



ROMÂNIA  
JUDEȚUL ILFOV  
CONSILIUL LOCAL CHITILA



Str. Ion Olteanu, nr. 6, tel. 021.436.37.09; 021.436.37.11; fax 021.436.37.10  
[www.primariachitila.ro](http://www.primariachitila.ro)

**HOTĂRÂREA nr. 98 din 28.11.2017**

**privind modificarea și completarea Hotărârii Consiliului Local nr. 42 din 06.06.2017**

Consiliul Local al orașului Chitila, județul Ilfov, întrunit în sesiune publică,

*Având în vedere :*

- expunerea de motive a Primarului orașului Chitila la proiectul de hotărâre privind modificarea și completarea Hotărârii Consiliului Local nr. 42 din 06.06.2017;
  - rapoartele de evaluare a terenului nr. 32a și 032/05.1017 întocmite de Mihai Andrei Petrișor, evaluator autorizat EPI, membru titular ANEVAR 15206.
  - raportul de specialitate al Direcției Administrativ privind necesitatea modificării și completării Hotărârii Consiliului Local nr. 42 din 06.06.2017;
  - avizul comisiei pentru programe de dezvoltare economico-socială, buget, finanțe, administrația domeniului public și privat al orașului, agricultură, gospodărie orășenească, protecția mediului, servicii și comerț la proiectul de hotărâre;
  - art. 863, lit. a din Codul Civil;
  - Legea 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
  - Legea 273/2006 privind finanțele publice locale;
  - dispozițiile Legii 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative;
  - prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică locală;
  - prevederile Legii nr. 554/2001, privind contenciosul administrative, cu modificările și completările ulterioare;
  - art. 36, alin. 1, alin. 2, lit. c, art. 63, alin. 5, lit. d și art. 120, alin. 1 din Legea 215/2001 privind administrația publică locală, cu modificările și completările ulterioare;
  - art. 858, art. 863, lit. a, art. 1650, alin. 1, art. 1666 și 1657 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- În temeiul art. 45, alin. 1 din Legea 215/2001, privind administrația publică locală, cu modificările și completările ulterioare,

**HOTĂRĂȘTE**

**Art. 1.** Art. 1, alin. 1 din Hotărârea Consiliului Local nr. 42 din 06.06.2017 se modifică și va avea următorul conținut:

„(1) Se însușesc rapoartele de evaluare privind determinarea valorii de piață a imobilului situat în orașul Chitila, șos. Banatului, nr. 2, județ Ilfov, fostă cantină NC 121 și a terenului aferent construcției de bază în suprafață de 2302 mp, la valoarea de 601.875,20 € fără TVA și a teren secundar în suprafață de 2102 mp, la valoarea de 378.360 € fără TVA. Plata contravalorii imobilului va fi făcută din bugetul local și achitată în lei la cursul valutar BNR din data încheierii contractului autentic de vânzare cumpărare.”

**Art. 2.** Celelalte prevederi ale Hotărârii Consiliului Local nr. 42 din 06.06.2017 rămân nemodificate.

**Art. 3.** Prezenta hotărâre se aduce la cunoștință publică prin afișare la sediu și pe site-ul Primăriei Orașului Chitila – [www.primariachitila.ro](http://www.primariachitila.ro) și se transmite către:

- primarul UAT Chitila, dl. Emilian Oprea;
- Instituția Prefectului Județului Ilfov.

**Președinte,**  
  


Contrasemnează,  
**Secretar,**  
**Adrian Tomescu**





## **RAPORT DE EVALUARE „CANTINA FABRICII DE ZAHAR”**

**Soseaua Banatului nr.2,  
Oras Chitila, Jud. Ilfov**

**La data:  
25.05.2017**

**Client:  
PRIMARIA CHITILA**

**Beneficiar:  
PRIMARIA CHITILA**

## CUPRINS

1.	SINTEZA EVALUĂRII.....	4
1.1.	Tipul valorii.....	4
1.2.	Rezultatele evaluării.....	5
1.3.	Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului.....	6
2.	CERTIFICARE.....	6
3.	PREMISELE EVALUĂRII.....	7
3.1.	Ipoteze, ipoteze speciale si condiții limitative.....	7
3.2.	Ipoteze speciale.....	8
3.3.	Obiectul evaluării.....	8
3.4.	Adresa proprietății.....	8
3.5.	Scopul și utilizarea evaluării.....	8
3.6.	Clientul si destinatarul.....	8
3.7.	Tipul valorii.....	8
3.8.	Data inspecției.....	8
3.9.	Data evaluării.....	8
3.10.	Data raportului.....	9
3.11.	Responsabilitățile evaluatorului.....	9
3.12.	Procedura de evaluare. Surse de informații.....	9
3.13.	Declaratie de conformitate.....	10
4.	PREZENTAREA DATELOR.....	10
4.1.	Identificarea proprietății.....	10
4.2.	Descrierea amplasamentului.....	11
4.3.	Descrierea construcțiilor.....	13
4.4.	Arii si suprafete.....	14
4.5.	Aspecte juridice.....	14
5.	ANALIZA DE PIATA.....	18
6.	CEA MAI BUNA UTILIZARE.....	19
7.	EVALUAREA PROPRIETATII.....	19
7.1.1.	Abordarea prin Cost.....	23
8.	ALEGEREA VALORII FINALE.....	23
8.1.	Rezultatele evaluării.....	23
8.2.	Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului.....	23

## ANEXE

1. harta amplasamentului
2. acte proprietate
3. fotografii ale proprietatii evaluate
4. calcule
5. informatii de piata

## 1. SINTEZA EVALUĂRII

Raportul de evaluare care urmează, prezintă baza pe care s-a stabilit opinia evaluatorului.

Raportul a fost elaborat pe baza informațiilor puse la dispoziție de destinatar, fiind investigate o serie de aspecte legate în principal de dreptul de proprietate asupra imobilului, de starea tehnică și conformarea clădirii(lor) și construcțiilor, localizarea amplasamentului în zonă. Dacă aceste informații se dovedesc a fi eronate, ne rezervăm dreptul de a modifica prezentul Raport de Evaluare.

Abordarea evaluării proprietății este conform prevederilor standardelor de evaluare ANEVAR SEV 2017 în vigoare la data evaluării, care sunt aplicabile în toate situațiile în care evaluatorii sunt solicitați să întocmească un raport sau să emită o opinie asupra valorii unei proprietăți.

### 1.1. Tipul valorii

Tipul valorii este Valoarea de Piață, așa cum este definită în Standardul Evaluare SEV 2017:

- SEV 100 – Cadru general
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Conform standardului, Valoarea de Piață este „suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”

Certificam faptul ca nu avem nicio legatura materialista curenta sau anterioara cu proprietatea evaluata si de aceea consideram ca nu exista niciun conflict de interese in elaborarea prezentului raport.

### 1.2. Rezultatele evaluării

În urma aplicării metodelor de evaluare prezentate în acest raport au fost obținute următoarele valori:

Abordare	Metoda	Rezultat total (Euro)	Rezultat unitar	Total (Euro)	Total (Lei)
Cost	Costul de înlocuire net (CIN)	210.698 (Construcții)	115 Euro / mp (construcții)	1.003.418	4.565.149
		792.720 (Teren)	180 Euro / mp (teren)		

### 1.3. Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului

Având în vedere pe de-o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte caracteristicile proprietății imobiliare, în opinia evaluatorului valoarea de piață a bunului evaluat va trebui să țină seama de rezultatul aplicării Abordării prin Cost.

Astfel, Valoarea de Piață a proprietății imobiliare "Cantina Fabricii de Zahar, teren aferent și anexe" situată la adresa Soseaua Banatului nr.2, Oraș Chitila, Jud. Ilfov este la data 25.05.2017 de:

**1.003.418 Euro (echivalent 4.565.149 Lei)**

la cursul de schimb valutar de 4,5696 lei / 1 Euro valabil la data de 25.05.2017 anunțat de BNR

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerente privind valoarea sunt:

1. valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport;
2. valoarea nu conține TVA sau alte taxe asociate unei eventuale tranzacții decât dacă nu se cere altfel;
3. valoarea estimată în este valabilă la data evaluării;
4. evaluarea este o predicție;
5. valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
6. valoarea este subiectivă;
7. evaluarea este o opinie asupra unei valori.
8. valoarea conține și valoarea terenului și a tuturor părților comune indivize aferente proprietății evaluate

Cu stima,  
Mihai – Andrei Petrisor

Evaluator Autorizat EPI  
Membru ANEVAR 15206

## 2. CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.

De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

În plus, menționăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în societatea comercială care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele internaționale de evaluare la care s-a aliniat și ANEVAR (Asociația Natională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Evaluatorul declară că a respectat codul deontologic al ANEVAR.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane, cu excepția evaluatorilor care semnează mai jos.

Prezentul raport poate fi expertizat (la cerere) și verificat, în conformitate cu Standardul Anevar SEV 400 – Verificarea evaluării.

La data elaborării acestui raport, evaluatorii care se semnează mai jos sunt membri titulari ANEVAR, au îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al asociației și au competența necesară întocmirii acestui raport.

Cu stima,  
Mihai – Andrei Petrisor

Evaluator Autorizat EPI  
Membru ANEVAR 15206

### 3. PREMISELE EVALUĂRII

#### 3.1. Ipoteze, ipoteze speciale si condiții limitative

Ipoteze:

1. Evaluatorul nu-si asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind titlul de proprietate. Se presupune că titlul de proprietate este valabil și proprietatea poate fi marketabilă;
2. Proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini – s-a evaluat dreptul real de proprietate;
3. Evaluarea s-a efectuat in ipoteza unei posesiuni responsabile și administrări competente a proprietății;
4. Informațiile furnizate de către terți se consideră ca fiind autentice dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe;
5. Se presupune că nu există aspecte ascunse sau neaparente ale proprietății, solului sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor tehnice necesare pentru a le descoperi;
6. 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;
7. Evaluatorul consideră că presupunerile luate în considerare la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
8. Pentru estimarea valorii evaluatorul a utilizat numai acele informații de care avea cunoștință la momentul evaluării, existând posibilitatea existenței unor informații suplimentare nedisponibile la acea dată.

Condiții limitative:

1. Orice proporție din valoarea totală este aplicabilă numai în cazul utilizării considerate în raport;
2. Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire pe interese fracționate va invalida valoarea finală;
3. Posesia raportului de față sau a unei copii a acestuia nu dă dreptul de publicare în totalitate sau în parte a conținutului său fără aprobarea evaluatorului;

Potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu este obligat să acorde asistență ulterioară sau sa depună mărturie, în afara cazului în care acest lucru a fost convenit în prealabil în scris.

#### 3.2. Ipoteze speciale

O ipoteză specială este o ipoteză care presupune fie date care diferă de datele reale existente la data evaluării, fie date care nu ar fi presupuse de către un participant tipic de pe piață într-o tranzacție, la data evaluării.

În prezentul raport beneficiarul a cerut ipoteza speciala conform careia:

- Nu este cazul.



### 3.3. Obiectul evaluării

Proprietatea evaluată este o proprietate imobiliară de tip industrial – fosta cantina a fostei fabrici de zahar Chitila formata din cladiri P-P+1 si teren aferent, aflate pe amplasamentul actual al două societati comerciale: SC RADACINI SRL si SC UTREC SA. Adicional amplasamentului se adauga un teren liber de constructii situat in imediata vecinatate, mai precis la intersectia Soseaua Banatului cu Intrarea Banatului, acesta masurand 2.102 mp.

### 3.4. Adresa proprietății

Imobilul evaluat este situat in Soseaua Banatului nr.2, Oras Chitila, Jud. Ilfov.

### 3.5. Scopul și utilizarea evaluării

Scopul evaluarii il reprezinta informarea clientului in vederea achizitionarii proprietatii(lor) conform comanda.

### 3.6. Clientul si destinatarul

Clientul prezentului raport de evaluare este Primaria Chitila. Destinatarul / beneficiarul prezentului raport de evaluare este Primaria Chitila.

### 3.7. Tipul valorii

Evaluarea are la baza estimarea Valorii de Piata a proprietății analizate.

Conform Standardelor ANEVAR, definiția Valorii de Piata este:

„suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”

### 3.8. Data inspecției

Proprietatea a fost inspectată la exterior si la interior la data de 19.05.2017 de catre evaluator autorizat Mihai – Andrei Petrisor, in prezenta reprezentantilor proprietarului si ai beneficiarului.

### 3.9. Data evaluării

Conform scopului, data evaluarii este de 25.05.2017.

Ipotezele luate in considerare, informatiile privind nivelul prețurilor care stau la baza efectuării evaluării și valorile estimate de către evaluator sunt cele corespunzatoare lunii mai 2017.

### 3.10. Data raportului

Data efectuării raportului de evaluare este 25.05.2017.

## 3.11. Responsabilitățile evaluatorului

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru valorile și opiniile exprimate în prezentul raport de evaluare decât față de clientul și destinatarul acestuia.

## 3.12. Procedura de evaluare. Surse de informații.

Etapele și procedurile urmate în efectuarea prezentului raport de evaluare sunt:

1. cercetarea pieței pentru culegerea informațiilor privind tranzacțiile / oferte recente cu proprietăți imobiliare similare;
2. verificarea informațiilor pentru corectitudine și obiectivitate;
3. selectarea și adoptarea tehnicilor de evaluare conforme cu scopul evaluării și cu tipul proprietății (componentă și stadiu de execuție);
4. analiza și interpretarea rezultatelor obținute în fundamentarea opiniei evaluatorului pentru stabilirea valorii finale;

Datele care stau la baza procedurii de evaluare au ca sursa de informații următoarele:

1. publicitate imobiliară - publicații periodice cu subiect imobiliar, agenții de intermediere, administratori de imobile, notari publici, membri OGR, arhitecți, ingineri constructori;
2. informații din surse terțe pentru a căror obiectivitate și acuratețe acestea răspund în întregime.
3. Costuri Înlocuire, Costuri Reconstructie proprietăți comerciale și industriale IROVAL 2010
4. Costuri Înlocuire, Costuri Reconstructie proprietăți rezidențiale IROVAL 2009
5. publicații ale altor evaluatori
6. buletinele informative ANEVAR
7. Programul KOST

## 3.13. Declarație de conformitate

În elaborarea prezentului raport s-au respectat prevederile și tehnicile de lucru prevăzute în Standardul de Evaluare SEV 2017 și în particular am respectat:

- a) STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURIOR DIN ROMÂNIA , SEV 2017
  - o SEV 100 - Cadrul general (IVS – Cadrul general)
  - o SEV 101 - Termenii de referință a evaluării (IVS 101)
  - o SEV 102 - Implementare (IVS 102)
  - o SEV 103 - Raportare (IVS 103)
  - o SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
  - o SEV 310 - Evaluări ale drepturilor asupra proprietăților imobiliare pentru garantarea împrumuturilor
- b) GHIDURILE METODOLOGICE DE EVALUARE
  - o GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile
- c) Glosarul IVS 2017

## 4. PREZENTAREA DATELOR

### 4.1. Identificarea proprietății

Proprietatea evaluată este o proprietate imobiliară de tip Industrial – „Cantina fostei fabrici de zahar Chitila” care consta din sase corpuri de cladire P-P+1 si teren aferent situata in zona veche de dezvoltare a orasului, in apropierea pasajului auto al centurii Bucuresti.

Imobilul este situat in zona de periferie sud a orasului, intr-o zona veche de dezvoltare, caracterizata prin prezenta amplasamentelor industriale pe o latura a Sos. Banatului si a caselor parter-P+1 de pe cealalta latura a soselei. In apropiere se afla Baza Sportiva Viitorul 2 (la nord) iar ca. 200 m nord se afla cartierul Rezidenz.

### 4.2. Descrierea amplasamentului.

Teren aferent constructiei de baza:

- Intravilan, categoria Cc
- Suprafata: 2.302 mp
- Forma: rectangulara
- Topografie: plana
- Deschidere: 62,49m
- Adancime: ca.50m
- Acces: Soseaua Banatului – drum asfaltat cu doua sensuri, cate doua benzi pe sens ce traverseaza Chitila, facand legatura dintre Bucuresti si Targoviste, sau Pitesti (drumul vechi)
- Utilitati: electricitate si gaz de la reseaua nationala, apa si canal la reseaua locala
- Imprejmuire: da

Teren secundar:

- Intravilan, categoria Cc
- Suprafata: 2.102 mp
- Forma: rectangulara
- Topografie: plana
- Deschidere: 30 m
- Adancime: 59m
- Acces: Soseaua Banatului / Intrarea Banatului
- Utilitati: electricitate si gaz de la reseaua nationala, apa si canal la reseaua locala
- Imprejmuire: da
- Acoperit de vegetatie

## 4.3. Descrierea construcțiilor

**Corp C1 – Cantina**

Regim de înălțime: P+1E

Ac = 717mp

Ad = 1433mp

Au = 1.289mp

An PIF: 1970

Infrastructura: fundații continue din b.a. la limita de îngheț

Suprastructura: cadre din b.a., închideri b.c.a., compartimentări cărămidă/b.c.a./gips carton, planșeu peste parter din b.a., planșeu peste etaj casetat, scară interioară din b.a.

Acoperiș: șarpanta din lemn ecarisat, învelitoare tablă pe astereala de lemn

Finisaje exterioare: tencuieli driscuite, cărămidă bratcă la nivelul parterului, tamplărie metalică cu geam simplu-clar la ferestre (la etaj), tamplărie PVC cu geam termoizolant la ferestre (la parter)

Finisaje interioare: pardoseli mozaic turnat în câmp continuu în spațiile de lucru, gresie în grupurile sanitare, treptele și contratreptele scării interioare din mozaic, pereții etajului acoperiți la interior cu plăci de gips carton, brau de faianță pe casa scării, balustrada metalică cu mană curentă din lemn. Parterul are pereții interioari plăcați cu faianță iar pardoseala cu gresie de trafic intens. Tamplăria interioară este din PVC.

Instalații: încălzire CT pe gaz, electrice de joasă tensiune și curenți slabi, sanitare – alimentare cu apă și canal.

Funcțiune: la parter se află un mic magazin de diverse cu anexe (magazie și holuri) alături de o fostă fabrică de pâine; la etaj se află un spațiu de producție industrie ușoară. Accesul actual între cele două niveluri ale construcției se face printr-o scară exterioară metalică improvizată.

Grad finalizare

100%

Utilizare

Industrială/comercială

Stare fizică

Bună

Vechime

ca.40 ani

Durată de viață

ca.80 ani

**Corp C2 – Cabina poartă**

Regim de înălțime: P

Ac = 130mp

Ad = 130mp

Au = 110mp

An PIF: 1970

Infrastructura: fundații continue din b.a. la limita de îngheț

Suprastructura: cadre din b.a., inchideri b.c.a.  
Acoperis: terasa b.a., invelitoare bituminoasa

Grad finalizare	100%
Utilizare	-
Stare fizica	Nesatisfacatoare
Vechime	ca.40 ani
Durata de viata	ca.60 ani

### Corp C3 – Anexa

Regim de inaltime: P

Ac = 74mp

Ad = 74mp

Au = 63mp

An PIF: 1970

Infrastructura: fundatii continui din b.a. la limita de inghet  
Suprastructura: cadre din b.a., inchideri b.c.a.  
Acoperis: terasa b.a., invelitoare bituminoasa

Grad finalizare	100%
Utilizare	-
Stare fizica	Nesatisfacatoare
Vechime	ca.40 ani
Durata de viata	ca.60 ani

### Corp C4 – Anexa

Regim de inaltime: P

Ac = 82mp

Ad = 82mp

Au = 70mp

An PIF: 1970

Infrastructura: fundatii continui din b.a. la limita de inghet  
Suprastructura: cadre din b.a., inchideri b.c.a.  
Acoperis: sarpanta lemn, invelitoare tabla

Grad finalizare	100%
Utilizare	-
Stare fizica	Satisfacatoare
Vechime	ca.40 ani
Durata de viata	ca.60 ani

**Corp C5 – Magazie plasa gard**

Regim de inaltime: P

Ac = 40mp

Ad = 40mp

An PIF: 1970

Infrastructura: -

Suprastructura: caramida si plasa metalica

Acoperis: lemn

Grad finalizare	100%
Utilizare	-
Stare fizica	Nesatisfacatoare
Vechime	ca.40 ani
Durata de viata	40 ani

**Corp C6 – Rampa auto**

Regim de inaltime: P

Ac = 67mp

Ad = 67mp

An PIF: 1970

Infrastructura: fundatii continui din b.a.

Suprastructura: cadre din metal

Grad finalizare	100%
Utilizare	-
Stare fizica	Satisfacatoare
Vechime	ca.40 ani
Durata de viata	ca.40 ani

**4.4. Aree si suprafete**

A teren (mp) = 2.302 conform plan cadastru

Ac (mp) = 1.110 conform plan cadastru

Ad (mp) = 1.826 conform plan cadastru

Au (mp) = 1.289 conform relevee cladire C1

Aria utila pentru restul cladirilor a fost estimata de evaluator aplicand un factor de 0,85xAc (mp).

#### 4.5. Aspecte juridice

Conform documentatiei puse la dispozitie de client, proprietarii imobilului sunt SC UTREC SA si SC RADACINI SRL.

Ni s-au pus la dispozitie urmatoarele documente:

- Fisa corpului de proprietate lot 1 cu numar cadastral 1000/1 – proprietar UTREC SA
- Plan amplasament scara 1:2000 pentru numarul cadastral 221 – proprietar RADACINI SRL
- Relevu parter pentru corp C1 – proprietar RADACINI SRL
- Fisa bunului imobil pentru numarul cadastral 221 – proprietar RADACINI SRL
- Plan amplasament scara 1:2000 pentru numarul cadastral 1000/1 – proprietar UTREC SA
- Anexa fisa corpului de proprietate intocmita de inginer Sarau Gheorghe
- Plan amplasament si delimitare scara 1:1000 intocmit de inginer Cornel Minzat
- Relevu parter scara 1:100
- Relevu etaj scara 1:100

### 5. ANALIZA DE PIATA

Piața imobiliară: definiții și concepte de bază

Piața imobiliară reprezintă totalitatea tranzacțiilor care implică drepturi de proprietate sau de folosință asupra terenurilor și clădirilor. Tranzacția imobiliară înseamnă transferul permanent sau temporar al unui drept de la o parte la cealaltă în schimbul unei recompense care, de obicei, este o sumă de bani. Ca pe orice piață, prețul de tranzacție este stabilit, în primul rând, de interacțiunea dintre cerere și ofertă. Pentru a putea înțelege mai exact modul în care interacționează aceste forțe de piață, trebuie prezentate mai întâi caracteristicile speciale care diferențiază piața imobiliară de celelalte piețe.

Datorită caracterului specific al bunurilor imobiliare, transferul proprietății sau folosinței acestora nu implică și transportul efectiv al bunului, iar fiecare clădire vândută sau cumpărată este diferită de celelalte prin poziționare, alcătuire, infrastructură aferentă etc. Faptul că fiecare imobil este unic determină complexitatea foarte mare a acestei piețe și împărțirea acesteia în funcție de zone și de scopul în care va fi utilizat bunul respectiv. De asemenea, eterogenitatea duce la creșterea substanțială a costurilor de căutare, creează distribuția asimetrică a informațiilor și restricționează, în bună măsură, substituibilitatea.

Conform unei definiții generale, tranzacția financiară reprezintă cumpărarea, deținerea și vânzarea acțiunilor, obligațiunilor, mărfurilor, valutei, bunurilor de colecție, bunurilor imobiliare și produselor derivate. Piețele pe care se tranzacționează aceste active au cinci roluri fundamentale distincte: speculația, investiția pe termen lung, investiția pe termen scurt, hedging-ul<sup>1</sup> și arbitrajul<sup>2</sup>. Dintre acestea, pe piața imobiliară pot fi întâlnite preponderent primele trei tipuri de operațiuni. Pe lângă elementele investiționale/speculative ale pieței imobiliare, terenurile și clădirile prezintă și

<sup>1</sup> Hedging-ul este o strategie menită să reducă riscul unei investiții prin tranzacționarea unor active cu evoluții corelate negativ.

<sup>2</sup> Arbitrajul reprezintă cumpărarea și vânzarea simultană a unui singur activ la două prețuri diferite și în două piețe diferite, rezultând în obținerea unor profituri fără risc.

caracteristicile unui bun de consum. Mai precis, există trei tipuri de motivații comune care stau la baza vânzărilor sau cumpărărilor de imobile: dorința de a deține un spațiu de locuit sau pentru alte scopuri de utilitate personală, dorința de a obține profit și dorința de a obține un venit fix în urma închirierii imobilului. Toate cele trei motivații sunt legitime, iar analiza de față nu își propune să conteste sau să influențeze în vreun fel raportul dintre cererea și oferta de pe piața imobiliară, indiferent de caracterul de consum, speculativ sau investițional preponderent.

### Evoluția ciclică a pieței imobiliare

Liberalizarea sistemelor financiare și intensificarea procesului de globalizare a piețelor de capital din ultimele decenii au condus la îmbunătățirea serviciilor financiare și a sistemelor de alocare a resurselor, dar au crescut și sfera de acțiune a ciclurilor financiare pronunțate. Cel mai des, acestea din urmă reprezintă fluctuații dramatice ale prețurilor activelor având drept consecință amplificarea ciclurilor economice generale, iar, ocazional, acestea ating apogeul prin generarea unor crize bancare și valutare. Aceste fluctuații afectează atât statele puternic industrializate (de exemplu: criza subprime din Statele Unite sau criza japoneză de la începutul anilor '90) cât și state cu economii și piețe emergente (de exemplu: Asia de Est la sfârșitul anilor '90).

De obicei ciclurile financiare sunt generate de un val de optimism susținut de evoluția favorabilă a economiei reale. Acest optimism contribuie la subestimarea riscului, extinderea activității de creditare, creșterea accelerată a prețurilor activelor, investițiile excesive în bunuri de capital și explozia consumului. În final, atunci când așteptările se realiniază cu datele fundamentale, dezechilibrele create în timpul boom-ului sunt corectate în mod abrupt, pe măsură ce optimismul exagerat face loc pesimismului exagerat provocând pagube costisitoare sistemului financiar și economiei reale.

Constatările recente indică faptul că piața imobiliară are un rol central în cadrul acestor cicluri datorită faptului că prețurile clădirilor și terenurilor impulsionează disponibilitatea și capacitatea băncilor de a împrumuta bani, în timp ce mai mulți factori determină o deviație de la metodele eficiente de stabilire a prețurilor. Într-un mediu financiar integrat la nivel global, fluxurile mari de capital pot accentua aceste cicluri de creditare. În plus, combinația dintre fluxurile de capital speculativ și relaxarea reglementărilor sectorului financiar poate provoca crize financiare severe, cum este cazul celei din Asia, de la sfârșitul anilor '90.

Conform modelului standard de evaluare a activelor, prețul bunurilor imobiliare depinde în mod decisiv de valoarea de închiriere a acestora. Oferta pe piața imobiliară este relativ inelastică având în vedere decalajele prelungite din domeniul construcțiilor și oferta fixă de terenuri. Datorită acestor factori, creșterea sau scăderea cererii pe piața imobiliară afectează în primul rând prețul, cantitatea de bunuri imobiliare oferite având o variație lentă. Practic, lipsa elasticității ofertei imobiliare crește impactul cererii asupra prețurilor.

Ca urmare a acestei situații, chiriile sunt singurele care oferă indicii relevante legate de cerere, ele fiind percepute ca un indicator de bază al pieței imobiliare. Valoarea acestora depinde de mai multe variabile cum ar fi produsul intern brut real (care cuprinde atât nivelul agregat al venitului pe cap de locuitor, cât și dimensiunea populației) și ratele anticipate ale dobânzilor reale (care exprimă costul împrumuturilor).



Alte variabile relevante, deși nu sunt incluse în analizele empirice datorită absenței datelor, includ taxele din domeniul imobiliar, deductibilitatea dobânzilor la creditele ipotecare și cadrul legislativ care reglementează piața imobiliară (se referă la prevederile legate de acordarea permiselor de construcție, legislația care reglementează chiriile și arenda).

Caracteristicile inerente ale pieței imobiliare, mai ales informația imperfectă, rigiditatea ofertei și piețele financiare imperfecte, contribuie la vulnerabilitatea acestei piețe în fața perioadelor prelungite în care prețurile deviază de la valoarea fundamentală<sup>3</sup>. Având în vedere faptul că prețul bunurilor imobiliare depinde de valoarea viitoare a datelor fundamentale, într-un mediu cu informație imperfectă investitorii pot fie să subestimeze, fie să supraestimeze valoarea argumentată fundamental a prețurilor.

### Analiza concurenței pe piața imobiliară

Datorită numărului mare de vânzători și volumului uriaș al tranzacțiilor (atât ca număr, cât și ca valoare absolută), piața imobiliară poate fi considerată ca apropiindu-se destul de mult de modelul concurenței perfecte. Principalul motiv care conduce la o astfel de concluzie este legat de imposibilitatea vânzătorilor, în general, de a impune prețul de tranzacționare. Același lucru este valabil și pentru cumpărători sau investitori luați individual, toți participanții la piață având rolul, consacrat în teoria microeconomică, de „price takers”. Practic, prețul fiecărui lot de teren, al fiecărei locuințe și al fiecărui spațiu comercial este influențat, aproape în totalitate, de interacțiunea între volumele agregate ale cererii și ofertei.

Imposibilitatea participanților la piață de a influența semnificativ prețul de tranzacționare și dependența evoluției pieței de cerere reprezintă rezultatul faptului că averea imobiliară a unei țări este puternic divizată, iar marea majoritate a populației participă la această piață fie în calitate de (potențiali) vânzători, fie în calitate de (potențiali) cumpărători, sau ambele. Această caracteristică extremă, unică pieței imobiliare, o face să se apropie suficient de mult de modelul concurenței perfecte fără a îndeplini unele dintre condițiile consacrate de teoria economică, și anume: bunurile imobiliare nu sunt omogene, iar asimetriile informaționale creează un avantaj important vânzătorilor. Spre deosebire de piața de capital, care este și ea considerată ca apropiindu-se de concurență perfectă, piața imobiliară nu poate fi influențată de mari investitori instituționali, având un caracter competitiv net superior în plan agregat<sup>4</sup>. În plus, practica a dovedit faptul că nici măcar statul, atunci când participă la piață ca vânzător sau cumpărător, nu are resurse suficiente pentru a influența decisiv prețurile<sup>5</sup>. Statul are în schimb, instrumente coercitive cu influență indirectă cum ar fi politica fiscală sau cea de reglementare a regimului proprietăților, precum și instrumente de natură monetară cu impact asupra cererii (de exemplu: influența asupra dobânzilor pe termen scurt și controlul masei monetare), dar posibilitățile de utilizare a acestora sunt limitate într-o societate democratică bazată pe economie de piață.

<sup>3</sup> Bubbles in Real Estate Markets, Richard Herring & Susan Wachter, Working Paper, University of Pennsylvania (prepared for Federal Reserve Bank of Chicago and World Bank Group's Conference on „Asset Price Bubbles: Implications for Monetary, Regulatory and International Policies”), 2002.

<sup>4</sup> Impactul pe care îl au investitorii instituționali asupra prețurilor de pe piața imobiliară este cel mult local și temporar.

<sup>5</sup> Demersurile statelor de a construi locuințe sociale, participând astfel la ofertă, sau de a cumpăra locuințe sociale de pe piață, participând astfel la cerere, nu au putut determina evoluții importante ale prețurilor pe termen lung.

## Concluzii

Având în vedere argumentele expuse mai sus, putem afirma faptul că piața imobiliară, în general, și piața rezidențială, în special, se deosebesc fundamental de piețele obișnuite pe care se tranzacționează bunuri, servicii sau active. Specificul pieței imobiliare este determinat, în principal, de două elemente: caracteristicile proprietăților și comportamentul participanților la piață. Datorită acestor factori, piața imobiliară se distinge prin: asimetrii informaționale, prețuri rigide, fluctuații semnificative de lichiditate, lipsă de transparență și ineficiență economică. Astfel, sunt generate riscuri semnificative pentru sistemul financiar, care este strâns legat de piața imobiliară prin garanțiile ipotecare, precum și pentru restul economiei, prin afectarea procesului investițional și a mobilității forței de muncă.

În acest context, rolul serviciilor conexe pieței imobiliare (notarii, agențiile imobiliare, experții geodezi și evaluatorii) este extrem de important pentru estomparea asimetriilor informaționale și creșterea transparenței. În plus, lichiditatea pieței poate fi ameliorată prin intermediul unor costuri de tranzacționare mai reduse, creșterea vitezei și a calității acestor servicii. Modalitatea cea mai eficientă pentru realizarea acestui deziderat este, așa cum vom arăta în continuare, sporirea gradului de concurență pe piețele serviciilor conexe tranzacțiilor imobiliare.

Definirea pietei și a sub-pietei	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Piața proprietatilor industriale – amplasamente vechi industriale situate in zone de dezvoltare urbane</li> <li>• Delimitarea pietei: oras Chitila</li> </ul>
Natura zonei de amplasare	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zona mixta, preponderent rezidențială, cu densitate mica a populatiei</li> <li>• Din punct de vedere edilitar: zona periferica, cu case cu regim de înălțime P, P+M, P+1 și amplasamente industriale diverse</li> <li>• Din punct de vedere economic: zona cu potential economic scazut</li> </ul>
Oferta de proprietati similare	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Scazuta</li> </ul>
Cererea de proprietati similare	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Scăzută</li> </ul>
Echilibrul pietei cerere / oferta	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dezechilibru in favoarea vanzatorului</li> <li>• Nu se cunosc</li> </ul>
Preturi de vanzare in zona pentru proprietati similare	
Preturi de vanzare in zona pentru terenuri	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 100 euro/mp</li> <li>• 200 euro/mp</li> </ul>
Sursa informatiilor	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anunturi internet de vanzare terenuri</li> </ul>

## 6. CEA MAI BUNA UTILIZARE

Conceptul de cea mai buna utilizare 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.

Cea mai buna utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

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

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

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:

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

Practic, ținând cont de tipul clădirii și de amplasarea acesteia, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea evaluată este cea de proprietate **imobiliară industrială/comercială prin reconversie**.

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

- **este** permisibilă legal;
- îndeplinește condiția de **fizic posibilă**.
- este **fezabilă financiar**.
- este **maxim productivă** se referă la valoarea proprietății Imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații).

## 7. EVALUAREA PROPRIETATII

In vederea determinarii valorii proprietatii, datorita naturii specializate a acesteia, a fost aplicata o singura abordare:

### 7.1.1. Abordarea prin Cost

In cadrul acestei abordari s-a utilizat metoda costului de inlocuire net (CIN).

Avand in vedere caracteristicile cladirii analizate, evaluarea s-a realizat pe baza metodei devizelor utilizand cataloagele de specialitate in constructii.

Pentru determinarea valorilor unitare si totale a obiectului de constructii ce se evalueaza s-au parcurs urmatoarele etape:

- documentare privind obiectul ce urmeaza a fi evaluat prin studierea documentelor puse la dispozitie de catre client si stabilirea caracteristicilor tehnico-constructive ale cladirii
- cercetarea obiectului la fata locului si stabilirea starii tehnice a cladirii si a subansamblelor componente
- se efectueaza incadrarea cladirii in una fisele de evaluare plecand de la tipul structural utilizand fisele din Catalogul costurilor de reconstructie – inlocuire, IROVAL 2010 cu indici de actualizare 2016 - 2017;
- se elaboreaza faza de evaluare si se determina valorile unitare de reconstructie, pe total si pe categorii de lucrari;

Estimarea deprecierei s-a efectuat prin metoda segregarii. Prin aceasta metoda se analizeaza separat fiecare cauza a deprecierei, se cuantifica si apoi se totalizeaza o suma globala.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o cladire si cu care opereaza aceasta metoda sunt:

- uzura fizica este evidentiata de rosaturi, cazaturi, fisuri, infestari, defecte de structura etc. Aceasta poate avea doua componente - uzura fizica recuperabila (se cuantifica prin costul de readucere a elementului la conditia de nou sau ca si nou, se ia in considerare numai daca costul de corectare a starii tehnice e mai mare decat cresterea de valoare rezultata) si uzura fizica nerecuperabila (se refera la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate in prezent din motive practice sau economice).
- neadekvare functionala este data de demodarea, neadekvarea sau supradimensionarea cladirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalatiilor si echipamentelor atasate. Se poate manifesta sub doua aspecte: neadekvare functionala recuperabila (se cuantifica prin costul de inlocuire pentru deficiente care necesita adaugiri, deficiente care necesita inlocuire sau modernizare sau supradimensionari) si neadekvare functionala nerecuperabila (poate fi cauzata de deficiente date de un element neinclus in costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus in costul de nou dar nu ar trebui inclus).

Pentru proprietatea analizată: construcția se conformează standardelor actuale pentru construcții în domeniu. În consecință, s-a aplicat un factor al neadecvării funcționale de 0%.

- depreciere economică (din cauze externe) - se datorează unor factori economici sau de localizare cum ar fi: modificarea cererii, utilizarea proprietății, amplasarea în zonă, urbanismul, finanțarea, etc. Se determină prin: preluarea și analiza de pe piață a informațiilor referitoare la depreciere, urmată de capitalizarea pierderii de venit. Pentru proprietate analizată s-a constatat că nu există fluctuații majore în privința cererii - ofertei sau descreșterii ale prețurilor chiriei, localitatea înregistrând creștere economică. În consecință s-a aplicat un factor al deprecierei externe de 0%.

În final s-a adăugat valoarea de piață a terenului, rezultatul fiind Costul de Înlocuire Net.

Pentru evaluarea terenului se pot utiliza 6 metode acceptate și promovate prin standardele în vigoare:

1. Comparativă vânzătorilor;
2. Tehnică parcelării și dezvoltării;
3. Repartizarea (alocarea);
4. Extractivă (prin scădere), numită și abstractivă;
5. Tehnică reziduală a terenului (capitalizarea venitului rezidual alocat terenului);
6. Capitalizarea rentei funciare (chiriei);

Toate cele șase metode de evaluare a terenului nu sunt altceva decât derivări ale celor trei abordări tradiționale ale valorii oricărui tip de proprietate, respectiv abordarea prin comparație, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

Mai jos sunt prezentate explicații privind aceste abordări.

1. Metoda comparației vânzătorilor se bazează pe principiul economic al substituției. Metoda se utilizează pentru evaluarea terenurilor libere sau care se consideră a fi libere pentru scopul evaluării. Valoarea terenului derivă din informațiile de piață ale prețurilor de tranzacție ale unor terenuri similare, respectiv valoarea de piață poate fi determinată în urma analizei prețurilor de piață ale terenurilor libere comparabile, din aceeași arie de piață, care au fost tranzacționate la o dată apropiată de data evaluării. Analiza prețurilor la care s-au efectuat tranzacțiile sau a ofertelor de vânzare de terenuri similare libere este urmată de efectuarea unor corecții ale prețurilor terenurilor libere comparabile, pentru a cuantifica diferențele dintre prețurile plătite sau cerute pe unitatea de suprafață, cauzate de diferențele caracteristicilor specifice ale proprietăților și tranzacțiilor. Această metodă este cea mai uzuală și preferabilă tehnică de evaluare a terenului, cu condiția să existe informații suficiente despre vânzările de terenuri similare, din aceeași arie de piață.

În cazul în care nu există un număr suficient de vânzări sau de oferte de vânzare de terenuri similare sau în situația în care evaluatorul ar trebui să facă multe și ample corecții ale prețurilor de tranzacție ale unor terenuri cu caracteristici mult diferite de cele ale terenului în cauză, care nu ar asigura credibilitatea rezultatului aplicării metodei comparației vânzătorilor, evaluatorul de proprietăți imobiliare are la dispoziție alte 5 metode de evaluare a terenului, redate mai jos. Credibilitatea rezultatelor obținute din

aplicarea acestor 5 metode, mai puțin preferate, depinde de profunzimea analizelor, de fundamentarea ipotezelor și a raționamentului profesional al evaluatorului.

2. Tehnica parcelării și dezvoltării numită și metoda utilizării anticipate sau metoda costului dezvoltării constă în plasarea evaluatorului în postura ipotetică de dezvoltator al unui teren neamenajat, pe premisa că amenajările și construcțiile proiectate reprezintă cea mai probabilă utilizare a terenului.

Această metodă este aplicabilă în cazul evaluării unor suprafețe mari de teren neamenajat, a căror cea mai bună utilizare o reprezintă parcelarea și amenajarea ca amplasamente și/sau eventual construirea pe loturile parcelate și amenajate ale clădirilor rezidențiale. Deci, această metodă se poate aplica în două ipoteze: parcelarea unui teren viran și amenajarea acestuia ca amplasament, prin dotarea cu infrastructura necesară și apoi vânzarea loturilor amenajate și parcelarea unui teren viran, amenajarea acestuia ca amplasament, construirea locuințelor adecvate și apoi vânzarea proprietăților rezidențiale rezultate (teren plus locuință).

Rezultatul acestei metode este valoarea maximă pe care un dezvoltator prudent ar putea să o plătească pentru achiziționarea unui teren neamenajat, deci o valoare calculată ca marime reziduală dintre prețurile de vânzare estimate ale loturilor amenajate sau ale proprietăților construite și costurile totale estimate de parcelare, amenajare și construire, în care se include și profitul dezvoltatorului.

Credibilitatea rezultatului metodei este condiționată de existența unui volum important de informații despre costurile de parcelare, amenajare și de construcție, despre prețurile de vânzare ale parcelelor amenajate (amplasamente), precum și despre prețurile de vânzare ale proprietăților construite.

3. Metoda alocării se bazează pe principiul echilibrului, conform căruia există un raport procentual normal între valoarea terenului și valoarea întregii proprietăți, specific diferitelor categorii de proprietăți imobiliare, aflate în locații specifice. Acest raport procentual este dedus din analiza prețurilor de vânzare ale terenurilor libere și ale unor proprietăți comparabile (teren și construcții), dintr-o arie comparabilă și competitivă învecinată, cu caracteristici similare. Acest raport procentual este aplicat apoi prețului de vânzare a proprietății construite, pentru a determina valoarea terenului. Această metodă este aplicabilă în situația când nu există terenuri libere vândute sau oferite la vânzare, în aria de piață a terenului supus evaluării.

Deoarece raportul procentual dintre valoarea terenului și valoarea totală a proprietății este dificil de obținut și de susținut, această metodă este mai rar utilizată și aproape niciodată ca o primă metodă de evaluare a terenului.

4. Metoda extracției constă în determinarea valorii terenului liber ca o marime reziduală, după ce din prețul curent de vânzare al întregii proprietăți imobiliare (teren plus amenajări și construcții) s-a scăzut costul de înlocuire net al construcțiilor și amenajărilor. Această metodă este adecvată când:

- nu există terenuri libere, vândute sau oferite la vânzare, în aria de piață a terenului supus evaluării;
- valoarea construcțiilor este mică (indeosebi în mediul rural); și

■daca se poate determina cu acuratete costul de inlocuire net (CIN) al constructiilor.

5. Tehnica reziduala a terenului este inscrisa in abordarea prin venit, fiind utilizata cand fluxul de venit este dependent atat de constructii si amenajari, cat si de teren.

Etapele aplicarii acestei metode sunt:

- determinarea venitului net din exploatare (VNE) anual total al proprietatii;
- determinarea VNE anual alocabil constructiilor pe baza ratei de capitalizare aferente constructiilor si scaderea acestuia din VNE anual total al proprietatii; si
- capitalizarea VNE ramas (rezidual), care este alocabil numai terenului, cu o rata de capitalizare adecvata.

Cele trei conditii ale aplicarii acestei metode sunt:

- (a) cunoasterea CIN a cladirilor (constructiilor) si amenajarilor sau posibilitatea determinarii acestuia cu credibilitate;
- (b) cunoasterea venitului net total din exploatare al proprietatii sau posibilitatea determinarii acestuia cu credibilitate; si
- (c) posibilitatea obtinerii nivelurilor de piata ale ratelor de capitalizare ale terenurilor si cladirilor.

Aceasta tehnica de evaluare se utilizeaza in doua situatii:

- cand nu exista terenuri libere vandute sau oferite la vanzare, in aria de piata a terenului supus evaluarii;
- pentru testarea fezabilitatii financiare a utilizarilor posibile ale unui amplasament, in cadrul analizei celei mai bune utilizari.

6. Capitalizarea rentei funciare (chiriei) se aplica in cazul in care venitul se obtine din cedarea dreptului de folosinta a terenului, independent de amenajarile de pe acesta (daca exista), in schimbul unei rente sau chirii, deci este un venit independent de veniturile generabile de constructiile si amenajarile de pe teren.

Aceasta metoda se aplica pentru evaluarea terenurilor cu destinatie agricola, ca si pentru evaluarea terenurilor inchiriate.

Metoda consta in convertirea rentei funciare (sau chiriei pentru teren) in valoarea terenului, prin aplicarea unei rate de capitalizare extrasa de pe piata. Metoda poate fi aplicata in conditiile in care exista informatii de piata suficiente asupra nivelurilor de piata ale rentelor si chiriilor funciare, precum si a ratelor de capitalizare.

Pentru aplicarea acestei metode trebuie sa se analizeze clauzele contractului de inchiriere/ arendare/ concesiune, referitoare la escaladarea chiriei/ rentei, reinnoirea contractului, precum si valoarea terminala si selectarea unei rate de capitalizare de piata adecvate.

In concluzie, se poate spune ca cea mai buna metoda de evaluare a terenului este Comparatia Vanzarilor si numai cand nu exista vanzari sau oferte de vanzare de terenuri comparabile, pot fi aplicate, cu precautie, celelalte metode de evaluare.

Corectiile aplicate comparabilelor au fost urmatoarele:

Caracteristici generale:

1. Tranzactie/oferta: valoarea comparabilelor a fost ajustata cu -10% fata de pretul cerut, pentru a se putea estima pretul de tranzactionare
2. Drepturi de proprietate transferate: nicio corectie necesara - la toate comparabile s-a considerat dreptul integral de proprietate transferat
3. Conditii de finantare: nicio corectie necesara - toate comparabilele au fost considerate tranzactionabile in conditii de plata cash
4. Conditii de vanzare: nicio corectie necesara - toate comparabilele au fost considerate tranzactionabile fara conditii restrictive
5. Cheltuieli necesare imediat dupa tranzactionare: nicio corectie necesara - nicio comparabila nu necesita cheltuieli aditionale
6. Conditii de piata: nicio corectie necesara - conditiile pietei din aceeași perioada cu data evaluării
7. Localizare: comparabilele #1 si #3 sunt localizate inferior si ajustate cu 10%; comparabila #2 este localizata inferior si ajustata cu 5%. Ajustare de la 5% la 10% pentru a estima diferenta dpdv al localizării.

Caracteristici particulare:

1. Suprafata: corectii negative pentru comparabilele #2 si #3 pentru a estima gradul lor de lichiditate pe piata specifica fiind considerat faptul ca proprietatile mai mari sunt mai greu vandabile.
2. Acces: ajustari pozitive pentru acces pe o strada ingusta
3. Front/forma: ajustari pozitive pentru un front stradal mai mic
4. CMBU/urbanism: nicio corectie necesara.
5. Topografie: nicio corectie necesara
6. Trafic/poluare: au fost ajustate toate comparabilele cu 5% pentru ca se afla intr-o zona neafectata de traficul si poluarea de la marile artere de circulatie.
7. Restrictii legale: nicio corectie necesara
8. Utilitati: nicio corectie necesara

Rezultatul aplicării acestei metode de evaluare se regăsește în Anexa 4.

## 8. ALEGEREA VALORII FINALE

### 8.1. Rezultatele evaluării

Rezultatele obținute prin aplicarea metodelor prezentate în raport sunt:

Abordare	Metoda	Rezultat total (Euro)	Rezultat unitar	Total (Euro)	Total (Lei)
Cost	Costul de inlocuire net (CIN)	210.698 (Constructii)	115 Euro / mp (constructii)	1.003.418	4.565.149
		792.720 (Teren)	180 Euro / mp (teren)		

### 8.2. Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului

Estimarea finala a valorii a fost facuta tinand cont de gradul de precizie al fiecarei metode de evaluare raportata la conditiile concrete ale imobilului. Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea intregii lucrari pentru a avea certitudinea ca datele disponibile, tehnicile utilizate, rationamentul si logica aplicate au condus la judecati consecvente, iar informatiile utilizate sunt autentice, pertinente si suficiente.



Principiile care au stat la baza rezultatului si valorii finale sunt:

- valoarea este o predictie;
- valoarea este subiectiva;
- evaluarea este comparare;
- orientare pe piata.

Criteriile care au stat la baza estimarii valorii finale, fundamentata si semnificativa, sunt:

- Adecvarea;
- Precizia;
- Cantitatea informatiilor.

Adecvarea este un criteriu prin care evaluatorul judeca coerența fiecărei metode de evaluare cu scopul și destinația evaluării.

Precizia unei evaluări se apreciază prin încrederea evaluatorului în acuratețea informațiilor și a ajustărilor efectuate pentru fiecare proprietate comparabilă analizată.

Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție.

Verificăm în ce măsură abordările utilizate răspund criteriilor pentru estimarea valorii finale:

**Adecvarea:**

Abordarea prin Cost este relevantă ținând cont că imobilul este specializat;

Abordarea prin Piață nu este adecvată, deoarece nu există informații relevante privind tranzacții curente cu proprietăți comparabile; Aceasta abordare a fost cel mai bine utilizată pentru determinarea valorii de piață a terenului considerat liber, având în vedere că există evidente care demonstrează o piață relativ activă pe acest segment.

Abordarea prin Venit nu este adecvată, deoarece piața imobiliară pe segmentul închirieri în această zonă este ca și inexistentă. Pentru tipul de proprietate evaluat nu avem, în această perioadă, un nivel al cererii care să justifice această abordare.

**Precizia:**

Abordarea prin Cost este precisă, deoarece se poate estima deprecierea.

Abordarea prin Piață este imprecisă, deoarece informațiile privind tranzacțiile nu există;

Abordarea prin Venit nu este adecvată – vezi comentariul de mai sus.

**Cantitatea și calitatea informațiilor:**

Abordarea prin Cost răspunde acestui criteriu deoarece există informații privind costurile de execuție ale unui imobil similar;

Abordarea prin Piață nu corespunde acestui criteriu, deoarece nu există informații suficiente;

Abordarea prin Venit nu este adecvată – vezi comentariul de mai sus.

Asadar, singura abordare care răspunde optim la analiza criteriilor pentru estimarea valorii finale este Abordarea prin Cost.

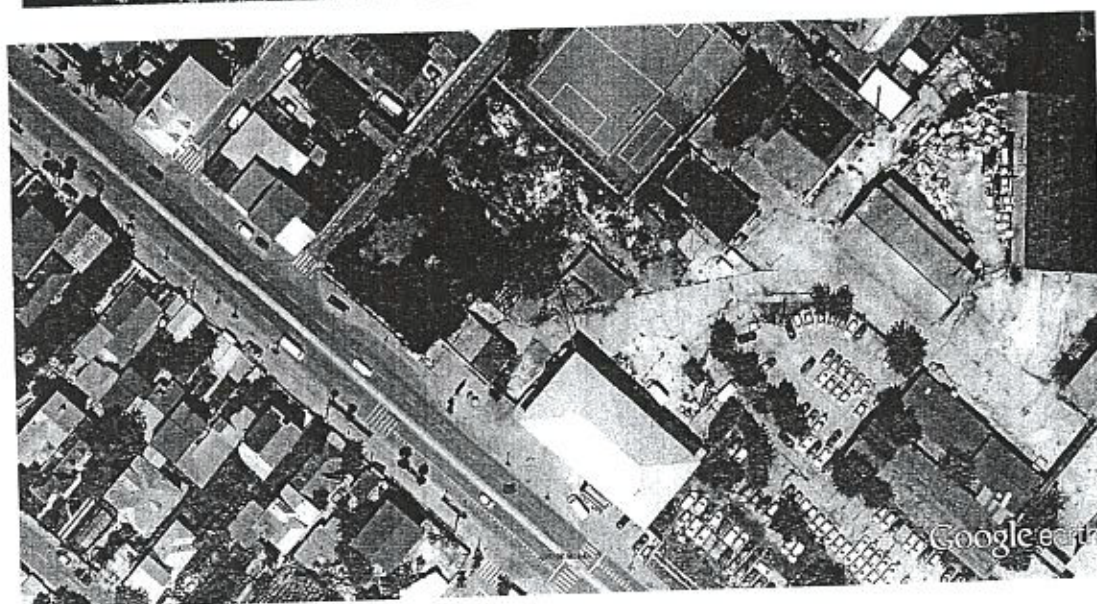
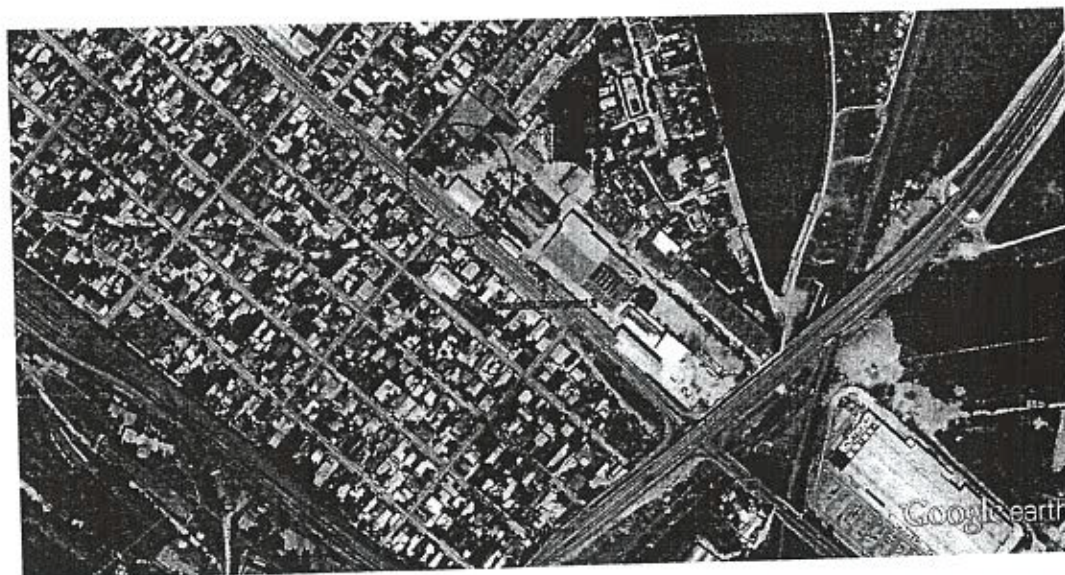
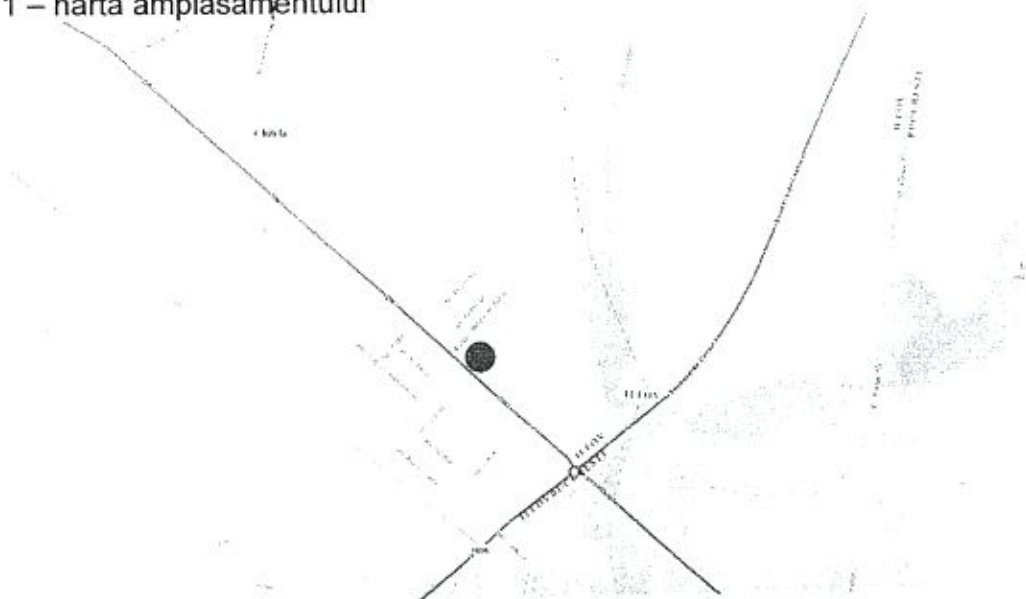
Astfel, analizând rezultatele obținute, Valoarea de Piață a proprietății imobiliare situată în Soseaua Banatului nr.2, Oraș Chitila, Jud. Ilfov, este la data prezentei evaluări (25.05.2017):

**VP = 4.565.149 Lei**  
**1.003.418 Euro**

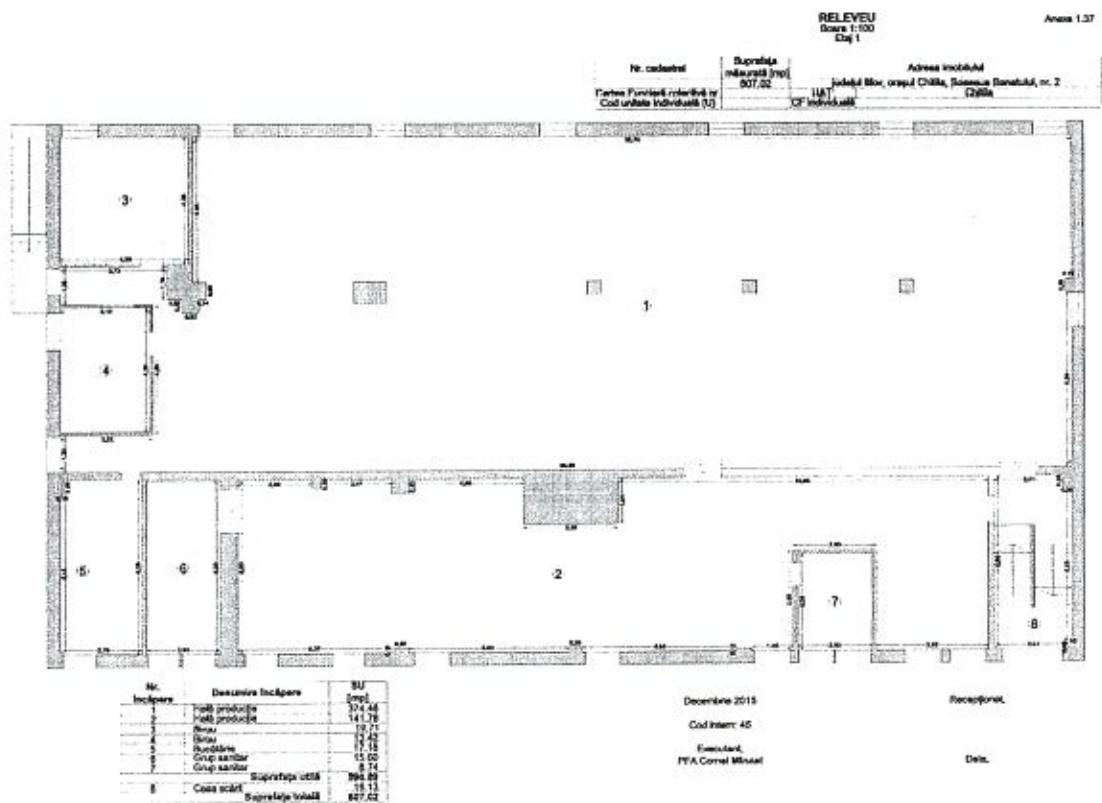
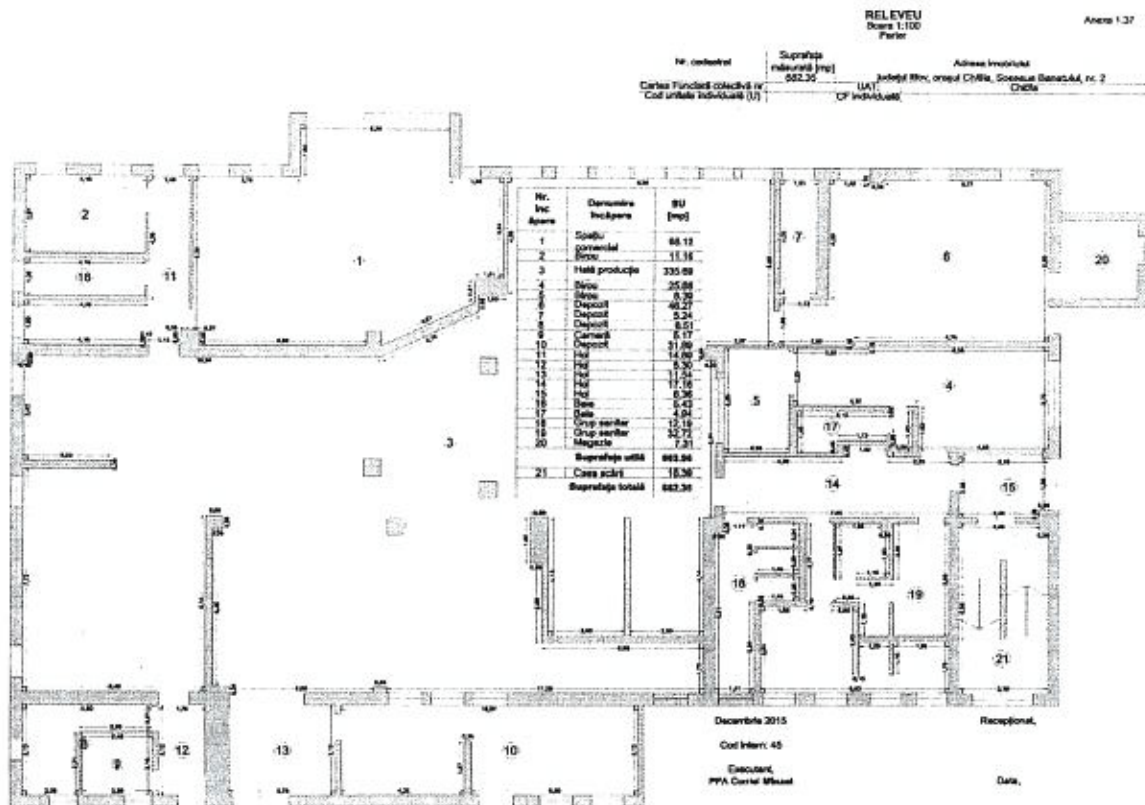
Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerente privind valoarea sunt:

1. valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport;
2. valoarea nu conține TVA sau alte taxe asociate unei eventuale tranzacții decât dacă nu se cere altfel;
3. valoarea estimată în este valabilă la data evaluării;
4. evaluarea este o predicție;
5. valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
6. valoarea este subiectivă;
7. evaluarea este o opinie asupra unei valori.
8. valoarea conține și valoarea terenului și a tuturor părților comune indivize aferente proprietății evaluate.

ANEXA 1 – harta amplasamentului



ANEXA 2 – acte de proprietate



**Plan de amplasament și delimitare a imobilului**  
Scara 1:1000

Anexa 1.35

Nr. cadastral	Suprafața măsurată [mp]	Adresa imobilului
	2302	județul Ilfov, orașul Chitila, Soseaua Banatului, nr. 2
Cartea Funciară nr.		UAT: Chitila

**A. Date referitoare la teren**

Nr. parcelă de folosință	Categorie	Suprafața [mp]	Mențiuni
1	CC	2302	Teren intravilan împrejmuit parțial cu gard din beton și gard din plesă
<b>Total</b>		<b>2302</b>	

**B. Date referitoare la construcții**

Cod construcție	Destinație	Suprafața construită la sol [mp]	Mențiuni
C1	CIE	717	Clădire, P+1, din cărămidă, anul construcției _____, nu deține certificat de performanță energetică, fără lift, Scd = 1433 mp
C2	CIE	130	Clădire, P, din cărămidă, anul construcției _____, nu deține certificat de performanță energetică, fără lift, Scd = 130 mp
C3	CIE	74	Clădire, P, din cărămidă, anul construcției _____, nu deține certificat de performanță energetică, fără lift, Scd = 74 mp
C4	CIE	82	Clădire, P, din cărămidă, anul construcției _____, nu deține certificat de performanță energetică, fără lift, Scd = 82 mp
C5	CA	40	Anexă, Magazie din plesă de gard cu acoperiș din plăci de azbest
C6	CA	67	Anexă, Rampă auto
<b>Total</b>		<b>1110</b>	

Suprafața totală măsurată a imobilului = 2302 mp  
Suprafața din acte = 2300 mp

Decembrie 2015

Cod intern: 037

Întocmit,  
Cornel Minzat

Recepționat,

Data,

cod intern: 45

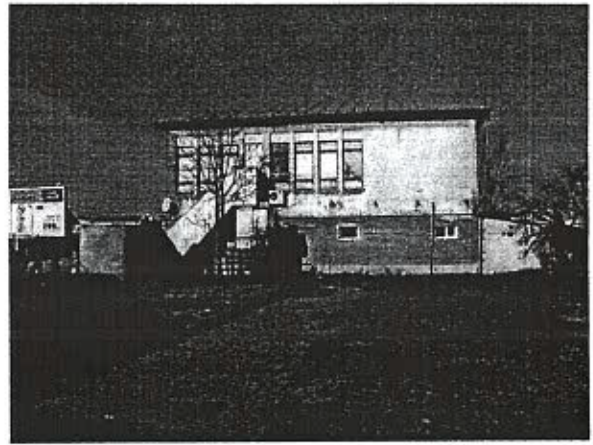
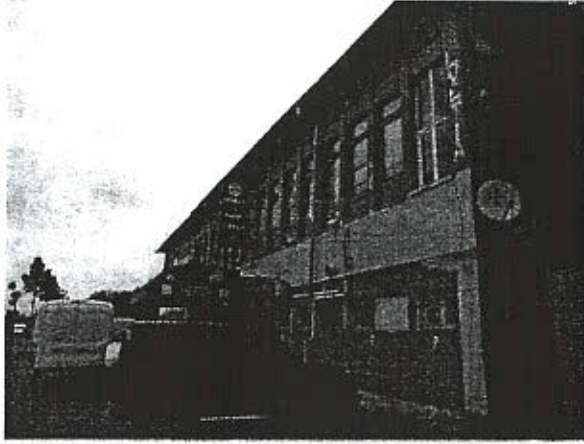
NC 10002

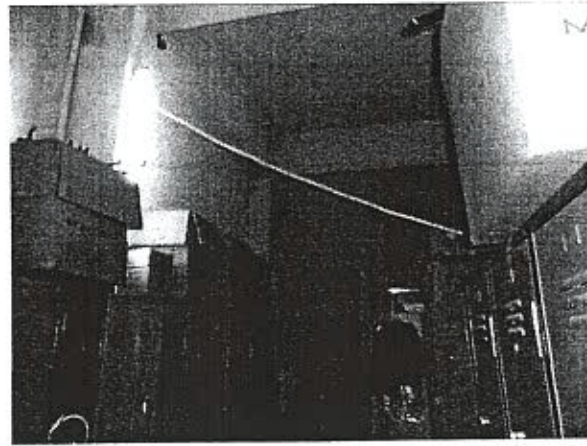
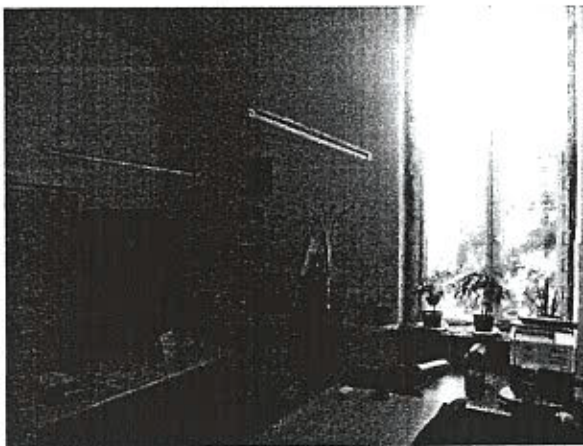
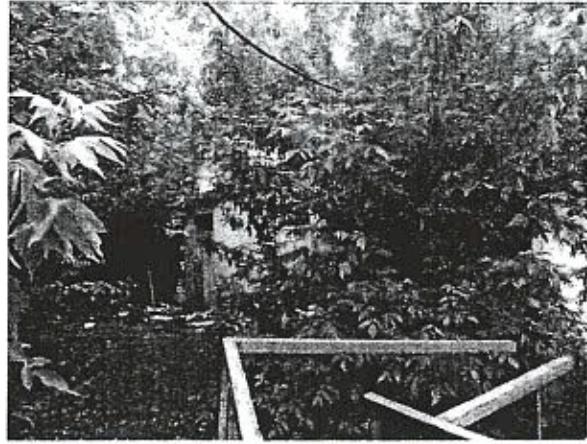
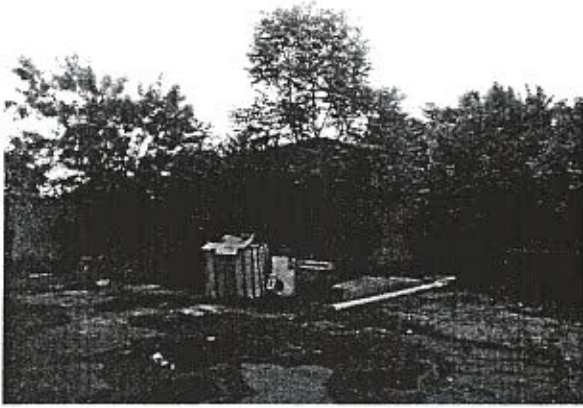
Intr. Banatului

NC 10001

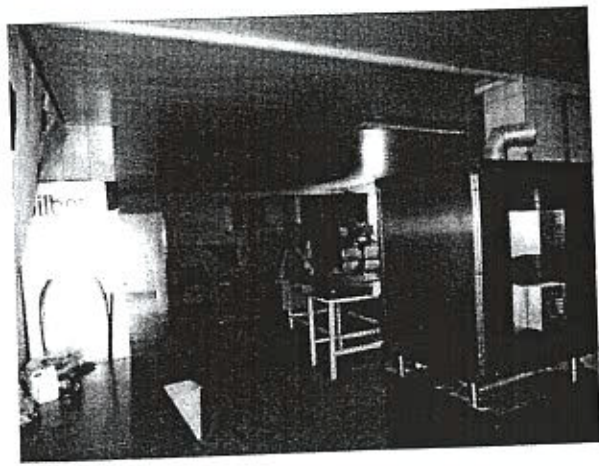
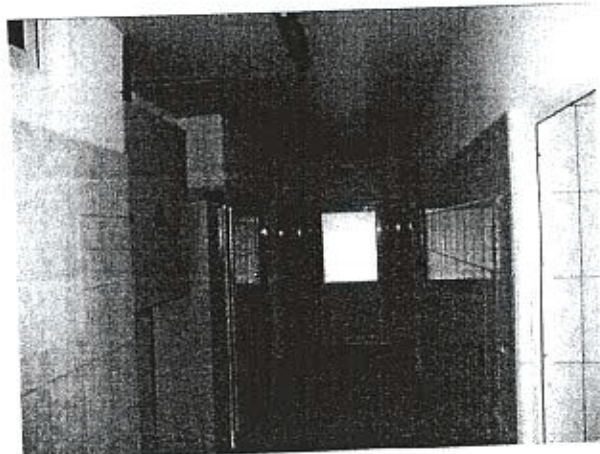
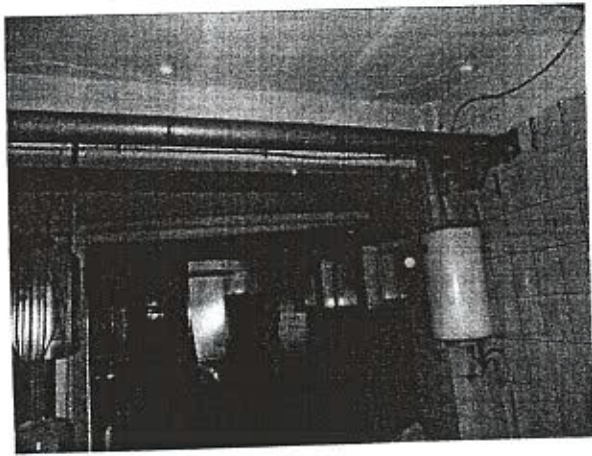
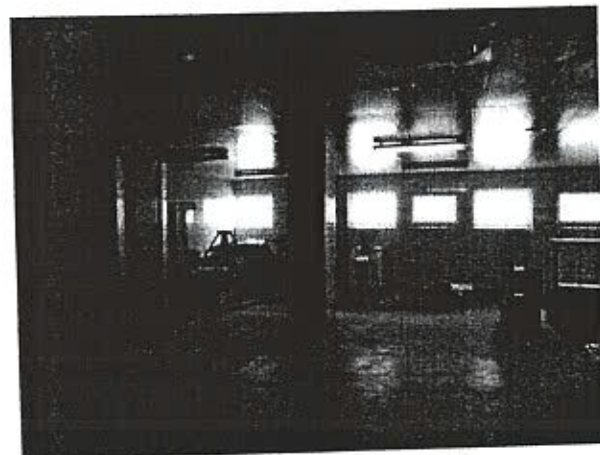
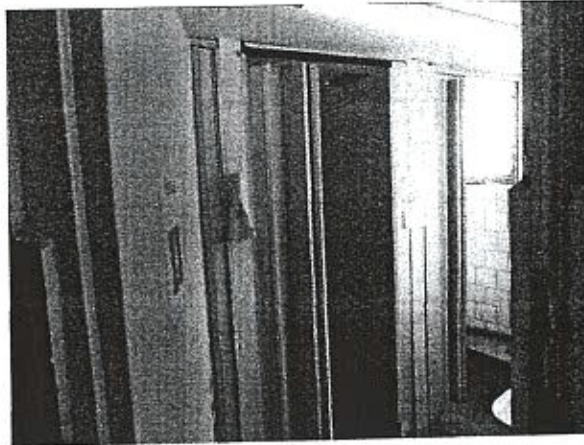
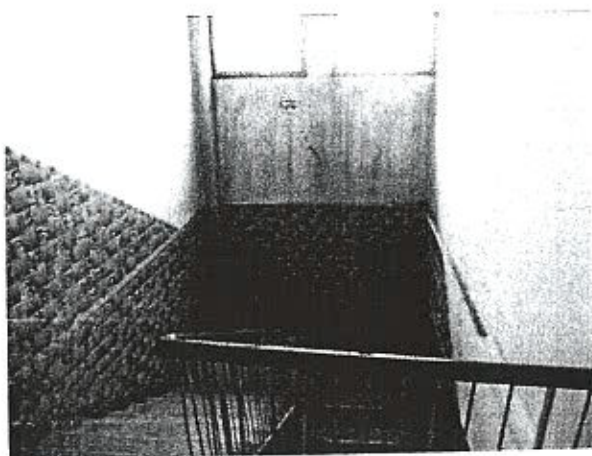
Sos. Banatului

ANEXA 3 – fotografii









## ANEXA 4 – calcule

## Centralizator

Nr. crt.	Denumire fisa	Anul PIF	Suprafata (mp Ad)	Cost inlocuire brut	Depreciere fizica	Depreciere functionala	Depreciere externa	Cost inlocuire net
1	C1 - cantina P+1E	1970	1.433	1.662.779	56%	0%	0%	723.265
2	C2 - cabina poarta	1970	130	282.324	45%	0%	0%	155.278
3	C3 - anexa caramida	1970	74	69.460	56%	0%	0%	30.501
4	C4 - anexa la C1	1970	82	75.955	60%	0%	0%	33.798
5	C5 - magazie plasa gard	1970	40	4.644	100%	0%	0%	0
6	C6 - rampa auto	1970	67	43.744	64%	0%	0%	15.748
<b>Total</b>			<b>1.826</b>	<b>2.138.906</b>				<b>958.590</b>

Calculul conform Catalog Costuri de reconstructie - costuri de inlocuire - Cladiri industriale, comerciale si agricole, constructii speciale  
 Autor Corneliu Schiopu, Editura IROVAL, 2010 - indici actualizare 2016 - 2017

**Fisa asimilata: Iroval 2010, Cladiri industriale, comerciale, agricole si constructii speciale; indici actualizare 2017**

Grupa: Cladiri industriale

Subgrupa: Cladire veche industrială cu 3 tronsoane, variante constructive diferite

Tip subgrupa: Cladire P+1E (hala productie + depozite)

Grad seismic 8; Coef. Distanta 1,006; Coef. Manopera 1,054; TVA 20%

## Fisa nr. 1: C1 - cantina P+1

Nr. crt.	Denumire	Simbol	Suprafata (mp Ad)	Cost catalog unitar Lei/mp cu TVA	Cost catalog brut total Lei/mp cu TVA	Cost total cu coeficienti transport si manopera Lei/mp fara TVA	Uzura fizica (%)	Cost inlocuire brut
1	Str. cladire P+1E	8SCLDP1	1433,00	818,8	1.173.340	1.036.767	45	570.222
2	Fin. int. cladire P+1E (hala+dep)	FINSCLDP1	1433,00	332,7	476.759	421.266	64,29	150.434
3	Instalatii electrice	ELSCLDP1	1433,00	69,0	98.877	87.368	100	0
4	Instalatii sanitare	SASCLDP1	1433,00	20,6	29.520	26.084	90	2.608
5	Instalatii incalzire	ISCLDP1	1433,00	72,1	103.319	91.293	100	0

Depreciere functionala: 0%

Depreciere externa: 0%

Cost de inlocuire net (lei fara TVA): 723.265

**Fisa asimilata: Iroval 2010, Cladiri industriale, comerciale, agricole si constructii speciale; indici actualizare 2017**

Grupa: Cladiri industriale

Subgrupa: Cabina poarta si cuva de beton aferent pod bascula

Tip subgrupa: Cabina poarta

Grad seismic 8; Coef. Distanta 1,006; Coef. Manopera 1,054; TVA 20%

## Fisa nr. 2: C2 - cabina poarta

Nr. crt.	Denumire	Simbol	Suprafata (mp Ad)	Cost catalog unitar Lei/mp cu TVA	Cost catalog brut total Lei/mp cu TVA	Cost total cu coeficienti transport si manopera Lei/mp fara TVA	Uzura fizica (%)	Cost inlocuire brut
1	Structura cabina poarta	CABPOARTA	130,00	2.457,8	319.514	282.324	45	155.278

Depreciere functionala: 0%

Depreciere externa: 0%

Cost de inlocuire net (lei fara TVA): 155.278

Fisa asimilata: Iroval 2010, Cladiri industriale, comerciale, agricole si constructii speciale; indici actualizare 2017  
 Grupa: Cladiri industriale  
 Subgrupa: Cladire veche industriala cu 3 tronsoane, variante constructive diferite  
 Tip subgrupa: Cladire veche industriala Sp+P+1E (depozite si ateliere productie)  
 Grad seismic 8; Coef. Distanta 1,006; Coef. Manopera 1,054; TVA 20%

## Fisa nr. 3: C3 - anexa caramida

Nr. crt.	Denumire	Simbol	Suprafata (mp Ad)	Cost catalog unitar Lei/mp cu TVA	Cost catalog brut total Lei/mp cu TVA	Cost total cu coeficienti transport si manopera Lei/mp fara TVA	Uzura fizica (%)	Cost inlocuire brut
1	Inv. azbo. ondulat mag. cereale	AZBOMAGC	74,00	126,6	9.368	8.278	100	0
2	Fin. int. + ext mag. cereale	FINMAGC	74,00	205,8	15.229	13.457	64,29	4.805
3	Instalatii electrice	ELMAGC	74,00	15,4	1.140	1.007	100	0
4	Infrastructura mag. cereale	INFRMAGC	74,00	412,9	30.555	26.998	45	14.849
5	Suprastructura mag. cereale	SUPRAMAGC	74,00	301,6	22.318	18.721	45	10.846

Depreciere functionala: 0%

Depreciere externa: 0%

Cost de inlocuire net (lei fara TVA): 30.501

Fisa asimilata: Iroval 2010, Cladiri industriale, comerciale, agricole si constructii speciale; indici actualizare 2017  
 Grupa: Cladiri agricole  
 Subgrupa: Cladire destinata produselor agricole  
 Tip subgrupa: Magazie pentru cereale  
 Grad seismic 8; Coef. Distanta 1,006; Coef. Manopera 1,054; TVA 20%

## Fisa nr. 4: C4 - anexa la C1

Nr. crt.	Denumire	Simbol	Suprafata (mp Ad)	Cost catalog unitar Lei/mp cu TVA	Cost catalog brut total Lei/mp cu TVA	Cost total cu coeficienti transport si manopera Lei/mp fara TVA	Uzura fizica (%)	Cost inlocuire brut
1	Inv. 2 straturicarton mag. cereale	CARTMAGC	82,00	112,6	9.233	8.158	100	0
2	Fin. int. + ext mag. cereale	FINMAGC	82,00	205,8	16.876	14.911	64,29	5.325
3	Instalatii electrice	ELMAGC	82,00	15,4	1.263	1.116	100	0
4	Infrastructura mag. cereale	INFRMAGC	82,00	412,9	33.858	29.917	45	16.454
5	Suprastructura mag. cereale	SUPRAMAGC	82,00	301,6	24.731	21.853	45	12.019

Depreciere functionala: 0%

Depreciere externa: 0%

Cost de inlocuire net (lei fara TVA): 33.798

Fisa asimilata: Iroval 2010, Cladiri industriale, comerciale, agricole si constructii speciale; indici actualizare 2017  
 Grupa: Constructii speciale  
 Subgrupa: Constructii speciale supraterane  
 Tip subgrupa: Imprejmuiri  
 Grad seismic 8; Coef. Distanta 1,006; Coef. Manopera 1,054; TVA 20%

## Fisa nr. 5: C5 - magazie plasa gard

Nr. crt.	Denumire	Simbol	Suprafata (mp Ad)	Cost catalog unitar Lei/mp cu TVA	Cost catalog brut total Lei/mp cu TVA	Cost total cu coeficienti transport si manopera Lei/mp fara TVA	Uzura fizica (%)	Cost inlocuire brut
1	Imprejmuire din plasa zincata	IMPPLZN	40,00	131,4	5.256	4.644	100	0

Depreciere functionala: 0%

Depreciere externa: 0%

Cost de inlocuire net (lei fara TVA): 0

Fisa asimilata: Iroval 2010, Cladiri industriale, comerciale, agricole si constructii speciale; indici actualizare 2017  
 Grupa: Cladiri industriale  
 Subgrupa: Baraca metalica  
 Tip subgrupa: Baraca metalica din tabla neagra vopsita cutata / ondulata  
 Grad seismic 8; Coef. Distanta 1,006; Coef. Manopera 1,054; TVA 20%

## Fisa nr. 6: C6 - rampa auto

Nr. crt.	Denumire	Simbol	Suprafata (mp Ad)	Cost catalog unitar Lei/mp cu TVA	Cost catalog brut total Lei/mp cu TVA	Cost total cu coeficienti transport si manopera Lei/mp fara TVA	Uzura fizica (%)	Cost inlocuire brut
1	Str. Baraca met. tabla neagra	BMVOP350	67,00	738,9	49.506	43.744	64	15.748

Depreciere functionala: 0%

Depreciere externa: 0%

Cost de inlocuire net (lei fara TVA): 15.748

Adresa	Soseaua Banatului nr.2, Oras Chitila, Jud. Ilfov
Data Raportului	25.mai.17
Data Evaluarii	25.mai.17
Moneda	Eur / Lei
Tipul Proprietatii	Comercial
Parcela nr.	-
Numar CF	
Numar cadastral	
Proprietatea Evaluata	Teren Cc

Teren Cc				
Elemente de comparatie	De comparat	1	2	3
Proprietatea subiect:	Teren intravilan Cc - Chitila	Strada Castanilor	Strada Duzilor	Strada Castanilor
Sursa informatiilor		olx.ro	olx.ro	imobiliare.ro
Pret EURO / m <sup>2</sup>	?	100	174	142
Pret EURO	?	200.000	122.000	123.000
CARACTERISTICI GENERALE				
Tip tranzactie	tranzactie	oferta	oferta	oferta
Corectie (%)		-10,0%	-10,0%	-10,0%
Ajustare (Euro)		-10,0	-17,4	-14,2
Valoare Ajustata (Euro / m <sup>2</sup> )		90,00	156,86	127,68
Drepturi de proprietate transmise (comparabila este...)	deplin	similar	similar	similar
Corectie (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0,0	0,0	0,0
Valoare Ajustata (Euro / m <sup>2</sup> )		90,00	156,86	127,68
Conditii de Piata (comparabila este...)	May-17	May-17	May-17	May-17
Corectie (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0,0	0,0	0,0
Valoare Ajustata (Euro / m <sup>2</sup> )		90,00	156,86	127,68
Conditii de Finantare (comparabila este...)	la piata	similar	similar	similar
Corectie (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0,0	0,0	0,0
Valoare Ajustata (Euro / m <sup>2</sup> )		90,00	156,86	127,68
Conditii de Vanzare (comparabila este...)	normale	similar	similar	similar
Corectie (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0,0	0,0	0,0
Valoare Ajustata (Euro / m <sup>2</sup> )		90,00	156,86	127,68
Localizare / pozitie (comparabila este...)	Fabrica de zahar	Castanilor	Duzilor	Castanilor
Corectie (%)		10%	5%	10%
Ajustare (Euro)		9,0	7,8	12,8
Valoare Ajustata (Euro / m <sup>2</sup> )		99,00	164,70	140,45
Valoare Ajustata (Euro)		198.000	115.290	121.770

CARACTERISTICI PARTICULARE				
Suprafata (mp)	2.302	2.000	700	867
Corectie (%)		0%	-5%	-5%
Ajustare (Euro)		0,0	-8,2	-7,0
Acces (comparabila este...)	Danetului	inferior	inferior	inferior
Corectie (%)		10%	5%	10%
Ajustare (Euro)		9,9	8,2	14,0
Front stradal (m) / forma (comparabila este...)	62,49 m	inferior	inferior	inferior
Corectie (%)		5%	5%	5%
Ajustare (Euro)		5,0	8,2	7,0
Cea Mai Buna Utilizare / Urbanism (comparabila este...)	comercial	similar	similar	similar
Corectie (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0,0	0,0	0,0
Topografie (comparabila este...)	plan	similar	similar	similar
Corectie (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0,0	0,0	0,0
Traficul in zona / poluare (comparabila este...)	ridicate	inferior	inferior	inferior
Corectie (%)		5%	5%	5%
Ajustare (Euro)		5,0	8,2	7,0
Restrictii legale (comparabila este...)	nu se cunosc	similar	similar	similar
Corectie (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0,0	0,0	0,0
Utilitati (comparabila este...)	retelele urbane si nationale	similar	similar	similar
Corectie (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0,0	0,0	0,0
Total Ajustari Nete (Euro/mp)		19,8	16,5	21,1
Total Ajustari Nete (%)		22,0%	10,5%	16,5%
Total Ajustari Brute (Euro/mp)		19,8	32,9	35,1
Total Ajustari Brute (%)		22,0%	21,0%	27,5%
Valoare Ajustata Euro / m <sup>2</sup>		118,80	181,17	161,52

EUR / m <sup>2</sup> :	181
Comparabila nr.:	2

Rezultat final:

2.302 mp x

180 Euro/mp =

414.360 (Euro)  
1 euro =1.885.172 (Lei)  
4.5496 lei

Adresa

Soseaua Banatului nr.2 - intersectie intr. Banatului, Oras Chitila, Jud. Ilfov

Data Raportului

25.mai.17

Data Evaluarii

25.mai.17

Moneda

Eur / Lei

Tipul Proprietatii

Comercial

Parcela nr.

-

Numar CF

Numar cadastral

Proprietatea Evaluata

Teren Cc

Teren Cc	De comparat	1	2	3
Elemente de comparatie				
Proprietatea subiect:	Teren intravilan Cc - Chitila	Strada Castanilor	Strada Duzilor	Strada Castanilor
Sursa informatiilor		olx.ro	olx.ro	imobiliare.ro
Pret EURO / m <sup>2</sup>	?	100	174	142
Pret EURO	?	200.000	122.000	123.000
<b>CARACTERISTICI GENERALE</b>				
Tip tranzactie	tranzactie	oferta	oferta	oferta
Corectie (%)		-10,0%	-10,0%	-10,0%
Ajustare (Euro)		-10,0	-17,4	-14,2
Valoare Ajustata (Euro / m <sup>2</sup> )		90,00	156,86	127,68
Drepturi de proprietate transmise (comparabila este...)	deplin	similar	similar	similar
Corectie (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0,0	0,0	0,0
Valoare Ajustata (Euro / m <sup>2</sup> )		90,00	156,86	127,68
Conditii de Piata (comparabila este...)	May-17	May-17	May-17	May-17
Corectie (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0,0	0,0	0,0
Valoare Ajustata (Euro / m <sup>2</sup> )		90,00	156,86	127,68
Conditii de Finantare (comparabila este...)	la piata	similar	similar	similar
Corectie (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0,0	0,0	0,0
Valoare Ajustata (Euro / m <sup>2</sup> )		90,00	156,86	127,68
Conditii de Vanzare (comparabila este...)	normale	similar	similar	similar
Corectie (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0,0	0,0	0,0
Valoare Ajustata (Euro / m <sup>2</sup> )		90,00	156,86	127,68
Localizare / pozitie (comparabila este...)	Fabrica de zahar	Castanilor	Duzilor	Catanilor
Corectie (%)		10%	5%	10%
Ajustare (Euro)		9,0	7,8	12,8
Valoare Ajustata (Euro / m <sup>2</sup> )		99,00	164,70	140,45
Valoare Ajustata (Euro)		198.000	115.290	121.770

CARACTERISTICI PARTICULARE				
Suprafata (mp)	2.102	2.000	700	867
Corectie (%)		0%	-5%	-5%
Ajustare (Euro)		0,0	-8,2	-7,0
Acces (comparabila este...)	Banatului	inferior	inferior	inferior
Corectie (%)		10%	5%	10%
Ajustare (Euro)		9,9	8,2	14,0
Front stradal (m) / forma (comparabila este...)	62,49 m	inferior	inferior	inferior
Corectie (%)		5%	5%	5%
Ajustare (Euro)		5,0	8,2	7,0
Cea Mai Buna Utilizare / Urbanism (comparabila este...)	comercial	similar	similar	similar
Corectie (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0,0	0,0	0,0
Topografie (comparabila este...)	plan	similar	similar	similar
Corectie (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0,0	0,0	0,0
Traficul in zona / poluare (comparabila este...)	ridicate	inferior	inferior	inferior
Corectie (%)		5%	5%	5%
Ajustare (Euro)		5,0	8,2	7,0
Restrictii legale (comparabila este...)	nu se cunosc	similar	similar	similar
Corectie (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0,0	0,0	0,0
Utilitati (comparabila este...)	retelele urbane si nationale	similar	similar	similar
Corectie (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0,0	0,0	0,0
Total Ajustari Nete (Euro/mp)		19,8	16,5	21,1
Total Ajustari Nete (%)		22,0%	10,5%	16,5%
Total Ajustari Brute (Euro/mp)		19,8	32,9	35,1
Total Ajustari Brute (%)		22,0%	21,0%	27,5%
Valoare Ajustata Euro / m <sup>2</sup>		118,80	181,17	161,52

EUR / m <sup>2</sup> :	181
Comparabila nr.:	2

Rezultat final:

2.102 mp x

180 Euro/mp =

378.360 (Euro)  
1 euro =1.721.387 (Lei)  
4,5496 lei



## ANEXA 5 – informatii de piata

Vand teren intravilan oras Chitila 2000mp Chitila • OLX.ro

<https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-intravilan-oras-chitila-2000m...>

Contul meu **ADauga ANUNT NOU**

Levezi un anunt

Inapoi Anunturi Chitila > Imobiliare Chitila > Terenuri Chitila



Salveaza ca Favorit

**100 €**  
negociabil

Trimite mesaj

0722 708 038

Chitila, Judet Bucuresti • Ilfov  
Vezi pe harta

Valentin Manca  
Pe site din mai 2012  
Activitate utilitatizata

Reabilitare Tipareala

Oferit de Proprietar Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata utila 2.000 m<sup>2</sup>

Vand teren intravilan oras Chitila 2000 mp, zona centrala (strada Castanilor ), deschidere la strada principala, toate utilitatile la strada. Terenul este imprejmuit cu gard de beton de 2 metri.

Pentru mai multe detalii va rog sa ma contactati, pret 100 E /mp negociabil.

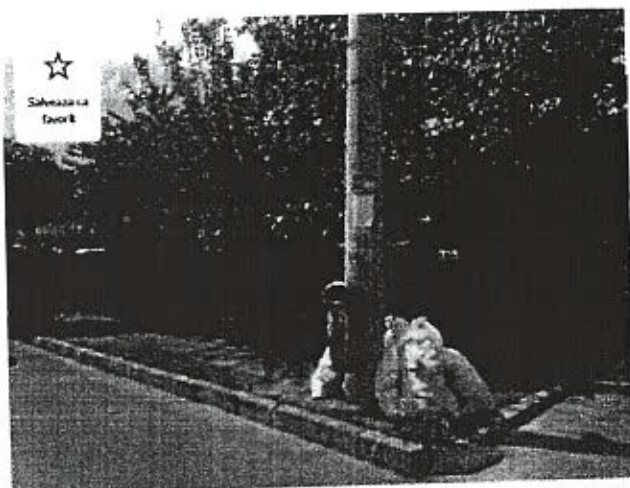
Teren de vanzare in zona Chitila - strada Duzilor, Comision 0% Chitila... <https://www.olx.ro/oferta/teren-de-vanzare-in-zona-chitila-strada-d...>

Adauga la favorite

ADUGAAT

Urm

Mapa Anunturi Chitila > Imobiliare Chitila > Terenuri Chitila



122 000 €

Trmite mesaj

0722 566 222

Chitila, Judet Bucuresti - Ilfov  
Verifica harta



Constantin Valentin

Pe site din mai 2017

Acum este utilizatorul

**Teren de vanzare in zona Chitila - strada Duzilor, Comision 0%**

Chitila, Judet Bucuresti - Ilfov Adaugat la 19.25, 20 mai 2017, Numar anunt: 125753259



Protejeaza anuntul

A te adreseaza anuntul

Ofert de Agentie Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata utila 700 m<sup>2</sup>

Finantare Cumpara prin creditul ipotecar Bancpost cu dobanda redusa!

Teren de vanzare+casa ridicata demolabila, suprafata teren 700mp dintrre care ocupati 100mp, deschidere la strada, canalizare, alimentare apa, curent, ingradit, cadastru, Comision 0%

Recentizata

Tipicote

Alte anunturi ale utilizatorului



Apartment 2 camere de inchiat...

Orpea



Duplex Bragadiru - Spaciu Ale...



ID Anunt: #XV0303J5R

## Privat Chitila Teren + Casă 860 mp

Chitila, zona Central

Actualizat in 20.04.2017

# 122.999 EUR

139,53 EUR / mp

Comision 0% cumpărător



Salvează

### Caracteristici

Suprafață teren:  
Front stradal:  
Tip teren:  
Clasă care teren:  
Construcție pe teren:

867 mp  
28 m  
construcții  
intravilan  
Da

### Specificații

#### Alte detalii

Teren 860 mp. + construcție demolabilă sau nu, toate utilitățile pe teren (contract curent electric, gaze), acte la zi, terenul se află pe colț, 200 m Mega Image, 500 m LIDL, 1 km Carrefour, școală, grădiniță, totul în apropiere merită văzut.