliare

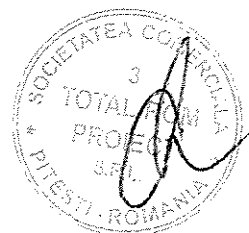
IV. Analiza celei mai bune utilizari

V. Evaluare

1. Abordarea prin piata

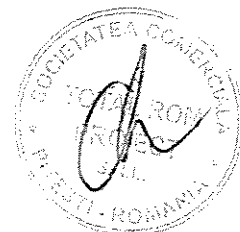
VI. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

VII. Anexe raport



SINTEZA RAPORTULUI

Evaluator	SC TOTAL ROM PROIECT SRL.
Autorizatie membru corporativ Reprezentanti societate	Nr. 0252 emisa in 01.01.2023, valabil pana la 31.12.2023 Catanoiu Mirel_Administrator; e_mail: office@totalromproiect.ro;
Autor lucrare Evaluator autorizat	MUSCUREL GINA , Membru titular ANEVAR, specializari EPI Legitimatie si parafa: 18552 / valabil 2023
Solicitantul evaluarii Identificare client	Muzeul Viticulturii si Pomiculturii Golesti ;
Adresa client client	Cod identificare fiscala 4469558; Stefanesti , sat Golesti , judetul Arges;
Utilizator desemnat	Muzeul Viticulturii si Pomiculturii Golesti ;
Proprietatei evaluate	1.Chiosc de gradina cu suprafata 55 mp aflata in incinta Muzeului Viticulturii si Pomiculturii Golesti ; 2. Suprafata de 2 mp de teren din suprafata totala de 139.253 mp de teren, aflata in administrarea Muzeului Viticulturii si Pomiculturii Golesti.
Utilitati existente	Curent electric, apa;
Proprietar	Muzeul Viticulturii si Pomiculturii Golesti ;
Adresa proprietatii	Stefanesti , sat Golesti , strada Radu Golescu , nr. 34 , in incinta Muzeului Viticulturii si Pomiculturii Golesti;
Cartier	Zona mediană;
Cod postal	117717;
Ipoteze speciale	Nu este cazul.
Data inspectiei	12.04.2023; inspectia s-a realizat de evaluator autorizat Gina Muscurel ;
Data evaluarii	12.04.2023;
Data finalizare raport	12.04.2023;
Scopul evaluarii	determinarea chiriei lunare;
Curs de schimb	1 eur = 4,9338 lei , afisat de BNR la data de referinta a evaluarii;
Tipul valorii	Chirie de piata;
Valoarea chiriei	370 de lei /luna detaliata astfel

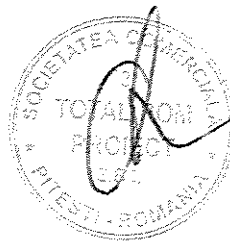


Nr crt	Denumire imobil	Suprafata (mp)	Valoare chirie lunara (lei)
1	Terasa	55	330
2	Teren	2	40
Total			370

valori fara TVA

Valoarea prezentata este fara TVA. Estimarea valorii are la baza oferte/tranzactii de proprietati comparabile, detinute in general de persoane fizice, neplatitoare de TVA. Din punct de vedere al codului fiscal si al normelor de aplicare a codului fiscal, operatiunile de vanzare de proprietati similare nu sunt incadrate in categoria operatiunilor cuprinse in sfera de aplicare a taxei.

SC TOTAL ROM PROIECT
Membru Corporativ ANEVAR



Muscurel Gina
Evaluator autorizat EPI
Legitimatie 18552 valabila 2023



TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1. Identificarea si competenta evaluatorului

Lucrarea este efectuata de SC TOTAL ROM PROIECT SRL, prin evaluator autorizat autorizat GINA MUSCUREL e, membru titular ANEVAR, specializat EPI posesor legitimitate nr. 18552.

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

Declar ca nu am nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea imobiliara care face obiectul acestui Raport de evaluare si declin orice legatura sau implicare importanta cu subiectul evaluarii sau cu partea care a comandat evaluarea. Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau intelegere care sa-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare.

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

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

2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Client : Muzeul Viticulturii si Pomiculturii Golesti ;
Adresa client : oraş Stefanesti , sat Golesti , strada Radu Golescu , nr.34 ,judetul Arges ;
Utilizator desemnat : Muzeul Viticulturii si Pomiculturii Golesti ;

3. Scopul evaluarii

Evaluarea este realizata pentru inchirierea: spatiului "Chiosc de gradina" in vederea desfasurarii de activitati comerciale si a suprafetei de 2 mp de teren in vederea instalarii unui aparat automat de cafea , dulciuri si bauturi,racoritoare.

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

4. Identificarea imobilului supus evaluarii

Denumire: obiectul evaluarii il constituie

4.1.Terasa cu suprafata 55 mp aflata in incinta Muzeului Viticulturii si Pomiculturii Golesti ;

4.2. Suprafata de 2 mp de teren din suprafta totala de 139.253 mp de teren aflata in administrarea Muzeului Viticulturii si Pomiculturii Golesti.

Adresa : Stefanesti, sat Golesti , strada Radu Golescu , nr. 34 , judetul Arges.

Cod postal : 117717;

Identificare cadastrala : nr cadastral teren cu suprafata totala 139.253 mp Cad :2867 intabulat in Cartea Funciara cu numarul 80855 a localitatii Stefanesti , judetul Arges ;

nr cadastral Chiosc de gradina - 2867-C46 intabulat in Cartea Funciara cu numarul 80855 a localitatii Stefanesti , judetul Arges ;

Proprietar /administrator : Muzeul Viticulturii si Pomiculturii Golesti

5. Tipul valorii

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

6. Data evaluarii:

Data inspectiei : 12.04.2023. Inspectia s-a realizat de catre evaluator autorizat Gina Muscurel , in prezenta reprezentantului solicitantului .

Data evaluarii : 12.04.2023;

Curs valutar : 1 eur = 4,9338 lei , afişat de BNR la data de referință a evaluării.

Data finalizarii raportului: forma scrisa a raportului a fost finalizata in 12.04.2023.

7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

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

Cu exceptia aspectelor reliefate in raport la Cap. Ipoteze speciale, nu au existat limitari sau restrictii



referitoare la inspectia, documentarea si analizele necesare pentru scopul declarat al evaluarii. Conform constatarilor la inspectie, s-a constatat ca amplasamentul subiect este utilizat in scop autorizat, fiind estimat in aceasta ipoteza.

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

Informatiile utilizate in raport au fost preluate din surse diferite.

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

Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate, respectiv:

- Standardele de evaluare a bunurilor 2022, valabile la data evaluarii;
- Suporturi de curs si seminarii de pregatire continua publicate de ANEVAR si IROVAL;
- Cataloage de evaluare a costurilor pentru lucrarile de constructii;
- Bibliografie ANEVAR si IROVAL

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

9. Ipoteze si ipoteze speciale

Ipoteze:

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

Aspectele juridice:

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

Aspecte fizico- dimensionale:

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

Urbanism:

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

Structura

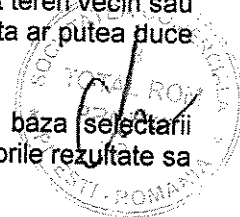
- nu s-a realizat o analiza structurala a cladirilor, nici nu s-au inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuise sau inaccesibile, acestea fiind considerate in starea tehnica precizata, conform informatiilor primite de la proprietar/utilizator;
- acest raport nu trebuie inteles ca ar valida integritatea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

Mediu

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

Metodologie

- scopul prezentei evaluari si situatia actuala a proprietatii imobiliare au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, astfel ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii in conditiile tipului valorii selectate;



- evaluatorul considera ca premisele utilizate in aplicarea metodelor au fost rezonabile in contextul informatiilor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- alegerea metodelor de evaluare prezentate in raport s-a efectuat tinand seama de tipul valorii si de informatiile disponibile;
- valoare estimata nu reprezinta valoare de asigurare.

Consultanta viitoare:

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

Alte date

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

Ipoteze speciale: nu este cazul.

10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

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

11. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR

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

SEV100 – Cadrul general;

SEV101 – Termenii de referinta ai evaluarii;

SEV102 – Implementare;

SEV103 – Raportare;

SEV 104- Tipuri ale valorii ;

SEV 105 Abordari si metode de evaluare;

SEV230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare;

SEV340 - Evaluarea bunurilor imobile si eficienta energetica;

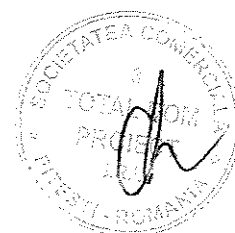
Ghidurile de evaluare

GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile.

12. Descrierea raportului

Lucrarea este structurata dupa cum urmeaza:

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



I. PREZENTAREA DATELOR

1. Descrierea juridica

S-a evaluat dreptul de inchiriere, al actualului titular administrator.

Au fost prezentate urmatoarele documente :

- Hotarare a Consiliului Judetean Arges privind darea in administrare a Muzeului Viticulturii si Pomiculturii Golesti a unor bunuri aflate in domeniul public al judetului Arges .
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului .

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

2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

In evaluarea imobilului subiect nu au fost luate in considerare elemente de mobilier.

3. Date despre zona, localitate, vecinatati si amplasare

Zona:

- Zona mediana a localitatii Stefanesti, sat Golesti, judetul Arges;
- Unitati comerciale: la distanta medie ;
- Unitati de invatamant: la distanta medie ;
- Unitati medicale: la distanta mica;
- Sedii de banci la distanta mica;
- Muzeu: la distanta mare;
- Institutii de cult: la distanta mica;
- Parcuri: la distanta mare;
- Lacuri: la distanta mare.

Utilitati:

- Retea urbana de energie electrica: existenta ;
- Retea urbana de apa: existenta;
- Retea urbana de termoficare: inexistentă;
- Retea urbana de gaze: inexistentă;
- Retea urbana de canalizare: existenta;
- Retea urbana de telefonie: existenta;

Artere de circulatie:

- Auto: strada Radu Golescu . Calitatea retelelor de transport: asfaltate cu circulatie pe doua sensuri , două benzi de circulatie pe sens;

Ambient

- Trafic auto intens ;
- Trafic pietonal mediu.

4. Descriere amplasament

Proprietatile analizate sunt amplasate in oras Stefanesti, sat Golesti, strada Radu Golescu , nr.34 , judetul Arges.

Proprietatea este localizata intr-o zona cu densitate rezidentiala medie.

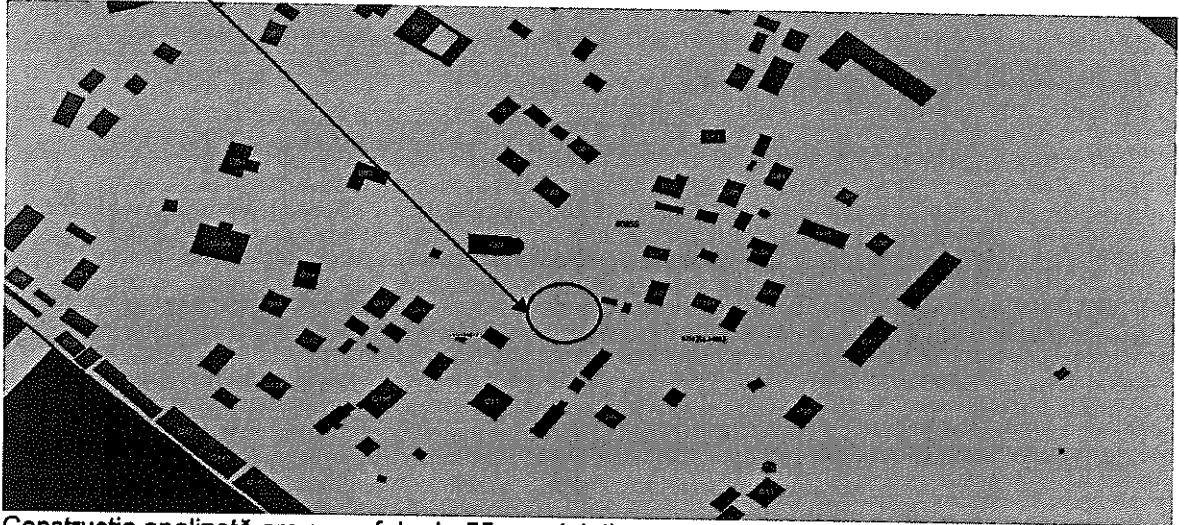
Ștefănești este un oraș în județul Argeș, Muntenia, România, format din localitatea componentă Ștefănești (reședința), și din satele Enculești, Golești, Izvorani, Ștefăneștii Noi, Valea Mare-Podgoria, Viișoara și Zăvoi. A devenit oraș în anul 2004. Zona in care este localizata proprietatea este o zona preponderant rezidentiala cu case de locuit unifamiliale regim de inaltime P, P+1 ,P+2 .



5. Descrierea proprietatilor :

5.1 Spatiul Chiosc de gradina

Amplasament



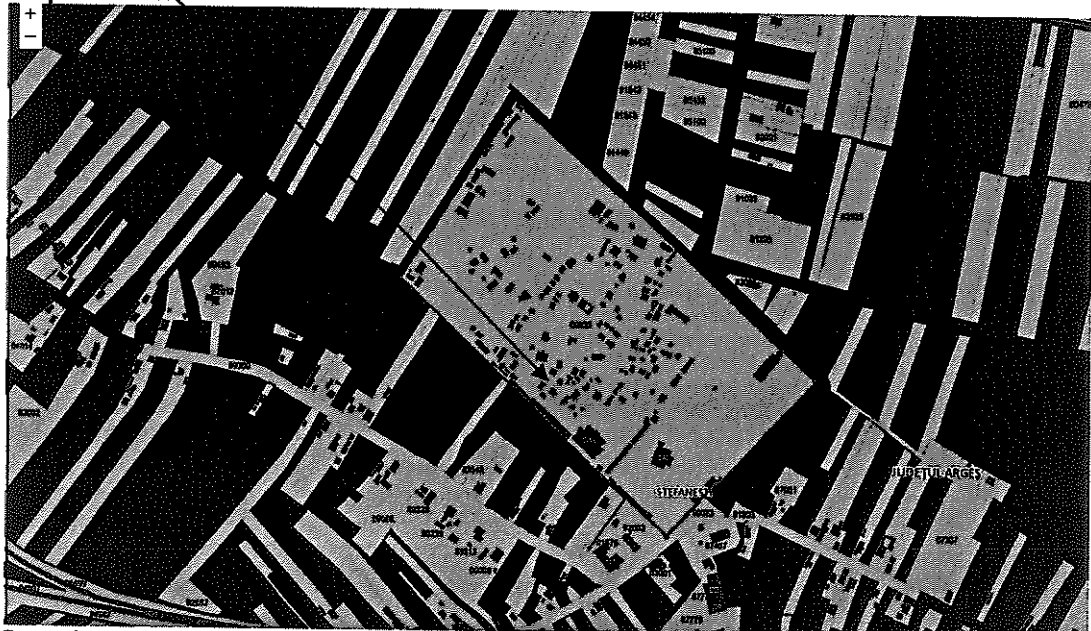
Constructia analizată are suprafata de 55 mp si detine:

- terasă betonată ;
- structura de sustinere realizata din stalpi si grinzi din lemn de rasinoase lacuit , fara inchideri laterale ,
- acoperis din sarpanta de lemn cu invelitoare din tigla ceramica,
- pardoseala din caramida inglobata in beton ,
- spatiul deține si o inchidere interioara realizata din lemn de 6 mp ,cu ferestre si usa de acces din lemn si geamuri clare , simple .
- racord la rețeaua de energie electrica si bransament la apa ;Spatiul dispune si de un boiler electric pentru incalzirea apei .

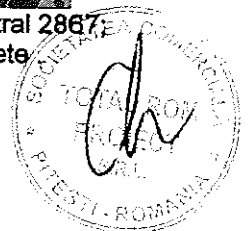
Constructia se prezinta in stare buna , este functionala si intretinuta .

5.2 Teren

Amplasament



- Suprafata de 2 mp din suprafata totala de teren cu suprafata 139.253 mp cu nr cadastral 2867;
- Terenul analizat cu suprafata de 2 mp se afla la intrarea in Muzeu , langa casa de bilete
- Regimul juridic : intravilan;
- Categoria de folosinta: curti constructii;
- Forma terenului dreptunghiulara ;
- Inclinare: plan;



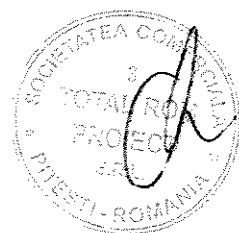
- Amenajat cu beton si piatra ;
- Nu exista pericol de alunecari de teren sau alte pericole naturale.
Utilitati la limita proprietatii: curent electric.

6. Date privind impozitele si taxele

In conformitate cu prevederile de cod fiscal si Hotararile Consiliului Local al localitatii Stefanesti , impozitele pe bunuri de tip spații comerciale sunt aplicate in functie de caracteristicile imobilului si suprafata.

7. Istoric, incluzând vânzarile anterioare și ofertele sau cotațiile curente

Pe piata imobilara locala sunt vizate spațiile comerciale atat pentru scop de tranzactii cat si pentru activitate servicii de inchirieri. In prezent piata este intr-o stare de cvasistabilitate, insa oferta devanseaza in ultimii ani cererea de proprietati similare. Se apreciaza ca in ultimii ani piata este o piata a cumparatorilor, datorita in principal rigorilor crescute la accesul la finantari. Se poate considera ca piata spațiilor comerciale este în usoara scadere. In cazul proprietatii evaluate exista suficiente proprietati cu atractivitate egala.



III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Imobilul evaluat este localizat in zona periferica a localitatii Stefanesti .

Orasul Stefanesti se intinde pe o suprafata de 60 km, invecinandu-se spre S-V cu municipiul Pitesti, spre N - V si N cu comuna Maracineni si orasul Mioveni, spre E cu comuna Calinesti, spre S cu comunele Oarja si Bradu, conform hartii orasului Stefanesti (parte integranta din prezentul statut).

Orasul Stefanesti este situat in partea central - sudica a judetului Arges, la sud-est de municipiul Pitesti, la intersectia paralelei de 44 53' latitudine nordica cu meridianul de 24 56' longitudine estica. La 18 km spre nord trece paralela de 45 si nu departe de limita estica a orasului trece meridianul de 25 longitudine estica, aceste doua coordonate geografice aratandu-ne amplasarea orasului in partea central - sudica a tarii.

Orasul Stefanesti este legat de resedinta judetului prin Drumul National Bucuresti - Pitesti (D.N.7), la 8 km de aceasta si la 14 km de orasul Topoloveni, fiind deservit de transport local propriu, in regim de maxi-taxi, cu urmatoarele trasee:

- 1) Golesti - Pitesti
- 2) Stefanesti Vale – Pitesti
- 3) Stefanestii - Noi – Pitesti
- 4) Izvorani – Pitesti
- 5) Enculesti - Pitesti

Prin oras trece calea ferata Golesti – Campulung, pe teritoriul sau fiind amplasate garile Golesti si Stefanesti. Prin statia Golesti trece magistrala feroviara 101, asigandu-se legatura cu municipiul Pitesti, la 8 km si cu capitala tarii - municipiul Bucuresti, la 100 km.

In ceea ce priveste relieful, orasul Stefanesti se afla pe linia de contact dintre Podisul Getic (si anume Platforma Candesti) si Lunca Argesului, dincolo de care se intinde Campia Inalta a Pitestiului. Aceasta linie de contact intre cele doua unitati de relief este clar evidentiata in teren prin diferenta de altitudine si prin peisajul specific, fiind intrerupta de vaile afluate ce patrund adanc in interiorul piemontului si fiind acoperite de paduri, vii si asezari ce urca spre interfluviile largi si netede a acestei platforme piemontane. In partea vestica a orasului se afla Lunca Raului Doamnei cu directia nord - sud.

Conform Legii nr. 83/2004 pentru declararea ca orase a unor comune, satele ce apartin orasului Stefanesti sunt urmatoarele : Stefanesti, Enculesti, Golesti, Izvorani, Stefanestii - Noi, Valea Mare - Podgoria, Viisoara, Zavoi, aflate la distante cuprinse intre 2 km si 5 km fata de satul de resedinta – Stefanesti. Cu exceptia satului Golesti, care se afla in intregime situat in Lunca Argesului, celelalte sate componente brodeaza limita dintre cele doua unitati de relief amintite, amplasate de-a lungul vailor si drumurilor ce strabat localitatea. Prezentarea grafica a localitatilor componente a Orasului Stefanesti este aratata de harta orasului, care face parte integranta din prezentul statut.

Altitudinea orasului este cuprinsa intre 252 m, la nivelul Vaii Argesului si 400 m, in zona colinara Valea Mare - Podgoria.

Reteaua hidrografica ce strabate teritoriul orasului are caracter intermitent, cu obarsii din platforma piemontana Candesti, fiind tributara Vaii Argesului sau Raului Doamnei, care formeaza limite spre sud si respectiv spre vest ale teritoriului orasului. De-a lungul Raului Doamnei, in dreptul orasului, se intinde o parte din lacul Maracineni -Valea Mare Podgoria, cu rol de atenuare a viiturilor, iar pe Raul Arges se gaseste acumularea Pitesti Sud- Stefanesti Golesti, pentru obtinerea de hidroenergie.

Orasul Stefanesti beneficiaza de asigurarea sursei de apa pentru sistemul de irigatii din Lunca Argesului aflata in perimetrul sau sau prin statii de pompare din acumularea Pitesti Sud - Stefanesti Golesti.

Consideratii generale privind piata imobiliara si caracteristicile sale

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor sume de bani. O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor:

- a) fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix;
- b) pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pietele sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc.;
- c) in general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata;

d) Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa semodifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si neechilibru;

e) Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei procesul de vanzare este lung.

Datorita tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante emotivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii. In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte si tipul, amplasarea, design si restrictii privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de pietei imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in pietei mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei si dezagregarea proprietatii.

1. Definirea produsului imobiliar

In aceasta prima etapa sunt identificate caracteristicile proprietății subiect care determină capacitatea sa productivă și utilizările potențiale ale proprietății. Aceste caracteristici pot fi fizice, juridice sau de localizare; acestea urmand a fi baza pentru selectarea proprietăților comparabile, precum și pentru concluziile cu privire la modelarea cererii marginale previzionate. Asa cum a fost prezentat anterior, proprietatile analizate sunt reprezentate de un Chiosc pe structura de lemn de tip terasa deschisa cu suprafata 55 mp si o suprafata de teren de 2 mp aflate in incinta Muzeului Viticulturii si Pomiculturii Golesti.

2. Delimitarea pietei

Segmentarea pieței se impune a fi efectuată încă de la început, pentru a reduce eforturile și a concentra căutările spre a găsi cele mai bune informații cu grad mare de asimilare proprietății de evaluat.

Analiza pieței specifice presupune cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifice proprietatii subiect, precum si examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat

In cazul proprietatilor evaluate, pentru identificarea pietei imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, incepand cu tipul proprietatii.

Proprietatea imobiliara evaluata este compusa dintr-un spatiu cu suprafata de 55 mp, de tip terasa deschisa si respectiv o suprafata de teren de 2 mp pe care urmeaza a fi amplasat un aparat automat de cafea, dulciuri si bauturi racoritoare.

Avand in vedere cele prezentate anterior, piata imobiliara specifica se defineste ca fiind piata proprietatilor comerciale din localitatea Stefanesti si zonele invecinate cu atractivitate similara si a terenurilor cu destinatie comerciala.

In analiza acestei pietei am investigat aspecte legate de cererea specifica si oferta competitiva pentru tipul de proprietate delimitat.

2. Analiza ofertei

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativa de a achiziționa/închiria de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare. În competiție cu acestea intră și proprietatea subiect, care este doar una dintre variantele alternative din totalul celor disponibile pe piață. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un moment, anumit pret si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Avand in vedere analiza tipul proprietatii, se va analiza numai segmentul de piata caracteristic, piata locala a proprietatilor din perimetrul respective si zonele similare. Piata imobiliara din localitatea Stefanesti este impartita in:

- spatii comerciale;
- cladiri rezidentiale atat case vechi cat si case noi construite in regim propriu dar si de catre dezvoltatorii imobiliari;
- terenuri intravilane si extravilane;
- magazine in cladiri independente;

La nivelul judetului Arges, din informatiile disponibile, exista suficiente spatii si terenuri cu destinatie comerciala, pentru inchiriat. In general sunt cautate zonele cu expunere stradala si trafic pietonal intens.

3 Analiza cererii



Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor produsului imobiliar. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători și chiriași) pentru proprietatea subiect. Pentru aceasta se urmăresc activități / utilizări care pot susține proprietatea așa cum este ea sau după unele lucrări de modificare (dacă se demonstrează că ar fi logic și favorabil să se efectueze aceste modificări).

Cererea trebuie urmărită mai ales pe segmentul de piață al celor cu interes de a închiria un imobil, îl doresc și pot (au puterea financiară) să-l și închirieze. Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determină atractivitatea proprietăților similare. Cererea vine în primul rând pentru proprietatea subiect, din partea persoanelor juridice care doresc să-și desfășoare activitatea comercială în arealul analizat. Preturile la care se închiriază spațiile comerciale în zone similare, conform informațiilor culese din surse publice, preturile imobilelor cu CMBU comercial sunt între 0,5-1,5 eur/mp. Preturile diferă în funcție de finisaje, dotări și localizare imobilului constatându-se preturi mai mari pentru imobilele amplasate ultracentral și cu acces direct la soseaua principală. Cererea pentru proprietăți de tipul chioscurilor se manifestă mai ales pentru închiriere în scopul exploatării ca spațiu comercial, iar pentru suprafețe de teren cu suprafețe de 2-10 mp pentru închiriere în scopul amplasării de construcții provizorii în scop comercial preturile variază în funcție de suprafața și amplasare, suprafețe de 200-500 de mp fiind închiriate la preturi de 1,5-2 eur/mp, cu cât suprafața este mai mică, pretul fiind mai mare.

Se anticipează că nivelul preturilor vor rămâne constante în următoarea perioadă, la fel și numărul închirierilor.

Echilibrul pieței

La data evaluării, piața imobiliară specifică este în dezechilibru, oferta fiind mai mare decât cererea, iar numărul tranzacțiilor încheiate este relativ redus. În aceste condiții se poate estima că avem o piață a cumpărătorului.

În anexele la raport sunt prezentate extrase din ofertele cu proprietăți comparabile, pentru închiriere. Chiriile de oferta / tranzacționare variază foarte mult în funcție de localizare, suprafața construcțiilor, calitatea acestora, dimensiune, teren aferent etc., un interval mai des întâlnit pe piață în zona similară fiind 0,5-1 eur/mp util iar pentru terenuri la preturi de 1-5 eur/mp, în funcție de amplasare și suprafața.



IV. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Analiza de piata si analiza celei mai bune utilizari preced punerea in aplicare a abordarilor in evaluare. Analiza celei mai bune utilizari se bazeaza pe concluziile analizei de piata si ale analizei vandabilitatii.

Cea mai buna utilizare - este definita ca cea mai probabila utilizare a proprietatii, care este fizic posibila, justificata adecvat, fezabila financiar si care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate. In cele mai frecvente situatii, cea mai buna utilizare a unei proprietati este utilizarea actuala. Analiza se efectueaza intr- una din urmatoarele situatii:

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

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

Data fiind situatia actuala a proprietatii, localizarea si vecinatatile, dezvoltarea urbanistica a zonei si subpiata specifica analizata, a fost realizata analiza celei mai bune utilizari a terenului construit, prin prisma constructiilor existente.

Utilizare permisa legal: amplasamentul analizat a fost dezvoltat conform planului general de urbanism.

Fizic posibila: in cazul utilizarii comerciale , posibilitatea fizica este evidenta.

Fezabilitatea financiara si maxima productivitate: Avand in vedere amplasamentul constructiei analizate , in incinta Muzeului Viticulturii si Pomiculturii Golesti, se indeplineste conditia productivitatii maxime . Pentru imobilul analizat nu exista indicatii din piata sau alti factori care sa conduca la concluzia ca exista o alta utilizare care ar maximiza valoarea.

Concluzie: **CMBU** pentru constructia Terasa este cea aferenta unei utilizari cu destinatia de comercial. Nu se preconizeaza pe termen mediu si lung schimbarea utilizarii actuale. Segmentul cel mai probabil de cumparatori este reprezentat de persoane fizice sau juridice cu venituri medii si peste medie.

Avand in vedere caracteristicile zonei in care se afla proprietatea imobiliara, utilitatile tehnico-edilitare, amplasamentul si nu in ultimul rand **scopul evaluarii, evaluarea s-a facut pentru utilizarea - spatiu cu destinatie comerciala** .

Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber

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

CMBU a terenului considerat liber trebuie sa tina cont de utilizarea curenta si de toate utilizarile potentiale. Valoarea terenului este determinata de utilizarea potentiala si nu de utilizarea curenta. Terenul subiect al evaluarii poate fi dezvoltat pentru doua utilizari posibile: comercial sau industrial.

Concluzie: Cea mai buna utilizare pentru terenul liber (terenul fiind de dimensiune foarte mica), este destinat unei constructii cu destinatie comerciala .



V. EVALUARE

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

Abordarea prin piață: este un proces prin care evaluatorul obține o indicație a valorii de piață prin compararea proprietății subiect cu proprietăți similare, ale caror preturi se cunosc. Proprietatea subiect poate fi comparată cu proprietăți tranzacționate recent, sau oferite spre vânzare, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie atent analizată. În cadrul analizei comparative se pot aplica corecții cantitative, calitative sau mixte. Pentru a obține o indicație asupra valorii de piață, proprietățile comparabile sunt ajustate, utilizându-se ajustări (corecții) cantitative, exprimate valoric sau procentual. Ajustările aplicate sunt estimate prin tehnicile analizei datelor precum analiza pe perechi de date, analiza pe grupe de date și analiza datelor secundare sau ajustări pe baza de cost. Ajustările utilizate reflectă reacțiile participanților la piață. Ajustările sunt prezentate detaliat în anexe.

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

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

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

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

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

Aplicarea metodei a fost facilitată de informațiile furnizate de agenții imobiliare site-urile de specialitate și de publicațiile de profil. În urma consultării acestor surse de informații, au putut fi selectate următoarele comparabile:

Comparabile chirii Spatiu (Chiosc de gradina)

Caracteristica	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Localizare	sat Golesti / Stefanesti	Stefanesti	Maracineni	Stefanesti ,latsa
Pret (Euro/mp)	? Euro/mp	2	3,0	3
Suprafata (mp)	55	170	68	100
Data ofertei	apr.23	apr.23	apr.23	apr.23
Finisaje	inferioare	superioare	medii	superioare

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

Valoarea chiriei pentru Spatiul Terasa rezultată în urma aplicării abordării prin piață este:
 Unitară : 1,2 eur/mp/lună echivalent a 6 lei/mp/lună
 Lunară : 66 eur/lună echivalent a 330 lei /lună, valori fără TVA

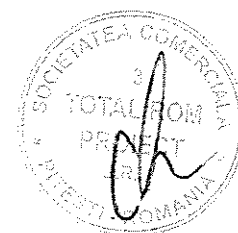


Comparabile chirii teren

Caracteristica	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Localizare	sat Golesti / Stefanesti	Stefanesti	Maracineni	Stefanesti ,latsa
Pret (Euro/mp)	? Euro/mp	2	3,0	3
Suprafata (mp)	2	170	68	100
Data ofertei	apr.23	apr.23	apr.23	apr.23
Utilitati	Ee, apa –la limita	Similar	Similar	Similar

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

Valoarea chiriei pentru teren rezultata in urma aplicarii abordarii prin piata este:
Unitara :4 eur/mp/luna echivalent a 20 lei/mp/luna
Lunara : 8 eur/luna echivalent a 40 lei /luna, valori fara TVA



VI. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

Adecvarea: in general in zona de influenta a proprietatii exista putine tranzactii cu proprietati constand in imobile de tip spații comerciale; astfel se poate concluziona ca abordarea prin piata este cea mai adecvata pentru proprietatea evaluata.

Precizia: abordarea prin piata utilizeaza date de piata pentru evaluarea spatiului; se apreciaza ca informatiile despre tranzactii cu proprietati comparabile sunt precise astfel ca abordarea prin piata ofera cea mai mare precizie pentru proprietatea evaluata

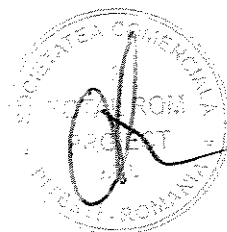
Cantitatea de informatii: in cadrul abordarii prin comparatie au fost utilizate cele mai multe date de piata.

Valoarea chiriei 366 de lei /luna detaliata astfel :

Nr crt	Denumire imobil	Suprafata (mp)	Valoare chirie lunara (lei)
1	Terasa	55	330
2	Teran	2	40
Total			370

Valoarea prezentata nu este influentata de TVA. Estimarea valorii are la baza oferte/tranzactii de proprietati comparabile, detinute in general de persoane fizice, neplatitoare de TVA. Din punct de vedere al codului fiscal si al normelor de aplicare a codului fiscal, operatiunile de vanzare de proprietati similare nu sunt incadrate in categoria operatiunilor cuprinse in sfera de aplicare a taxei.

SC TOTAL ROM PROIECT
Membru Corporativ ANEVAR



Muscurel Gina
Evaluator autorizat EPI
Legitimatie 18552 valabila 2023

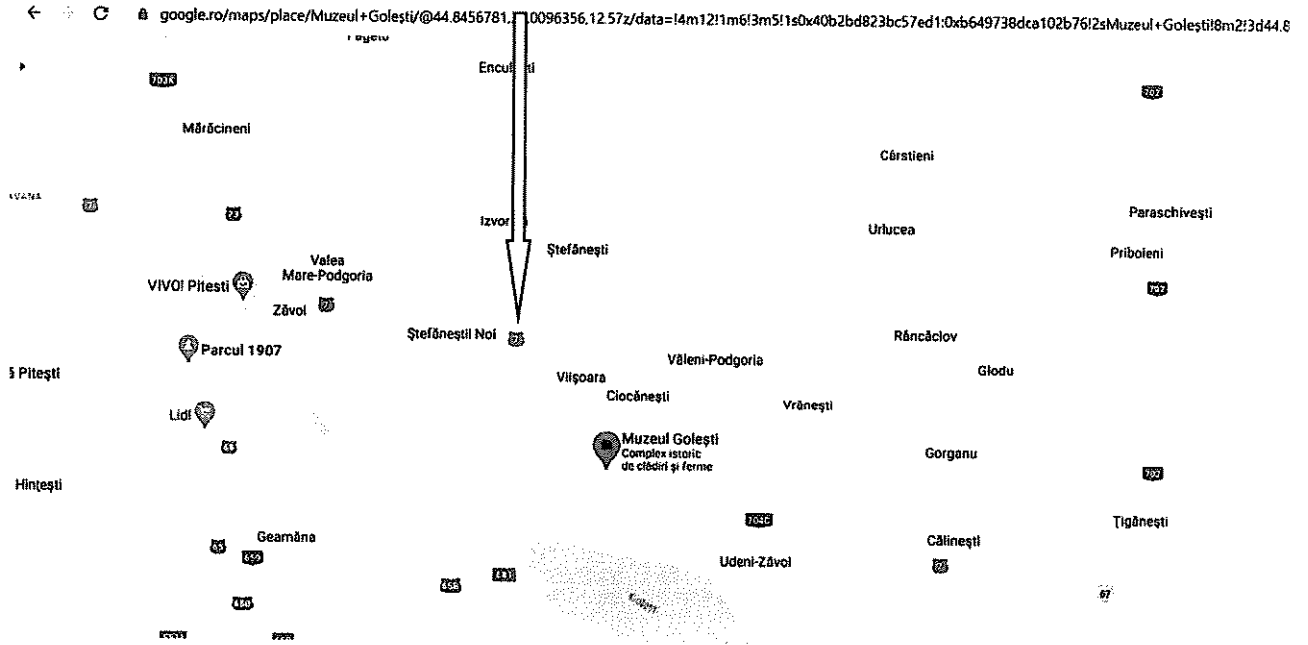


VII. ANEXE

Localizare
Fotografii ale proprietatii
Anexe de calcul
Date despre inchirieri
Documente

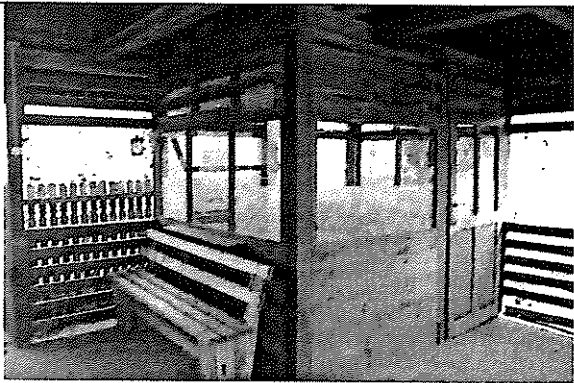
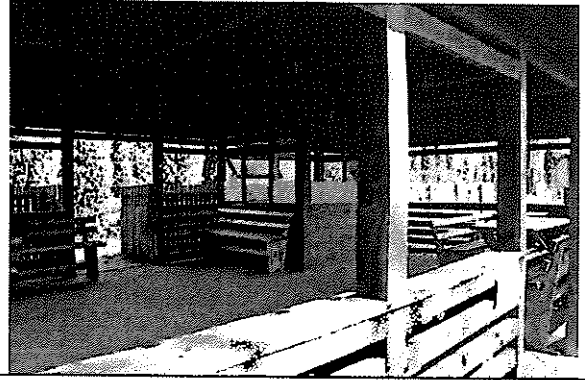
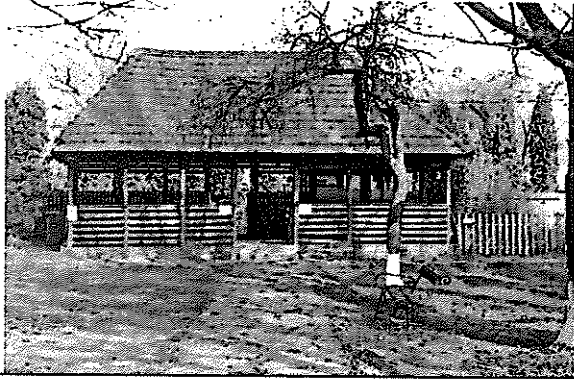
Localizare proprietate subiect:

Imobil de evaluat situat în Ștefănești , în incinta Muzeului Viticulturii și Pomiculturii Golești , județul Argeș

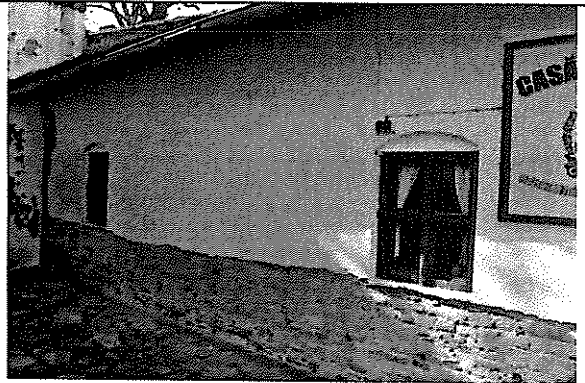


Fotografiile ale proprietatilor

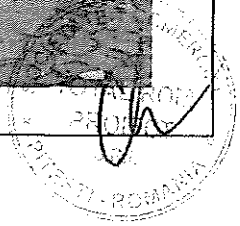
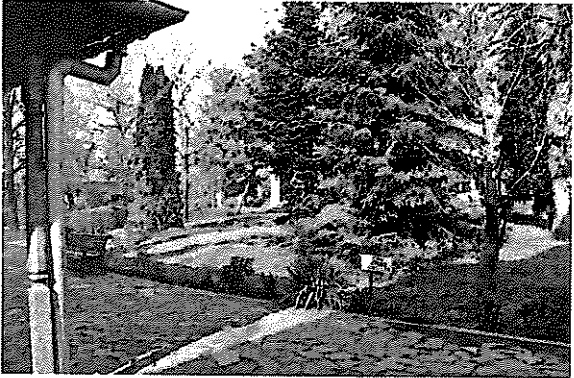
Terasa



Teren



Vecinatati



Anexă de calcul
Grila comparatiei de piata

Fișă evaluare chirie prin metoda comparației directe -TERASA

12.04.2023

1 EURO= 4,9338 lei

Estimarea pretului de inchiriere a spatilor comparabile	PROPRIETATI IMOBILIARE COMPARABILE		
	COMPARAB.A	COMPARAB.B	COMPARAB.C
Suprafața utilă (mp)	170	68	100
Pret de oferta//inchiriere (EURO/mp·luna)	2,00	3,00	3,00
Informații disponibile la data evaluării	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere	%	-10%	-10%
	(EURO/mp·luna)	-0,20	-0,30
PRET ESTIMAT (EURO/mp·luna)	1,80	2,70	2,70

Nr. crt.	ELEMENTE DE COMPARAȚIE	Spațiu de închiriat	PROPRIETATI IMOBILIARE COMPARABILE		
			COMPARAB.1	COMPARAB.2	COMPARAB.3
			1,80 €	2,70 €	2,70 €
1	Dreptul de proprietate transmisie	folosinta	folosinta	folosinta	folosinta
	Corecție %		0%	0%	0%
	Corecție (EURO/mp)		0,0	0,0	0,0
	PRET CORECTAT (EURO/mp)		1,80	2,70	2,70
2	Condiții de finanțare	cash	cash	cash	cash
	Corecție %		0%	0%	0%
	Corecție (EURO/mp)		0,0	0,0	0,0
	PRET CORECTAT (EURO/mp)		1,8	2,7	2,70
3	Condiții de vânzare	independent	independent	independent	independent
	Corecție %		0%	0%	0%
	Corecție (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (EURO/mp)		1,80	2,70	2,70
4	Condiții de piață (data)	Aprilie 2023	similar	similar	similar
	Corecție %		0%	0%	0%
	Corecție (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (EURO/mp/lună)		1,80	2,70	2,70
5	Localizare	sat Golesti / Stefanesti	Stefanesti /central	Maracineni	Stefanesti / latsa
	Corecție %		-20%	-20%	-20%
	Corecție (EURO/mp)		-0,36	-0,54	-0,54
	PRET CORECTAT (EURO/mp/lună)		1,44	2,16	2,16
Caracteristici fizice					
6	Suprafața utilă(mp)	55,00	170	68	100
	Corecție %		4%	0%	2%
	Corecție (EURO/mp)		0,07	0,00	0,05
	PRET CORECTAT (EURO/mp/lună)		1,51	2,16	2,21
7	Etaj	P	P	P	P
	Corecție %		0%	0%	0%
	Corecție (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (EURO/mp/lună)		1,51	2,16	2,21

7	Utilități	CE,A	toate	toate	toate
	Corecție %		-10%	-10%	-10%
	Corecție (EURO/mp)		-0,18	-0,27	-0,27
	PRET CORECTAT (EURO/mp/lună)		1,33	1,89	1,94
8	Finisaje și amenajări	inferioare	superioare	medii	superioare
	Corecție %		-30%	-25%	-30%
	Corecție (EURO/mp)		-0,54	-0,68	-0,81
	PRET CORECTAT (EURO/mp/lună)		0,8	1,22	1,13
Corecție totală brută (EURO)			1,15	1,49	1,67
Corecție totală brută %			64%	55%	62%
Valoare chirie lunara unitara		1,20	Euro/mp-lună	Comparabila B a suportat cea mai mica corectie bruta absoluta (%)	
Valoare chirie propusa		66,00	Euro/lună		
Valoare chirie propusa rotunjit		330	Lei/luna		

Curs euro 4,9338 lei

Descrierea ajustarilor:

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

Tip tranzactie	In general, diferentele de pret intre preturile afisate in anunturile de vanzare si preturile de tranctionare variaza pe piata locala in intervalul 10-15% in functie de suprafata , localizare, deschidere, acces.			
		COMPARAB.A	COMPARAB.B	COMPARAB.C
	Corectie	-5%	-5%	-5%
	Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor istorice privind marja de negociere pentru acest tip de proprietate. acest tip de proprietate			
Localizare	In functie de amplasamentul imobilului, de accesul la mijloacele de transport in comun, de notorietatea zonei, diferentele de pret pot ajunge pana la 10% in cadrul aceleiasi zone.			
		COMPARAB.A	COMPARAB.B	COMPARAB.C
	Corectie	-20%	-20%	-20%
	Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor privind diferentele de pret dintre zonele in care sunt amplasate proprietatile si proprietatea subiect. Comparabilele sunt la mica distanta de municipiul Pitesti si amplasate la strada principala, le-a fost aplicata o ajustare de 20%			
Suprafata utila(mp)	Diferenta de suprafata este perceputa diferit de participantii la piata si este concretizata in pret/mp care variaza direct proportional cu suprafata;			
		COMPARAB.A	COMPARAB.B	COMPARAB.C
	Corectie	4%	0%	2%
	Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor din piață privind ponderea suprafetei utile in pretul sollicitat pentru acest tip de proprietate.			
Utilitati	Diferentele de utilitati sunt reflectate in preturi de vanzare mai mici cu 5-10% in defavoarea proprietatilor fara utilitati sau cu o parte din acestea.			
		COMPARAB.A	COMPARAB.B	COMPARAB.C
	Corectie	-10%	-10%	-10%
	Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor din piață privind costul utilitatilor pentru acest tip de proprietate.Comparabilele sunt bransate la toate utilitatile .			
Finisaje	In functie de tipul finisajelor, de vechimea, natura si amploarea amenajarilor efectuate asupra spatiilor, cumparatorii recunosc un plus de valoare si exista disponibilitatea acestora de a plati mai mult pentru finisaje de rafinament si dotari moderne. Rareori piata recunoaste surplusul de valoare la nivelul costului de inlocuire al unor finisaje si dotari superioare			
		COMPARAB.A	COMPARAB.B	COMPARAB.C

Corectie	-30%	-25%	-30%
Valoarea ajustarii a fost determinata in functie de tipul finisajelor, de vechimea, natura si amploarea amenajarilor efectuate asupra imobilului, avand in vedere ca proprietatea subiect are finisaje inferioare si proprietatile comparabile au finisaje si dotari superioare constructiei analizate care este constructie fara inchideri laterale.			

Fișă evaluare chirle prin metoda comparației directe – Teren 2 mp

12.04.2023

1 EURO= 4,9338 lei

Estimarea pretului de inchiriere a terenurilor comparabile	PROPRIETATI IMOBILIARE COMPARABILE		
	COMPARAB.A	COMPARAB.B	COMPARAB.C
Suprafata (mp)	616	500	270
Pret de oferta/inchiriere (EURO/mp-luna)	1,80	1,60	1,85
Informatiile disponibile la data evaluarii	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere	%	-5%	-5%
	(EURO/mp-luna)	-0,09	-0,08
PRET ESTIMAT (EURO/mp-luna)	1,71	1,52	1,76

Nr. crt.	ELEMENTE DE COMPARAȚIE	Spațiu de închiriat	PROPRIETATI IMOBILIARE COMPARABILE		
			COMPARAB.1	COMPARAB.2	COMPARAB.3
			1,71 €	1,52 €	1,76 €
1	Dreptul de proprietate transmis	integral	integral	integral	integral
	Corecție %		0%	0%	0%
	Corecție (EURO/mp)		0,0	0,0	0,0
	PRET CORECTAT (EURO/mp)		1,71	1,52	1,76
2	Condiții de finanțare	cash	cash	cash	cash
	Corecție %		0%	0%	0%
	Corecție (EURO/mp)		0,0	0,0	0,0
	PRET CORECTAT (EURO/mp)		1,7	1,5	1,76
3	Condiții de vânzare	independent	independent	independent	independent
	Corecție %		0%	0%	0%
	Corecție (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (EURO/mp)		1,71	1,52	1,76
4	Condiții de piață (data)	apr.-23	apr.-23	apr.-23	apr.-23
	Corecție %		0%	0%	0%
	Corecție (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (EURO/mp/lună)		1,71	1,52	1,76
5	Localizare	Golesti	Pitesti /central	Pitesti /median	Pitesti
	Corecție %		0%	0%	0%
	Corecție (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (EURO/mp/lună)		1,71	1,52	1,76
Caracteristici fizice					
6	Suprafata (mp)	2,00	616	500	270
	Corecție %		240%	200%	120%
	Corecție (EURO/mp)		4,10	3,04	2,11
	PRET CORECTAT (EURO/mp/lună)		5,81	4,56	3,87
7	Utilități	A,EE la limita	similare	similare	similare
	Corecție %		0%	0%	0%

	Corectie (EURO/mp) PRET CORECTAT (EURO/mp/lună)		0,00	0,00	0,00
			5,81	4,56	3,87
8	Acces	direct stradal	direct stradal	direct stradal	direct stradal
	Corectie %		0%	0%	0%
	Corectie (EURO/mp) PRET CORECTAT (EURO/mp/lună)		0,00	0,00	0,00
			5,81	4,56	3,9
Corectie totală brută (EURO)			4,10	3,04	2,11
Corectie totală brută %			240%	200%	120%
Valoare propusa chirie		4,00	Euro/mp-lună	Comparabila 3 a suportat cea mai mica corectie bruta absoluta (%)	
Valoare propusa chirie		19,74	lei/mp/luna		
Valoare propusa chirie rotunjit		20,00	lei/mp/luna		
Valoare Chirie		40,00	lei/luna		

Descrierea ajustarilor:

<p>Studiul pietei si al comportamentului cumparatorilor reflecta diferite tipuri de diferente intre preturile proprietatilor pe piata imobiliara locala. Anumite caracteristici ale proprietatilor sunt recunoscute de cumparatori si de participantii la piata in general si reflectate in pretul final de tranzactionare. Evaluatorul apreciaza urmatoarele tipuri de ajustari ca reprezentand reactiile participantilor la piata si disponibilitatea cumparatorilor de a plati mai mult sau mai putin pentru sau din cauza anumitor caracteristici ale imobilelor. Ajustarile aplicate ofertelor de vanzare/tranzactiilor se prezinta astfel:</p>				
Tip tranzactie	In general, diferentele de pret intre preturile afisate in anunturile de vanzare si preturile de tranctionare variaza pe piata locala in intervalul 5-10% in functie de suprafata , localizare, deschidere, acces.			
		COMPARAB.A	COMPARAB.B	COMPARAB.C
	Corectie	-5%	-5%	-5%
	Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor istorice privind marja de negociere pentru acest tip de proprietate.			
Localizare	In functie de amplasamentul imobilului, de accesul la mijloacele de transport in comun, de notorietatea zonei, diferentele de pret pot ajunge pana la 20% in cadrul aceleiasi zone.			
		COMPARAB.A	COMPARAB.B	COMPARAB.C
	Corectie	0%	0%	0%
	Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor privind diferentele de pret dintre zonele in care sunt amplasate proprietatile si proprietatea subiect.Avand in vedere ca analiza a fost efectuata pentru inchirierea in scop comercial , se apreciaza ca amplasamentul este similar cu al comparabilelor . Nu au fost aplicate ajustari			
Suprafata (mp)	Diferenta de suprafata este perceptuta diferit de participantii la piata si este concretizata in pret/mp care variaza invers proportional cu suprafata;			
		COMPARAB.A	COMPARAB.B	COMPARAB.C
	Corectie	240%	200%	120%
	Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor din piata privind ponderea suprafetei in pretul solicitat pentru acest tip de proprietate.A fost efectuata corectie de 40%pentru fiecare 100 de mp diferenta			
Utilitati	Diferentele de utilitati sunt reflectate in preturi de vanzare mai mici cu 20-30% in defavoarea proprietatilor fara utilitati sau cu o parte din acestea.			



	COMPARAB.A	COMPARAB.B	COMPARAB.C
Corectie	0%	0%	0%
Nu este cazul			
Acces	In functie de accesul la proprietate pot exista diferente in ceea ce priveste pretul pentru un teren cu acces direct la strada asfaltata		
	COMPARAB.A	COMPARAB.B	COMPARAB.C
	Corectie	0%	0%
	Nu este cazul		



Date despre inchirieri

Oferte de inchiriere:

Comparabila A:

<https://www.storia.ro/ro/oferta/stefanesti-spatiu-comercial-birouri-de-inchiriat-IDomoh>

Cești anunțuri...

Toate jud

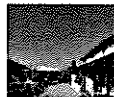
Publ24 / Anunțuri / Imobiliare / De inchiriat / Spatii de inchiriat / Spatii comerciale

Inchiriere spatiu

200 E

📍 Arges, Mărcănești 📍 Vezi pe harta

Preț pe m² pe an: 200 E



Specificatii

Suprafata utila	66,0 m ²	Numar camere	1
Locuri parcare	1		



Comparabila B:



CasaCumperLro Areată toate enunțurile

← Înapoi la listă

Birou de inchiriat > Arges > Stefanesti (comuna) > Stefanesti > Stefanesti: Spatiu comercial



Stefanesti: Spatiu comercial | birouri de inchiriat

📍 Arges (judet), Stefanesti, Arges (judet), Stefanesti, Arges (judet)

Proxi

Prezentare generală

🏠 Suprafață construită	170 m ²	📍 Etaj	Cere informații
🏠 Suprafață utilă (m ²)	170 m ²	➤ Stare	Cere informații
🏠 Numărul de camere	6	🏠 Compartimentare	Cere informații
🏠 Tip proprietate	Cere informații	📅 Anul construcției	2002
🏠 Vizionare la distanță	Cere informații	🚗 Numar locuri de parcare	Cere informații

Descriere



Comparabila C

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/birou/anunt/inchiriere-spatii-birouri/780860717961625f.html>

publi24.ro

Caută anunțuri...

Toate județele

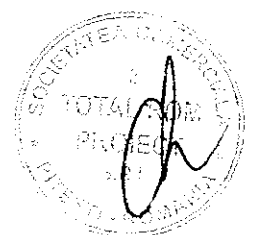
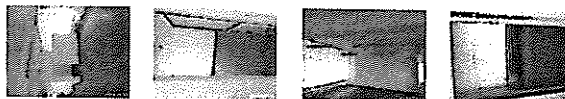
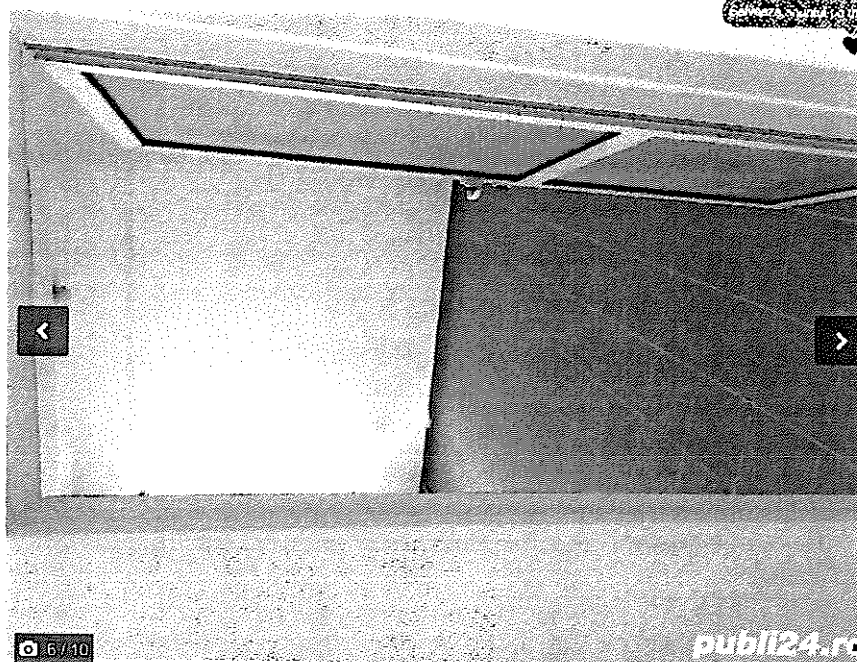
Publi24 / Anunțuri / Imobiliare / De inchiriat / Spatii de inchiriat / Birou

Inchiriere spatii birouri

3 EUI

Arges, stefanesti

12.05.2019 12:00:12



Comparabile terenuri de inchiriat Comparabila 1

<https://www.storia.ro/ro/oferta/de-inchiriat-teren-616-mp-fratii-golesti-IDs4DS>

nal e-velu... Autentificare evaku...



Muntenia Invest Imobiliare [Arată toate anunțurile](#)

[← Înapoi la listă](#) [Teren de inchiriat](#) > [Arges](#) > [Pitesti](#) > [De inchiriat! Teren 616 mp. Fratii Golesti](#)



De inchiriat! Teren 616 mp. Fratii Golesti

Arges (judet), Pitesti, Arges (judet)

Pr

Prezentare generală

Suprafață	616 m ²	Tip teren	Cere informa
Împrejurimi	urban	Tip vânzător	agenție
Vizionare la distanță	Cere informații	Gard	nu

Descriere

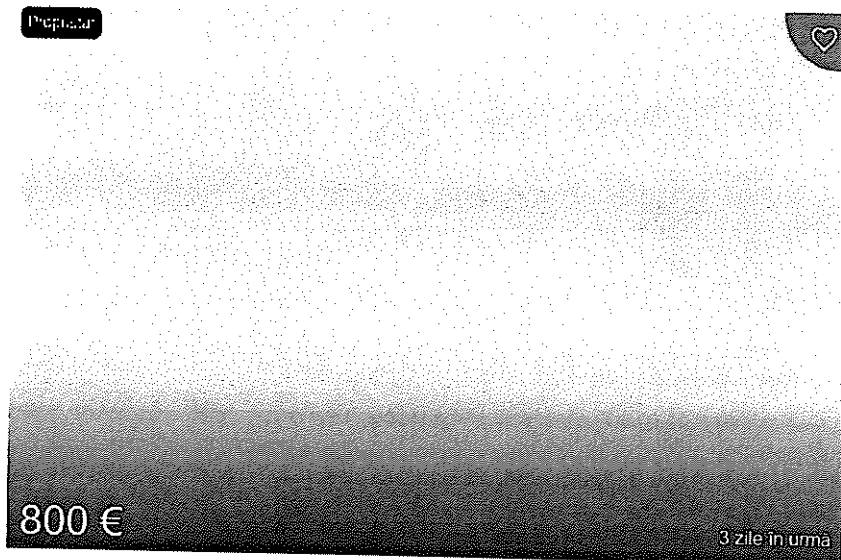


Comparabila 2

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/500-mp-teren-inchiriat-pitesti-7390516>

Teren de închiriat în Pitești la 800 €

Acasa > Arges > Pitești > Inchiriez teren ultracentral Pitești



Inchiriez teren ultracentral Pitești

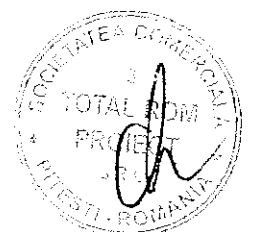
Sesizează o problemă

Detalii

Pret / m²: 1,6 € Suprafață utilă: 500 m²

Descriere

Inchiriez teren împrejmuit si betonat, situat ultracentral in Pitești in suprafata de 500 m.p. Terenul este pretabil pentru activitate comerciala, gradina de vara, teren de sport (tenis, volei etc), depozit, parcare etc. Pretul inchirierii este negociabil. Publ124_1549452606



Comparabila 3

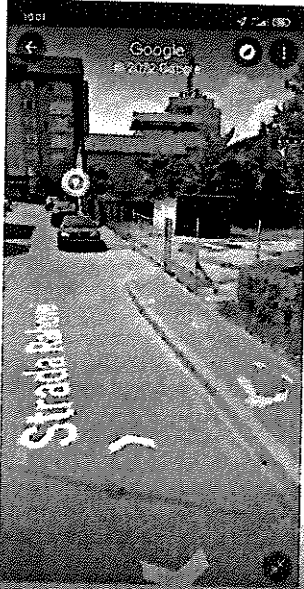
<https://www.imoradar24.ro/anunturi/teren- inchiriat-pitesti-1-3724048>



Teren de închiriat in Pitesti la 500

Acasa > Arges > Pitesti > Inchiriez teren central 27

Proprietar



500 €

1/2

5 zile in urma

Inchiriez teren central 270m

Sesizează o problemă

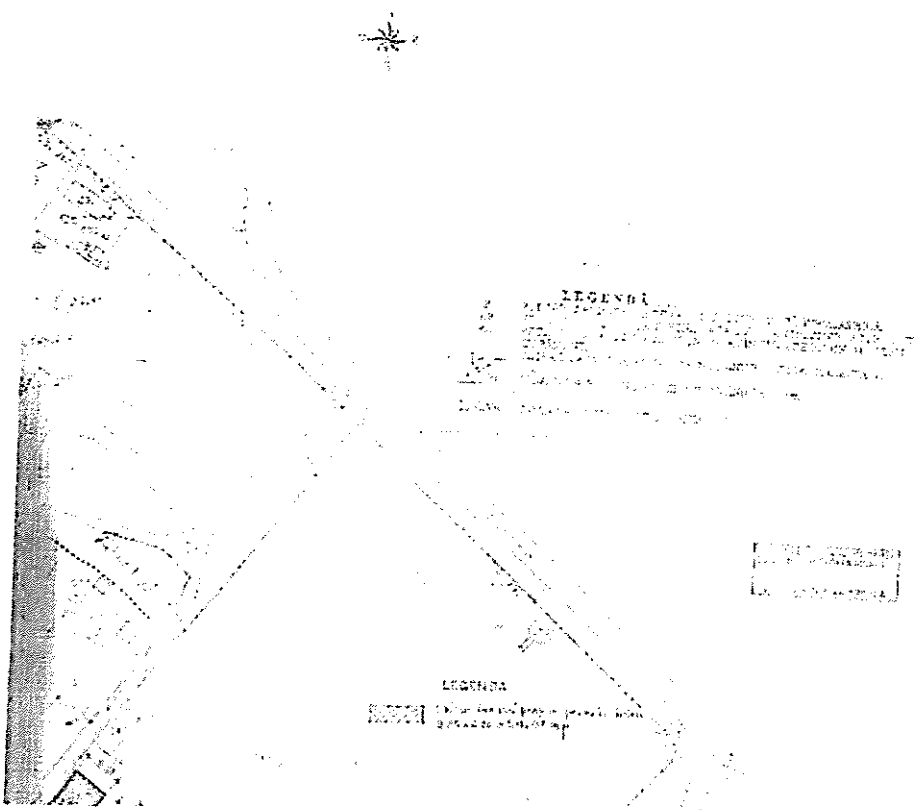


Documente

Proiect de amenajare a terenului situat în localitatea ...
Comuna ...
Județul ...

Beneficiar:
Societatea ...
Strada ...

Proiectant:
Societatea ...
Strada ...





OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ ARGES

Dosar nr.8736/25.04.2006

ÎNCHEIERE Nr.8736

Registrator: **RIPEANU CRISTINEL**

Asistent – registrator: **SERBAN NICOLETA**

Asupra cererii introduse de Pally Filoftea pentru Muzeul Viticulturii si Pomiculturii Golesti, privind intabulare drept de proprietate si drept de administrare in cartea funciara, în baza Hotararea Consiliului Judetean Arges nr.107/19.09.2005, Hotararea Consiliului Judetean Arges nr.25/27.03.2003 si anexa 9, HG nr.447/2002 si anexa,

Văzând referatul asistentului – registrator, în sensul că nu există piedici la înscriere, fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 50 din legea nr. 7/1996 cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în sumă de 25 RON , cu chitanța nr. 04794/12/2006 pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. PI15

DISPUNE:

Admiterea cererii cu privire la imobilul – 139.253 mp teren intravilan curti constructii, arabil, livada, vie, fanete si drum situat in orasul Stefanesti, sat Golesti, jud.Arges, impreuna cu constructiile situate pe terenul de mai sus, înscris in cartea funciara nr. 2867/N a localitatii Stefanesti, cu nr. cadastral 2867 și să se înscrie dreptul de proprietate în favoarea STATULUI ROMAN-domeniul public si dreptul de administrare in favoarea Muzeului Viticulturii si Pomiculturii Golesti (fost Complexul Muzeal National Golesti)

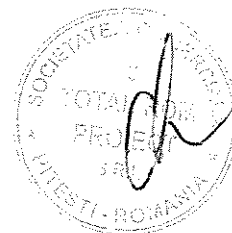
Prezenta se va comunica persoanelor interesate.

Cu drept de plângere în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la oficiul de cadastru și publicitate imobiliară, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de instanța competentă din circumscripția în care se află imobilul.

Data la data 12.05.2006

Registrator
RIPEANU CRISTINEL

Asistent Registrator,
SERBAN NICOLETA
ASISTENT REGISTRATOR





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARGES
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Pitesti

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 80855 Stefanesti

Nr. cerere	30377
Ziua	13
Luna	06
Anul	2028
Cod verificare	
100058388000	

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:2645

Adresa: Loc. Golesti, Jud. Arges

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 2867	Din acte: 168.000 Masurata: 139.253	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	CAD: 2867-C1	Loc. Golesti, Jud. Arges	S. construita la sol:113 mp;
A1.2	CAD: 2867-C2	Loc. Golesti, Jud. Arges	S. construita la sol:45 mp;
A1.3	CAD: 2867-C3	Loc. Golesti, Jud. Arges	S. construita la sol:128 mp;
A1.4	CAD: 2867-C4	Loc. Golesti, Jud. Arges	S. construita la sol:26 mp;
A1.5	CAD: 2867-C5	Loc. Golesti, Jud. Arges	S. construita la sol:11 mp;
A1.6	CAD: 2867-C6	Loc. Golesti, Jud. Arges	S. construita la sol:11 mp;
A1.7	CAD: 2867-C7	Loc. Golesti, Jud. Arges	S. construita la sol:11 mp;
A1.8	CAD: 2867-C8	Loc. Golesti, Jud. Arges	S. construita la sol:495 mp;
A1.9	CAD: 2867-C9	Loc. Golesti, Jud. Arges	S. construita la sol:31 mp;
A1.10	CAD: 2867-C10	Loc. Golesti, Jud. Arges	S. construita la sol:295 mp;
A1.11	CAD: 2867-C11	Loc. Golesti, Jud. Arges	S. construita la sol:242 mp;
A1.12	CAD: 2867-C12	Loc. Golesti, Jud. Arges	S. construita la sol:166 mp;
A1.13	CAD: 2867-C13	Loc. Golesti, Jud. Arges	S. construita la sol:53 mp;
A1.14	CAD: 2867-C14	Loc. Golesti, Jud. Arges	S. construita la sol:44 mp;
A1.15	CAD: 2867-C15	Loc. Golesti, Jud. Arges	S. construita la sol:934 mp;
A1.16	CAD: 2867-C16	Loc. Golesti, Jud. Arges	S. construita la sol:333 mp;
A1.17	CAD: 2867-C17	Loc. Golesti, Jud. Arges	S. construita la sol:62 mp;
A1.18	CAD: 2867-C18	Loc. Golesti, Jud. Arges	S. construita la sol:41 mp;
A1.19	CAD: 2867-C19	Loc. Golesti, Jud. Arges	S. construita la sol:34 mp;
A1.20	CAD: 2867-C20	Loc. Golesti, Jud. Arges	S. construita la sol:22 mp;
A1.21	CAD: 2867-C21	Loc. Golesti, Jud. Arges	S. construita la sol:22 mp;
A1.22	CAD: 2867-C22	Loc. Golesti, Jud. Arges	S. construita la sol:88 mp;
A1.23	CAD: 2867-C23	Loc. Golesti, Jud. Arges	S. construita la sol:19 mp;
A1.24	CAD: 2867-C24	Loc. Golesti, Jud. Arges	S. construita la sol:48 mp;
A1.25	CAD: 2867-C25	Loc. Golesti, Jud. Arges	S. construita la sol:7 mp;
A1.26	CAD: 2867-C26	Loc. Golesti, Jud. Arges	S. construita la sol:29 mp;
A1.27	CAD: 2867-C27	Loc. Golesti, Jud. Arges	S. construita la sol:21 mp;
A1.28	CAD: 2867-C28	Loc. Golesti, Jud. Arges	S. construita la sol:17 mp;
A1.29	CAD: 2867-C29	Loc. Golesti, Jud. Arges	S. construita la sol:31 mp;
A1.30	CAD: 2867-C30	Loc. Golesti, Jud. Arges	S. construita la sol:41 mp;
A1.31	CAD: 2867-C31	Loc. Golesti, Jud. Arges	S. construita la sol:41 mp;



Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.126	CAD: 2867-C126	Loc. Golesti, Jud. Arges	S. construita la sol:59 mp;
A1.127	CAD: 2867-C127	Loc. Golesti, Jud. Arges	S. construita la sol:89 mp;
A1.128	CAD: 2867-C128	Loc. Golesti, Jud. Arges	S. construita la sol:61 mp;
A1.129	CAD: 2867-C129	Loc. Golesti, Jud. Arges	S. construita la sol:46 mp;
A1.130	CAD: 2867-C130	Loc. Golesti, Jud. Arges	S. construita la sol:24 mp;
A1.131	CAD: 2867-C131	Loc. Golesti, Jud. Arges	S. construita la sol:60 mp;
A1.132	CAD: 2867-C132	Loc. Golesti, Jud. Arges	S. construita la sol:36 mp;
A1.133	CAD: 2867-C133	Loc. Golesti, Jud. Arges	S. construita la sol:101 mp;
A1.134	CAD: 2867-C134	Loc. Golesti, Jud. Arges	S. construita la sol:107 mp;
A1.135	CAD: 2867-C135	Loc. Golesti, Jud. Arges	S. construita la sol:107 mp;
A1.136	CAD: 2867-C136	Loc. Golesti, Jud. Arges	S. construita la sol:27 mp;
A1.137	CAD: 2867-C137	Loc. Golesti, Jud. Arges	S. construita la sol:60 mp;
A1.138	CAD: 2867-C138	Loc. Golesti, Jud. Arges	S. construita la sol:81 mp;
A1.139	CAD: 2867-C139	Loc. Golesti, Jud. Arges	S. construita la sol:31 mp;
A1.140	CAD: 2867-C140	Loc. Golesti, Jud. Arges	S. construita la sol:29 mp;

B. Partea II. Proprietari și acte

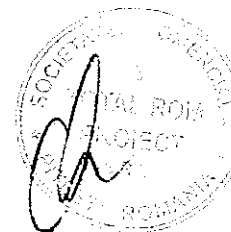
Carte Funciară Nr. 80855 Comuna/Oraș/Municipiu: Stefanesti

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
8736 / 25/04/2006	
Hotarare nr. 25, din 27/03/2003 (anexa 9 HG nr.447/2002);	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.12, A1.13, A1.14, A1.15, A1.16, A1.17, A1.18, A1.19, A1.20, A1.21, A1.22, A1.23, A1.24, A1.25, A1.26, A1.27, A1.28, A1.29, A1.30, A1.31, A1.32, A1.33, A1.34, A1.35, A1.36, A1.37, A1.38, A1.39, A1.40, A1.41, A1.42, A1.43, A1.44, A1.45, A1.46, A1.47, A1.48, A1.49, A1.50, A1.51, A1.52, A1.53, A1.54, A1.55, A1.56, A1.57, A1.58, A1.59, A1.60, A1.61, A1.62, A1.63, A1.64, A1.65, A1.66, A1.67, A1.68, A1.69, A1.70, A1.71, A1.72, A1.73, A1.74, A1.75, A1.76, A1.77, A1.78, A1.79, A1.80, A1.81, A1.82, A1.83, A1.84, A1.85, A1.86, A1.87, A1.88, A1.89, A1.90, A1.91, A1.92, A1.93, A1.94, A1.95, A1.96, A1.97, A1.98, A1.99, A1.100, A1.101, A1.102, A1.103, A1.104, A1.105, A1.106, A1.107, A1.108, A1.109, A1.110, A1.111, A1.112, A1.113, A1.114, A1.115, A1.116, A1.117, A1.118, A1.119, A1.120, A1.121, A1.122, A1.123, A1.124, A1.125, A1.126, A1.127, A1.128, A1.129, A1.130, A1.131, A1.132, A1.133, A1.134, A1.135, A1.136, A1.137, A1.138, A1.139, A1.140
1) JUDEȚUL ARGES, DOMENIUL PUBLIC	
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2643)	
B2 se inscrie drept de administrare	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.12, A1.13, A1.14, A1.15, A1.16, A1.17, A1.18, A1.19, A1.20, A1.21, A1.22, A1.23, A1.24, A1.25, A1.26, A1.27, A1.28, A1.29, A1.30, A1.31, A1.32, A1.33, A1.34, A1.35, A1.36, A1.37, A1.38, A1.39, A1.40, A1.41, A1.42, A1.43, A1.44, A1.45, A1.46, A1.47, A1.48, A1.49, A1.50, A1.51, A1.52, A1.53, A1.54, A1.55, A1.56, A1.57, A1.58, A1.59, A1.60, A1.61, A1.62, A1.63, A1.64, A1.65, A1.66, A1.67, A1.68, A1.69, A1.70, A1.71, A1.72, A1.73, A1.74, A1.75, A1.76, A1.77, A1.78, A1.79, A1.80, A1.81, A1.82, A1.83, A1.84, A1.85, A1.86, A1.87, A1.88, A1.89, A1.90, A1.91, A1.92, A1.93, A1.94, A1.95, A1.96, A1.97, A1.98, A1.99, A1.100, A1.101, A1.102, A1.103, A1.104, A1.105, A1.106, A1.107, A1.108, A1.109, A1.110, A1.111, A1.112, A1.113, A1.114, A1.115, A1.116, A1.117, A1.118, A1.119, A1.120, A1.121, A1.122, A1.123, A1.124, A1.125, A1.126, A1.127, A1.128, A1.129, A1.130, A1.131, A1.132, A1.133, A1.134, A1.135, A1.136, A1.137, A1.138, A1.139, A1.140

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informații on-line la adresa eapay.nacpi.ro

Pagina 4 din 10
Formular versiunea 1.1



Carte Funciară Nr. 80855 Comuna/Oraș/Municipiu: Stefanesti
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
CAD: 2867	Din acte: 168.000 Masurata: 139.253	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Geometria pentru acest imobil nu a fost g sif.

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Taria	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	20.530	-	-	-	
2	arabil	DA	50.855	-	-	-	
3	ilvada	DA	39.120	-	-	-	
4	vie	DA	1.633	-	-	-	
5	faneata	DA	21.867	-	-	-	
6	drum	DA	5.248	-	-	-	

Date referitoare la constructii

Crt	Numar	Destinatia constructie	Supraf. (mp)	Situatia juridica	Observatii / Referinte
A1.1	CAD: 2867-C1	constructii anexa	113	Cu acte	S. construita la sol:113 mp;
A1.2	CAD: 2867-C2	constructii anexa	45	Cu acte	S. construita la sol:45 mp;
A1.3	CAD: 2867-C3	constructii anexa	128	Cu acte	S. construita la sol:128 mp;
A1.4	CAD: 2867-C4	constructii anexa	26	Cu acte	S. construita la sol:26 mp;
A1.5	CAD: 2867-C5	constructii anexa	11	Cu acte	S. construita la sol:11 mp;
A1.6	CAD: 2867-C6	constructii anexa	11	Cu acte	S. construita la sol:11 mp;
A1.7	CAD: 2867-C7	constructii anexa	11	Cu acte	S. construita la sol:11 mp;
A1.8	CAD: 2867-C8	constructii administrative si social culturale	495	Cu acte	S. construita la sol:495 mp;
A1.9	CAD: 2867-C9	constructii anexa	31	Cu acte	S. construita la sol:31 mp;
A1.10	CAD: 2867-C10	constructii administrative si social culturale	295	Cu acte	S. construita la sol:295 mp;
A1.11	CAD: 2867-C11	constructii administrative si social culturale	242	Cu acte	S. construita la sol:242 mp;
A1.12	CAD: 2867-C12	constructii administrative si social culturale	166	Cu acte	S. construita la sol:166 mp;
A1.13	CAD: 2867-C13	constructii anexa	53	Cu acte	S. construita la sol:53 mp;
A1.14	CAD: 2867-C14	constructii anexa	44	Cu acte	S. construita la sol:44 mp;
A1.15	CAD: 2867-C15	constructii administrative si social culturale	934	Cu acte	S. construita la sol:934 mp;
A1.16	CAD: 2867-C16	constructii anexa	333	Cu acte	S. construita la sol:333 mp;
A1.17	CAD: 2867-C17	constructii anexa	62	Cu acte	S. construita la sol:62 mp;
A1.18	CAD: 2867-C18	constructii anexa	41	Cu acte	S. construita la sol:41 mp;
A1.19	CAD: 2867-C19	constructii anexa	34	Cu acte	S. construita la sol:34 mp;
A1.20	CAD: 2867-C20	constructii anexa	22	Cu acte	S. construita la sol:22 mp;
A1.21	CAD: 2867-C21	constructii anexa	22	Cu acte	S. construita la sol:22 mp;

Document care contine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 6 din 10

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpl.ro

Formular versiunea 1.1



CONSILIUL JUDETEAN ARGES

307/09.04.05
MUZEUL (GOLDESTI)
ACT DE PROPRIETATE

HOTARARE

privind transmiterea din domeniul public al judetului Arges si din administrarea Consiliului Judetean Arges in administrarea serviciilor publice si a institutiilor publice de interes judetean a bunurilor imobile identificate potrivit anexei nr. 1 la H.G. nr. 447/2002.

Consiliul Judetean Arges:

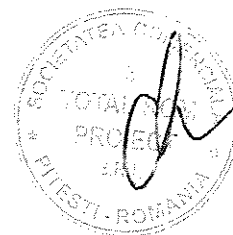
Avand in vedere:

- Raportul nr. 1796/11.03.2003 al Departamentului Administratie Publica;
 - Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;
 - L.G. nr. 548/1999 privind aprobarea Normelor tehnice pentru intocmirea inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniul public al comunelor, oraselor, municipiilor si judetelor;
 - H.G. nr. 447/2002 privind atestarea bunurilor ce apartin domeniului public al judetului Arges, precum si al municipiilor, oraselor si comunelor din județul Arges;
 - Art. 104 alin.1 lit. "f" si art. 125 alin.1 din Legea nr. 215/2001;
 - Avizele comisiilor k1 si k5 precum si al secretarului general al judetului;
- In temeiul dispozitiilor art. 109 alin.1 din Legea nr. 215/2001 a administratiei publice locale:

HOTARASTE:

Art.1.- Se aproba transmiterea din domeniul public al judetului Arges si din administrarea Consiliului Judetean Arges in administrarea Serviciului public "SALVAMONT", Serviciului public pentru protectia plantelor, Serviciului public pentru administrarea drumurilor si podurilor judetene, D.G.P.D.C Arges, R.A.G.C.J. Arges, Biblioteca Judeteana, Muzeul Judetean, Teatrul "Al.Davila" Pitesti, Complexul muzeal - Golesti si Scoala de arte Pitesti a bunurilor imobile identificate potrivit anexei nr. 1 la H.G. nr. 447/2002, conform anexelor nr. 1 - 10.

Art.2.- Predarea - preluarea bunurilor imobile care se transmit potrivit art. 1 se face pe baza de protocol incheiat intre partile interesate in termen de 30 zile de la data adoptarii prezentei hotarari.



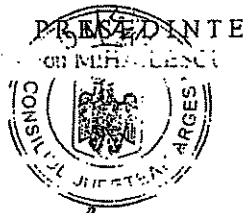
Art.3. Beneficiarii bunurilor imobile preluate conform anexelor nr. 1 - 10, vor asigura intretinerea acestora, in buna stare de folosinta, pentru care vor asigura toate cheltuielile specifice.

Art.4.(1) Titularii dreptului de administrare a bunurilor transmise prin anexele nr. 1-10 pot concesiona sau inchiria anumite spatii sau terenuri in conditiile legii numai cu acordul Consiliului Judetean Arges.

(2) Orice contract de concesiune sau inchiriere a acestor bunuri fara acordul Consiliului Judetean Arges va conduce la revocarea dreptului de administrare a bunurilor in cauza.

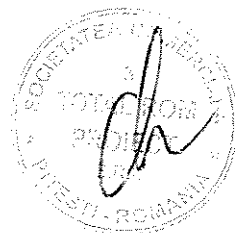
Art.5.- Anexele nr. 1 - 10 fac parte integranta din prezenta hotarare

Art.6.- Departamentul Economic si Resurse Umane, Departamentul Servicii Generale, precum si serviciile publice si institutiile mentionate la art. 1 vor duce la indeplinire prevederile prezentei hotarari.



Contrasemneaza:
Secretar general judet
Gheorghe STAN

Nr. 25 / 27 03. 2003





**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARGES
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Pitești**

Dosarul nr. 43466/30-10-2012

INCHEIERE Nr. 43466

REGISTRATOR Bratu Irina
ASISTENT REGISTRATOR Pirvu Marie

Asupra cererii introduse de BRATU IRINA privind Rectificare, si in baza documentelor atasate:
- act administrativ nr. FN/30-10-2012 emis de OCPI AG;
Vazand referatul inspectorului de cadastru si/sau referatul asistentului-registrator, fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 48 din Legea cadastrului si publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful de 0 lei achitat prin documentul de plata:
pentru serviciul cu codul: 251P,

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la :

- Imobilul cu nr. cadastral 2867, inscris in cartea funciara 80855 (provenita din cartea funciara de pe hartie cu numarul 2645) UAT Stefanesti avand proprietarii: Statul Român in cota de 1/1 de sub B.1;
- se inscrie drept de administrare in favoarea : MUZEUL VITICULTURII SI POMICULTURII GOLESTI (FOST COMPLEXUL MUZEAL GOLESTI), sub B.2 din cartea funciara 80855 (provenita din cartea funciara de pe hartie cu numarul 2645) UAT Stefanesti;
- se indreapta eroarea materială strecurată în incheierea nr. 8736 din data de 25.04.2006, in sensul că prin aceasta se intabulează dreptul de proprietate in favoarea „JUDETUL ARGES -DOMENIU PUBLIC,, și nu „STATUL ROMÂN-DOMENIUL PUBLIC,, cum greșit a fost scris sub B.3 din cartea funciara 80855 (provenita din cartea funciara de pe hartie cu numarul 2645) UAT Stefanesti;

Prezenta se va comunica partilor:
MUZEUL VITICULTURII SI POMICULTURII GOLESTI.

Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Pitești, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef.

Data soluționării,
Soluționata
la data de:
30-10-2012
Data eliberării,
31.10.2012

Registrator,
Bratu Irina

(semnătura)

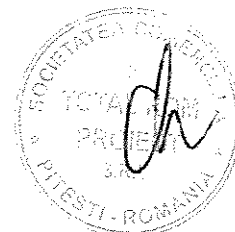
Asistent-registrator,
Pirvu Marie

(semnătura)

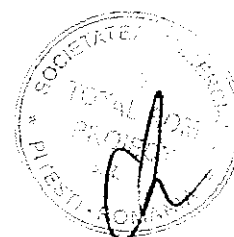
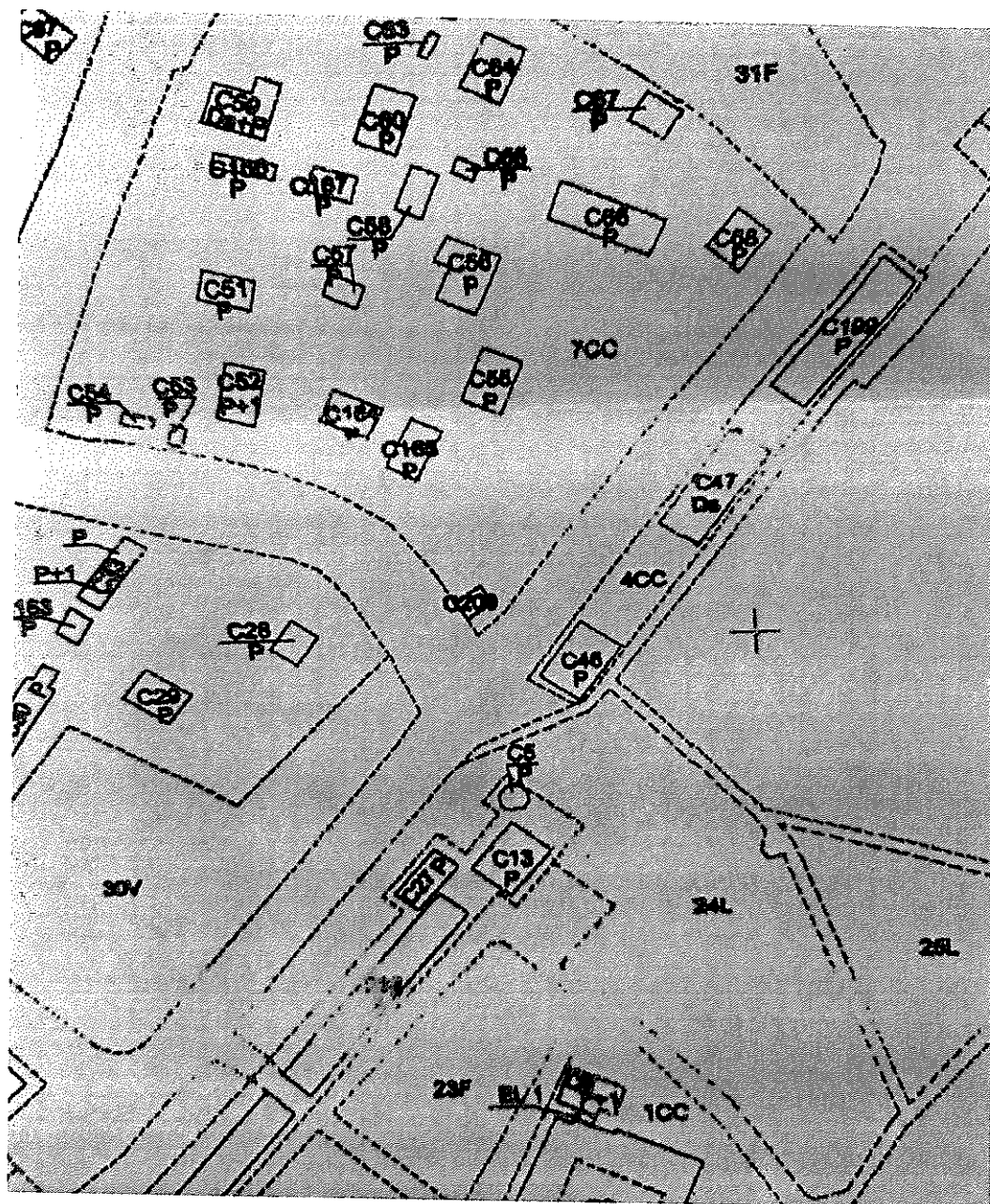
Referent,

FERARU CĂTĂLIN MIHAILĂ
(data, semnătura și
stampila OCPI)

* Se precizeaza, atunci cand este cazul, verificarea indeplinirii obligatiilor de plata a impozitului prevazut de art. 77¹ din Codul Fiscal.



50	1.6.8.	Chioșc de grădiniță – Arad C46	Str. Radu Golescu nr. 34, Stefnesti Se=55mp	2010	3.049,35	HG nr. 447/2002 CF 80855 Stefnesti
----	--------	--------------------------------	---	------	----------	---------------------------------------



Lot	Urb	CA	Suprafata	Descriere
C17	CA		318	S. construita deasurata= 630mp, laborator construct
C18	CA		106	S. construita deasurata= 210mp, arsa in regim de
C19	CA		44	S. construita deasurata= 44mp, mezoze in regim de
C20	CA		31	S. construita deasurata= 31mp, gropa var in regim
C21	CA		22	S. construita deasurata= 22mp, curva tratamentu in
C22	CL		21	S. construita deasurata= 21mp, baci subterani in
C23	CA		87	S. construita deasurata= 87mp, casa Traian Vuia-
C24	CA		21	S. construita deasurata= 21mp, Cocius-Dumbrava
C25	CA		60	S. construita deasurata= 60mp, sura cu grajd-Du
C26	CA		12	S. construita deasurata= 12mp, Colarus-Petru D
C27	CA		26	S. construita deasurata= 26mp, namara-Dumbr
C28	CA		28	S. construita deasurata= 28mp, garsi ceramida I
C29	CA		18	S. construita deasurata= 18mp, sopro de deal-G
C30	CA		31	S. construita deasurata= 31mp, pinnita-Curtios
C31	CL		44	S. construita deasurata= 44mp, sopro pe baci-G
C32	CA		71	S. construita deasurata= 106mp, casa Glodeni C
C33	CA		23	S. construita deasurata= 23mp, pinnita- Dragole
C34	CL		38	S. construita deasurata= 45mp, petu-sopro pe can
C35	CA		20	S. construita deasurata= 38mp, casa Balasii-Ga
C36	CA		20	S. construita deasurata= 20mp, pinnita Balasii-
C37	CA		34	S. construita deasurata= 34mp, pinnita cu sopro
C38	CA		3	S. construita deasurata= 3mp, petu Balasii- Gorj
C39	CL		3	S. construita deasurata= 3mp, pinnita Cesuru- Gi
C40	CA		49	S. construita deasurata= 125mp, casa- Cerna Vai
C41	CA		49	S. construita deasurata= 49mp, pinnita- Baia de
C42	CL		20	S. construita deasurata= 20mp, pinnita- Plostin
C43	CA		30	S. construita deasurata= 30mp, casa tabacilor- Cel
C44	CA		9	S. construita deasurata= 9mp, petu pe colat din Nag
C45	CA		16	S. construita deasurata= 16mp, reata apa cu instala
C46	CA		41	S. construita deasurata= 41mp, cazaria de piatra il
C47	CA		55	S. construita deasurata= 55mp, chiosc de gradina /

