

Adresă de înaintare
Nr. 02.06/2021 / 21.09.2021

Către: PRIMARIA CHIAJNA
Sediu: Strada Pacii 75, Chiajna, jud. Ilfov



Referitor la: Achiziție nr. DA28558176/12.08.2021

Privind:

Evaluare chirie pentru spații comerciale tip tonete pentru comerț ambulant pe aleile din Parcurile Amforei și Orhideelor;

Evaluare chirie pentru spații comerciale tip boxa Complex Sportiv Chiajna/Peluza

Evaluare chirie pentru spații tip foisoare în Parcurile Amforei și Orhideelor

Adresa: Chiajna, Jud. Ilfov

Scop: Informare în vederea închirierii

Alăturat vă transmit 2 (două) exemplare din Raportul de Evaluare.

Cu stimă,

.....
.....

Orha Daniel
Evaluator Autorizat EI, EBI, EBM
Membru Titular ANEVAR, 14907
Membru RICS, 1288825

**RAPORT DE EVALUARE
-CHIRIE-**

**Spatii comerciale tip tonete pentru comert ambulant in Parcul
Amforei si Parcul Orhideelor**

Spatii comerciale tip boxa Complex Sportiv Chiajna/Peluza,

Spatii tip foisoare in Parcul Amforei si Parcul Orhideelor

Loc. Chiajna, Jud. Ilfov

**La data:
20.09.2021**

**Client:
PRIMARIA CHIAJNA**

**Destinatar:
PRIMARIA CHIAJNA**

CUPRINS

1.	SINTEZA EVALUĂRII	4
1.1.	Tipul valorii	4
1.2.	Rezultatele evaluării	4
1.3.	Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului	5
2.	CERTIFICARE	6
3.	PREMISELE EVALUĂRII	7
3.1.	Ipoteze semnificative	7
3.2.	Ipoteze speciale semnificative	7
3.3.	Obiectul evaluării	8
3.4.	Adresa proprietății	8
3.5.	Scopul și utilizarea evaluării	8
3.6.	Clientul și 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	9
4.	PREZENTAREA DATELOR	10
4.1.	Identificarea proprietății	10
4.2.	Aspecte juridice	10
5.	ANALIZA DE PIATA	11
6.	CEA MAI BUNA UTILIZARE	12
7.	EVALUAREA PROPRIETATII	13
7.1.1.	Abordarea prin Piata	13
8.	ALEGEREA VALORII FINALE	14
8.1.	Rezultatele evaluării	14
8.2.	Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului	15

ANEXE

1. harti, planuri
2. acte proprietate
3. fotografii
4. calcule
5. informatii de piata

1. SINTEZA EVALUĂRII

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

Raportul a fost elaborat pe baza informațiilor puse la dispoziție de client/destinatar, fiind investigate o serie de aspecte legate în principal de dreptul de proprietate asupra imobilelor și de localizarea lor în zonă. Dacă aceste informații se dovedesc a fi eronate, ne rezervăm dreptul de a retrage și modifica prezentul Raport de Evaluare.

Abordarea evaluării proprietății este conform prevederilor standardelor de evaluare ANEVAR 2020 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 Chiria de Piață, așa cum este definită în Standardul de Evaluare a Bunurilor SEV 2020:

- SEV 100 – Cadru general
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

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

Certificam faptul că nu avem nicio legatură materială curentă sau anterioară cu proprietatea evaluată și de aceea considerăm că nu există niciun conflict de interese în elaborarea prezentului raport.

1.2. Rezultatele evaluării

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

#1 Spații comerciale tip tonete pentru comerț ambulant în Parcul Amforei și Parcul Orhideelor (3.275 mp suprafață alei asfaltate)

2.270 Euro / luna

#2 Spații comerciale tip boxa Complex Sportiv Chiajna/Peluza (74,9 mp Au)

299 Euro / luna

#3 Spații de tip chioscuri (foisoare lemn) în Parcul Amforei și Parcul Orhideelor (230,5 mp Au)

1.383 Euro / luna

Cu stima,
Orha Daniel
Evaluator Autorizat EI-EPI-EBM

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 proprietăților imobiliare, în opinia evaluatorului valoarea chiriei bunurilor evaluate va trebui să țină seama de valoarea rezultată în urma aplicării: Abordarea prin Piața.

Astfel, Valoarea Chiriei de Piața asupra proprietăților imobiliare "obiective de închiriat comuna Chiajna" este la data 20.09.2021 de:

Obiectiv #1: 11.232 Lei luna (2.270 euro / luna sau 0,7 euro / mp / luna)

Obiectiv #2: 1.480 Lei luna (299 euro / luna sau 4,0 euro / mp / luna)

Boxa nr.2	13,9 mp	4,00 €/mp/lună	56 €/luna	275 lei/luna
Boxa nr.3	14,3 mp	4,00 €/mp/luna	57 €/luna	283 lei/luna
Boxa nr.4	15,2 mp	4,00 €/mp/luna	61 €/luna	301 lei/luna
Boxa nr.5	15,0 mp	4,00 €/mp/luna	60 €/luna	297 lei/luna
Boxa nr.6	16,4 mp	4,00 €/mp/luna	66 €/luna	325 lei/luna

Obiectiv #3: 3.459 Lei luna (699 euro / luna sau 6,0 euro / mp / luna)

Foisor Amforei	58,3 mp	6,00 €/mp/luna	350 €/luna	1.730 lei/luna
Foisor Orhideelor	58,3 mp	6,00 €/mp/luna	350 €/luna	1.730 lei/luna

la cursul de schimb valutar de 4,94 lei / 1 Euro valabil la data de 20.09.2021

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

1. valoarea ține seama exclusiv de ipotezele exprimate în prezentul raport;
2. valoarea nu ține cont de TVA;
3. valoarea estimată în prezentul raport este valabilă doar 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.

Cu stima,
Orha I. Daniel



Evaluator Autorizat
EI, EBI, EBM

Membru ANEVAR 14907
Membru RICS 1288825

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 personale ale evaluatorului, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

În plus, menționăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate și de aceea considerăm că nu există nici un conflict de interese în elaborarea prezentului raport.

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (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 de evaluare ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) – SEV 2020.

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.

Executant,
Orha I. Daniel



Evaluator Autorizat
EI, EBI, EBM

Membru ANEVAR 14907
Membru RICS 1288825

3. PREMISELE EVALUĂRII

3.1. Ipoteze semnificative

1. Am facut presupunerea ca proprietatile evaluate sint administrate responsabil, cu orientare spre profit.
2. 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;
3. Proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini – s-a evaluat dreptul real de proprietate;
4. Evaluarea s-a efectuat in ipoteza unei posesiuni responsabile și administrări competente a proprietății;
5. Informațiile furnizate de către terți se consideră ca fiind autentice dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe;
6. Se presupune că nu există aspecte ascunse sau neaparente ale proprietății, solului sau subsolului care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor tehnice necesare pentru a le descoperi;
7. Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de urbanism, zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
8. Evaluatorul consideră că presupunerile luate în considerare la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
9. 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.
10. Orice proporție din valoarea totală este aplicabilă numai în cazul utilizării considerate in raport;
11. Orice valori estimate in raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire pe interese fracționate va invalida valoarea finală;
12. Posesia raportului de față sau a unei copii a acestuia nu dă dreptul de publicare in 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 in prealabil in scris.

3.2. Ipoteze speciale semnificative

Când se stabilește o ipoteză prin care se presupun situații care diferă de cele existente la data evaluării, ipoteza respectivă devine o „ipoteză specială”. Ipotezele speciale sunt utilizate adesea pentru a descrie efectul unor modificări posibile ale valorii unui activ.

Acestea sunt desemnate ca fiind „speciale” pentru a sublinia utilizatorului evaluării faptul că o concluzie asupra valorii este condiționată de o schimbare în situațiile curente sau că aceasta reflectă un punct de vedere care s-ar putea să nu fie luat în considerare de către participanții curenți la data evaluării.

Pentru evaluarea bunului subiect:

- Clientul nu a cerut ipoteze speciale semnificative.
- Evaluatorul a considerat ca ipoteza speciala semnificativa limita minima de incheiere a unui contract de inchiriere de 1 an.

3.3. Obiectul evaluării

Proprietatea evaluată este reprezentată de o serie de imobile raspandite in Comuna Chiajna dupa cum urmeaza:

- aleile si locurile neamenajate ale parcurilor Amforei si Orhideelor, prevazute pentru inchirierea pentru comert ambulant
- un numar de 5 boxe construite in dreptul peluzei stadionului Concordia.
- un numar de 2 foisoare din lemn construite in parcurile Amforei si Orhideelor.

3.4. Adresa proprietății

#1 Str. Drumul garii nr.1-3 cvartal 19, parcelele 6475/1-6488, sat Chiajna, Com. Chiajna, Jud. Ilfov
#2 + #3 T 74/4, P1, lot 3/1 sat Dudu, Com. Chiajna, Jud. Ilfov

3.5. Scopul și utilizarea evaluării

Scopul evaluarii este informarea clientului pentru inchiriere.

3.6. Clientul si destinatarul

Clientul si destinatarul prezentului raport de evaluare este PRIMARIA CHIAJNA.

3.7. Tipul valorii

Evaluarea are la baza estimarea Chiriei de Piata.

Conform Standardelor ANEVAR, definiția Chiriei de Piata este:

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

In conformitate cu prevederile OUG 57/2019 M.Of. 555 din 05-iul-2019 Codul Administrativ, s-au avut in vedere prevederile punctului 5 din art. 307 care stipuleaza:

(5) La inițierea procedurilor de stabilire a modului de calcul al redevenței, ministerele de resort, alte organe de specialitate ale administrației publice centrale sau autoritățile administrației publice locale, după caz, vor avea în vedere următoarele criterii:

- a) proporționalitatea redevenței cu beneficiile obținute din exploatarea bunului de către concesionar;
- b) valoarea de piață a bunului care face obiectul concesiunii;
- c) corelarea redevenței cu durata concesiunii.

3.8. Data inspecției

Proprietatile au fost inspectate in data de 09.09.2021 de catre evaluator autorizat Orha Daniel, ocazie cu care s-au realizat fotografii. Evaluatorul nu a primit asistenta semnificativa privind identificarea imobilelor, ea facandu-se doar pe baza declaratiilor reprezentantilor clientului si a documentelor primite. Facem presupunerea ca identificarea s-a realizat corect, in caz contrar evaluatorul rezervandu-si dreptul de a retrage si modifica prezentul raport.

3.9. Data evaluării

Conform scopului, data evaluarii este de 20.09.2021. Ipotezele luate in considerare, informatiile privind nivelul prețurilor care stau la baza efectuării evaluării și valorile estimate de către evaluator sunt cele corespunzatoare lunii Sep.2021.

3.10. Data raportului

Data efectuării raportului de evaluare este 21.09.2021.

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/sau 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 - internet.
3. publicații ale altor evaluatori
4. buletinele informative ANEVAR

3.13. Declarație de conformitate

În elaborarea prezentului raport s-au respectat prevederile și tehnicile de lucru prevăzute în Standardul de Evaluare ANEVAR SEV 2020 și în particular am respectat:

- a) STANDARDELE DE EVALUARE ANEVAR, SEV 2020
- 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 104 - Tipuri ale valorii
 - o SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)

b) GHIDURILE DE EVALUARE

- o GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

c) Glosarul 2020

4. PREZENTAREA DATELOR

4.1. Identificarea proprietății

#1 Spatii comerciale tip tonete pentru comert ambulant in Parcul Amforei si Parcul Orhideelor

Proprietatea evaluată este de fapt reprezentata de aleile asfaltate si amenajate unde se poate desfasura activitate economica de tip comert ambulant si/sau sezonier din interiorul parcurilor Amforei si Orhideelor.

Suprafate:

- parc 14.000mp
- alei asfaltate 3.275mp
- spatiu verde 9.110,11mp.

Dotari: alimentare cu energie electrica.

#2 Spatii comerciale tip boxa Complex Sportiv Chiajna/Peluza

Proprietatea evaluată este de fapt reprezentata de constructia a cinci boxe metalice identice, fara vreo destinatie anume, situate pe latura estica a stadionului Concordia cu suprafata utila totala de 74,8mp, dupa cum urmeaza:

Incapere nr.	Denumire	AU (mp)
1	Boxa nr.2	13,9
2	Boxa nr.3	14,3
3	Boxa nr.4	15,2
4	Boxa nr.5	15,0
5	Boxa nr.6	16,4

Finisaje: fatada tamplarie AL cu geam termoizolant, padoseli acoperite cu gresie, pereti zugraveli lavabile, tavane casetate care incorporeaza corpuri de iluminat tip Philips 4x40w. Instalatii: alimentare cu energie electrica.

#3 Spatii tip foisoare in Parcul Amforei si Parcul Orhideelor

Proprietatea evaluată este reprezentata de fapt de constructia a doua foisoare din lemn cu destinatia terasa si bar, compuse din 3 incaperi (grup sanitar, zona de servire si spatiu depozitare), fiecare avand o suprafata utila de 74,46mp plus o terasa de 40,8mp cu pardoseala gresie si acoperis pergola din lemn. Ambele sint situate in interiorul parcurilor Amforei si Orhideelor. Instalatii: alimentare cu energie electrica, apa si canalizare.

Dotari: alimentare cu energie electrica, apa si canalizare.

4.2. Aspecte juridice

Conform documentatiei puse la dispozitie de client, proprietarul imobilelor este Primaria Chiajna. Ni s-au pus la dispozitie urmatoarele documente:

- AC 8724/09.09.2019
- AC 8725/09.09.2019
- Act dezmembrare 181/07.02.2018
- Contract vanzare 82/27.01.2017
- Act dezmembrare 2131/02.09.2019
- Extras CF 40981/14.02.2018
- Extras CF 144240/27.05.2020
- Relevu boxe
- PAD 1:1000

5. ANALIZA DE PIATA

EVOLUTIA PIETEI IMOBILIARE ÎN PERIOADA PANDEMICA: TRENDUL PRETURILOR SI CE CAUTA CUMPARATORII

Pandemia a schimbat preferințele românilor în ceea ce privește selectarea unităților locative, oamenii au înțeles importanța alegerilor lor pe termen lung și că un apartament este mai mult decât „un acasă”, este și cea mai bună metodă de păstrarea sau creștere a banilor investiți. Ca tendință generală, oamenii caută apartamente mai luminoase, mai spațioase, cu balcoane mari sau cu grădini, caută spații libere și deschise, doresc mai multă verdețură. Piața este împărțită între cei care au migrat către case în afara orașului și cei care nu renunță la granițele orașului, dar sunt atrași de proiecte cu o peisagistică mai naturală sau în apropierea unui parc de stat, public. Zonele în dezvoltare reprezintă o oportunitate pentru consumatorul pieței de mijloc pentru că oferă oportunitatea unui “return-on-investment” mai mare.

Pentru viitor, se conturează preferința pentru proiectele în care densitatea construcțiilor este redusă, în favoarea spațiilor verzi, plus un mix de facilități – piscine, zone de joacă, parcuri. Cumpărătorul este mai selectiv și pune preț pe beneficii, arhitectură și urbanism. Legat de prețuri, trendul este ascendent. Materialele de construcție s-au scumpit substanțial din iarna 2021 și aceste creșteri vor avea un impact asupra prețului final al apartamentelor sau al caselor. Multe dintre materialele din domeniul construcțiilor provin din alte țări, materia primă este cotate pe bursele internaționale, iar furnizorii au întâmpinat probleme la nivel logistic: toate aceste efecte se vor regăsi în prețul produsului finit. Pe viitor, pregătirea proiectelor pentru a fi conforme cu Pactul Verde European, prin utilizarea energiei regenerabile, ar putea fi un factor generator de scumpiri suplimentar.

În pofida acestor tendințe actuale, suntem de părere că orice obstacol poate fi depășit când dezvoltatorul oferă un produs durabil, când își cunoaște publicul-țintă. Iar în domeniul imobiliar, totul se rezumă la raportul calitate-preț. Relația dintre vânzător și cumpărător trebuie să fie win-win. Proiectele care au un concept în care se regăsește consumatorul sunt – și vor fi mereu – de succes.

Sursa: analize imobiliare

Piata specifica:

#1 inchirieri ale pentru tonete comert ambulant: nu avem cunostinta de oferte sau tranzactii cu astfel de spatii. Am utilizat in evaluare informatiile privitoare la inchirieri terenuri in zona judetului Ilfov. Aceste informatii arata un nivel al chiriei unitare lunare de 0,5-1 euro, functie de suprafata, localizare, acces la drumurile importante si dotarea cu utilitati.

#2: inchirieri boxe: nu avem cunostinta de oferte sau tranzactii cu astfel de spatii. Am utilizat in evaluare informatiile privitoare la inchirieri spatii comerciale din zona comunei Chiajna. Aceste informatii arata un nivel al chiriei unitare lunare de 4-7 euro, functie de suprafata, localizare, finisaje si utilitati.

#3: inchirieri foisoare: nu avem cunostinta de oferte sau tranzactii cu astfel de spatii. Am utilizat in evaluare informatiile privitoare la inchirieri spatii comerciale din zona centrala a comunei Chiajna. Aceste informatii arata un nivel al chiriei unitare lunare de 4-10 euro, functie de suprafata, localizare, finisaje si utilitati.

6. CEA MAI BUNA UTILIZARE

Conceptul de *cea mai buna utilizare* reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare in 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 posibila, 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 sa fie:

- permisibilă legal
- posibila fizic
- fezabilă financiar

Avand in vedere utilizarea actuala, toate imobilele analizate au ca CMBU atat pentru teren liber cat si construit, utilizarea actuala, fara posibilitati de reconversie.

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

- **este** permisă legal;
- este **fizic posibilă**.
- este **fezabilă financiar**.

7. EVALUAREA PROPRIETATII

În vederea determinării valorii proprietății au fost aplicate 1 abordare:

7.1.1. Abordarea prin Piața

Această abordare presupune compararea proprietății evaluate cu alte proprietăți similare din același areal de piață.

Cea mai utilizată metodă în cadrul acestei abordări este analiza comparativă pe perechi de date cu ajutorul informațiilor extrase din oferte sau tranzacții recente de proprietăți imobiliare. Metodologia rezultată este comparația directă.

Valoarea se obține din dovezile de piață ale prețurilor de tranzacționare cu proprietăți similare, din același areal de piață, care au fost tranzacționate la o dată apropiată de data evaluării. Când nu există tranzacții efective suficiente cu proprietăți comparabile sau când datele obținute din tranzacțiile efectuate nu sunt credibile și/sau nu pot fi verificate, pentru evaluare se pot folosi și prețurile cerute prin oferte de vânzare sau prețurile oferite prin cererile de cumpărare de proprietăți comparabile. Analiza prețurilor la care s-au efectuat tranzacțiile sau a prețurilor cerute sau oferite pentru proprietățile comparabile este urmată de efectuarea unor corecții ale prețurilor comparabilelor, pentru a cuantifica diferențele dintre prețurile plătite, cerute sau oferite pe unitate, cauzate de diferențele între caracteristicile specifice ale imobilelor și tranzacțiilor cu acestea (numite elemente de comparație).

În GEV 230 „Drepturi asupra proprietății imobiliare”, paragraful C 15, se precizează:

„În procesul de evaluare, încrederea care poate fi acordată oricărei informații despre preț comparabil se determină prin comparația diferitelor caracteristici ale proprietății imobiliare și tranzacției, din care au rezultat datele despre preț, cu cele ale proprietății evaluate. Trebuie luate în considerare diferențele dintre următoarele elemente: • dreptul care oferă dovada despre preț și dreptul asupra proprietății supus evaluării; localizările respective; calitatea terenului sau vârsta și caracteristicile clădirilor; utilizarea permisă sau zonarea pentru fiecare proprietate; situațiile în care a fost determinat prețul și tipul valorii cerut; data efectivă a dovezii despre preț și data evaluării cerută”.

Etapele aplicării metodei comparației directe de evaluare a unui bun imobil sunt:

- (a) colectarea informațiilor, din aria de piață subiect, despre vânzările recente sau despre ofertele de vânzare și cererile de cumpărare pentru imobile similare, în vederea selectării unui set de comparabile, adică a imobilelor cu caracteristici cât mai asemănătoare cu cele ale subiectului. Numărul comparabilelor selectate depinde de disponibilitatea datelor de piață și de cerința de asigurare a faptului că acestea reflectă acțiunile participanților pe piață. Analiza de piață și analiza celei mai bune utilizări formează cadrul necesar pentru selectarea vânzărilor comparabile adecvate;
- (b) verificarea informațiilor colectate pentru a testa credibilitatea acestora și dacă reflectă tranzacții de piață nepărtinitoare;
- (c) selectarea unității de comparație folosită de participanții pe piață, respectiv prețul pe metru pătrat sau unitate;
- (d) identificarea diferențelor dintre caracteristicile comparabilelor selectate și cele ale subiectului. Forma uzuală de redare a acestor diferențe este elaborarea unei grile cu datele de piață, care conține prezentarea caracteristicilor comparabilelor, grupate pe caracteristicile aferente tranzacțiilor (efective și/sau potențiale) și pe caracteristicile aferente imobilelor. Scopul folosirii grilei cu datele de piață este efectuarea, într-o manieră logică și succesivă, a corecțiilor asupra prețurilor efective, cerute sau oferite pentru comparabilele selectate;
- (e) corectarea prețurilor comparabile pentru a reflecta diferențele dintre caracteristicile acestora și cele ale subiectului. În general, se aplică separat corecții asupra prețurilor de vânzare ale comparabilelor pentru fiecare element de comparație în parte. Mărimea fiecărei corecții depinde de datele disponibile și de raționamentul evaluatorului. Corecțiile prețului plătit, de ofertă de

vânzare sau de cerere de cumpărare, se pot face prin mai multe tehnici, fie ale analizei cantitative, fie ale celei calitative, dintre care cele mai uzuale sunt: (a) tehnica analizei pe perechi de date și efectuarea corecțiilor cantitative exprimate în unități monetare (valori absolute); (b) tehnica analizei pe perechi de date și efectuarea corecțiilor cantitative exprimate în formă procentuală și (c) tehnica analizei calitative prin comparația relativă, care constă în analiza tranzacțiilor, ofertelor de vânzare sau a cererilor de cumpărare a comparabilelor pentru a stabili care dintre caracteristici sunt inferioare, superioare sau similare cu cele ale subiectului. În general, corecțiile asupra prețurilor se fac mai întâi pentru diferențele între caracteristicile aferente tranzacțiilor, iar apoi pentru diferențele între caracteristicile aferente comparabilelor și cele ale subiectului. Corecțiile se pot aplica asupra prețurilor totale ale comparabilelor, asupra prețurilor unitare ale acestora sau ale ambelor tipuri de prețuri.

(f) reconcilierea prețurilor unitare corectate într-o opinie finală asupra valorii de piață, de obicei, exprimată ca o valoare singulară (dată, de obicei, de prețul unitar al corecțiilor brute totale, cea mai mică) sau ca un interval al prețurilor unitare corectate.

Comparația directă este metoda cea mai uzuală și preferată de evaluare, cu condiția să existe informații suficiente despre vânzările similare, din aceeași arie de piață.

Astfel, pe baza informațiilor de piață am pus la punct o grila de evaluare în care fiecare proprietate comparabilă a suferit ajustări care au dus la valoarea finală a bunului evaluat.

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:

Imobil	Abordare	Metoda	Rezultat Euro/mp	Rezultat Euro/luna
#1	Piața	Comparatii directe	0,7	2.270
#2	Piața	Comparatii directe	4,0	299
#3	Piața	Comparatii directe	6,0	1.383

8.2. Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului

Estimarea finala a valorii a fost facuta tinand cont de gradul de precizie al fiecărei 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.

Singura abordare care raspunde optim la analiza criteriilor de mai sus pentru estimarea valorii finale este Abordarea prin Piata.

Astfel, analizând rezultatele obținute, Valoarea Chiriei de Piata a proprietăților imobiliare situate in Loc. Chiajna, Jud. Ilfov, este la data prezentei evaluări (20.09.2021):

#1

$V_{chirie} = 0,7$ euro/mp/luna
11.232 Lei/luna

#2

$V_{chirie} = 4,0$ euro/mp/luna
1.480 Lei/luna

#3

$V_{chirie} = 6,0$ euro/mp/luna
6.844 Lei/luna

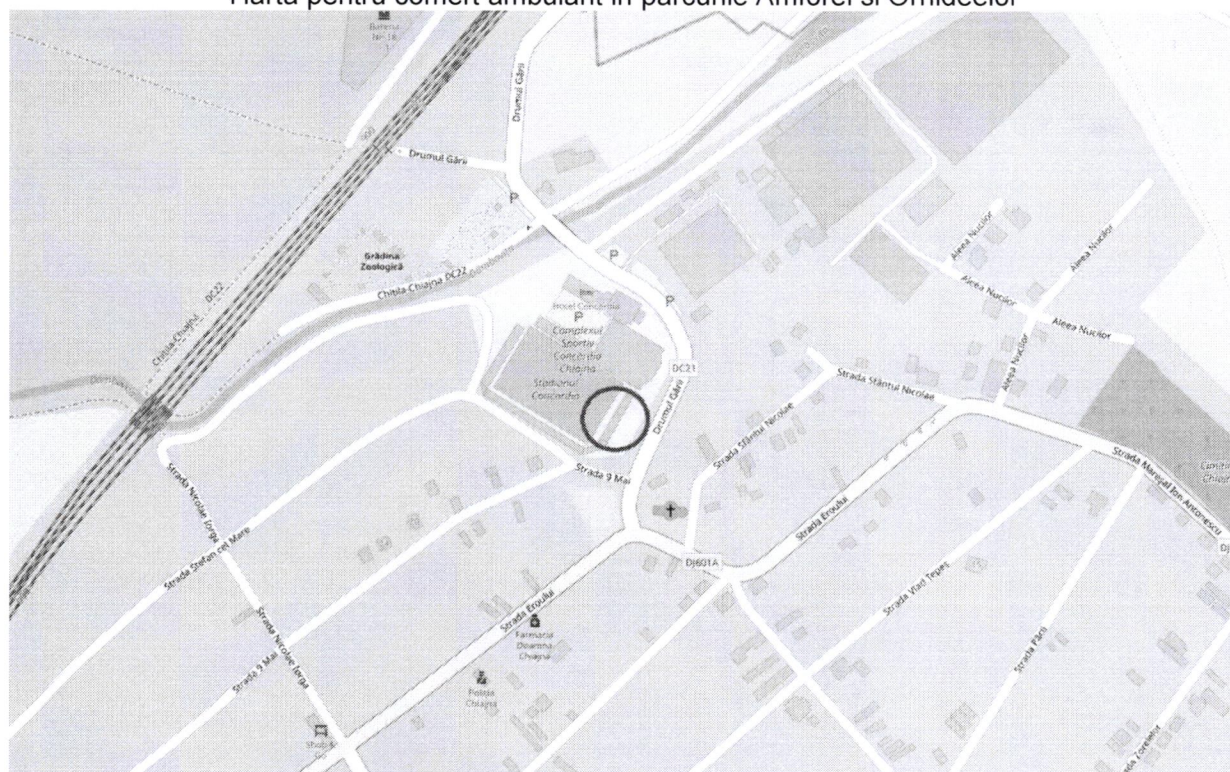
Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerente privind valoarea sunt:

1. valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate in prezentul raport;
2. valoarea nu tine cont de TVA;
3. valoarea estimată in prezentul raport este valabilă doar la data evaluării;
4. evaluarea este o predictie;
5. valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu;
6. valoarea este subiectiva;
7. evaluarea este o opinie asupra unei valori.
8. valoarea contine si valoarea tuturor partilor comune indivize aferente proprietatii evaluate.

ANEXA 1 – harti, planuri



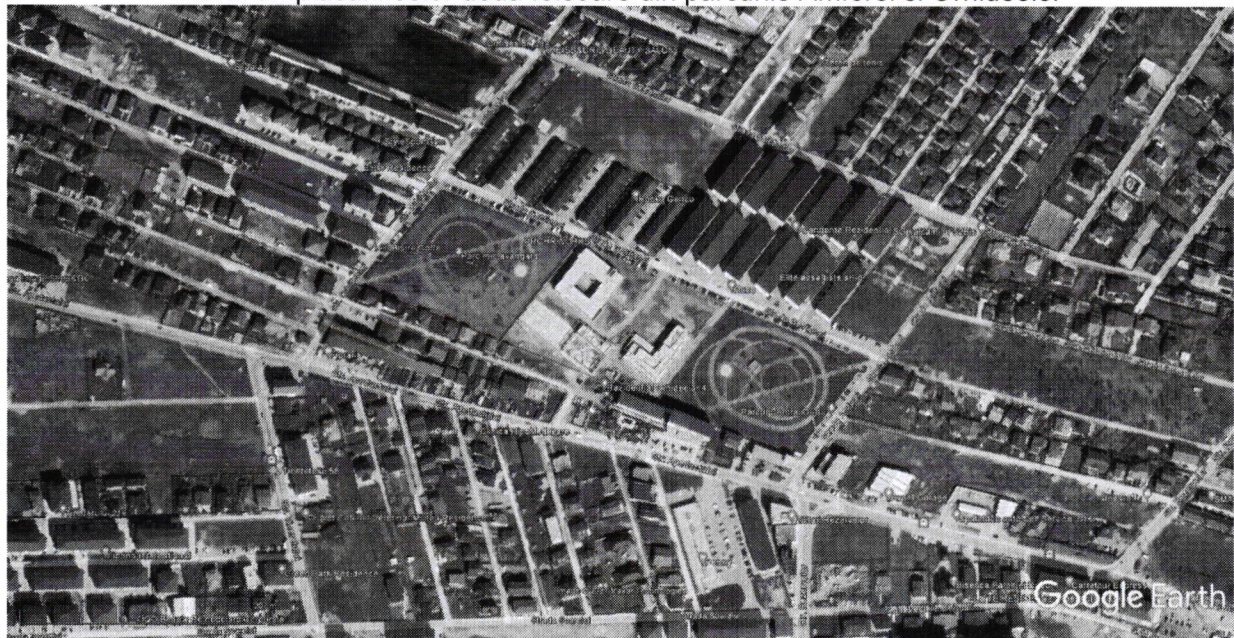
Harta pentru comert ambulant in parcurile Amforei si Orhideelor



Harta amplasarii boxelor la peluza stadionului Concordia



Harta amplasarii celor doua foisoare din parcurile Amforei si Orhideelor

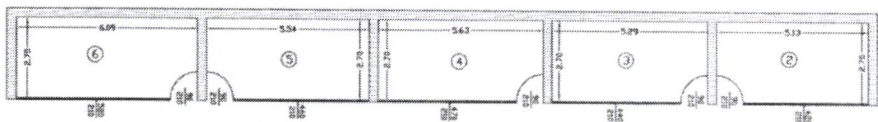


Situatia actuala a zonei parcurilor parcurile Amforei si Orhideelor

ANEXA 2 – acte de proprietate

RELEVU BOXE
Scara 1: 100

Nr.cadastral al terenului	Suprafata masurata a terenului	Adresa imobilului
53869	28566 mp	STR. DRUMUL GARII NR.1-3 CVARTAL 19 PARCELELE 6475/1 - 6486 SAT CHIAJNA, COM. CHIAJNA, JUD. ILFOV
Cartea Funciara nr.	53869	UAT COMUNA CHIAJNA



TABEL RECAPITULATIE PARTER

Numar Incalzire	Denumire Incalzire	Suprafata utila (mp)
2	BOXA NR.2	13.9
3	BOXA NR.3	14.3
4	BOXA NR.4	15.2
5	BOXA NR.5	15.0
6	BOXA NR.6	16.4
SUPRAFATA UTILA = 74.8 mp		
SUPRAFATA TOTALA = 74.8 mp		

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Scrie RO-MB-F-NV-0028
TIMARU G.
ILIAN MARIUS

Nume, prenume, functie: **ILIAN-MARIUS**

Stampila, semnatura:

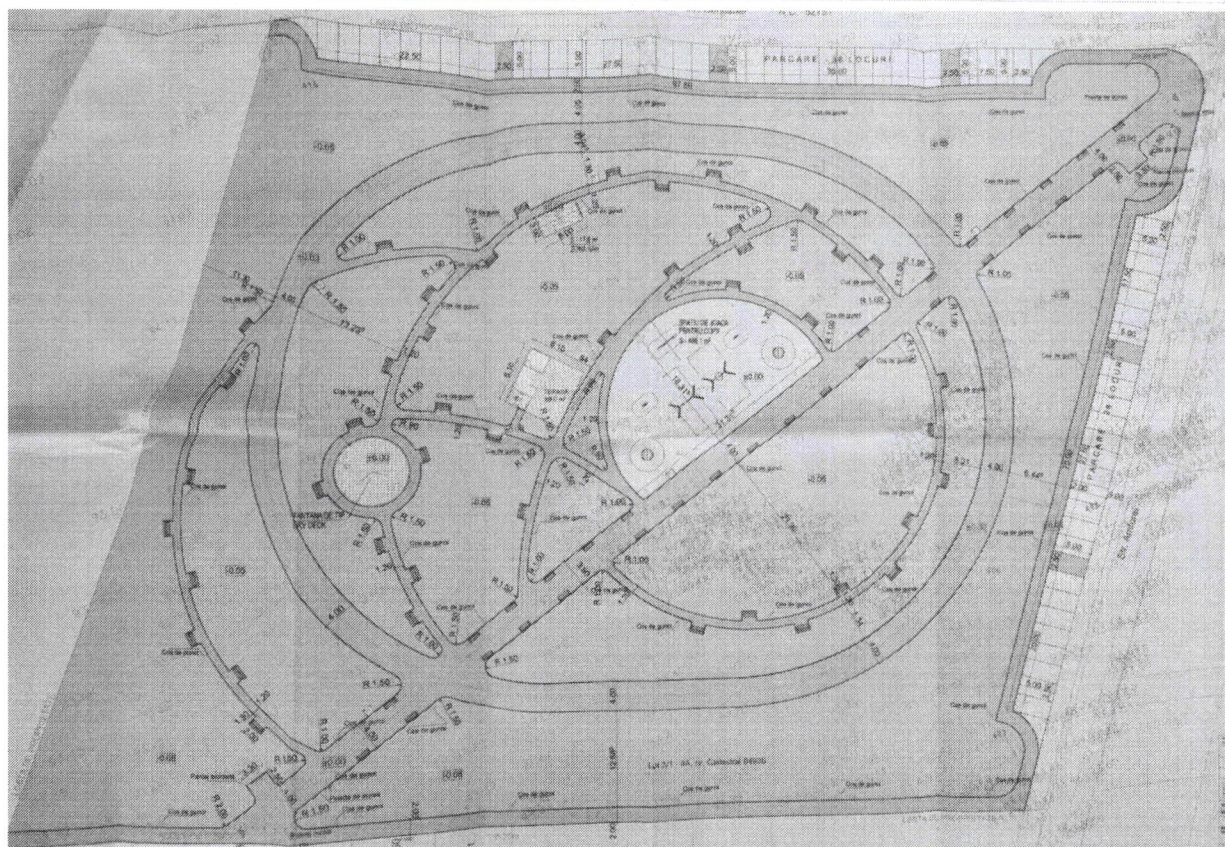
Date:

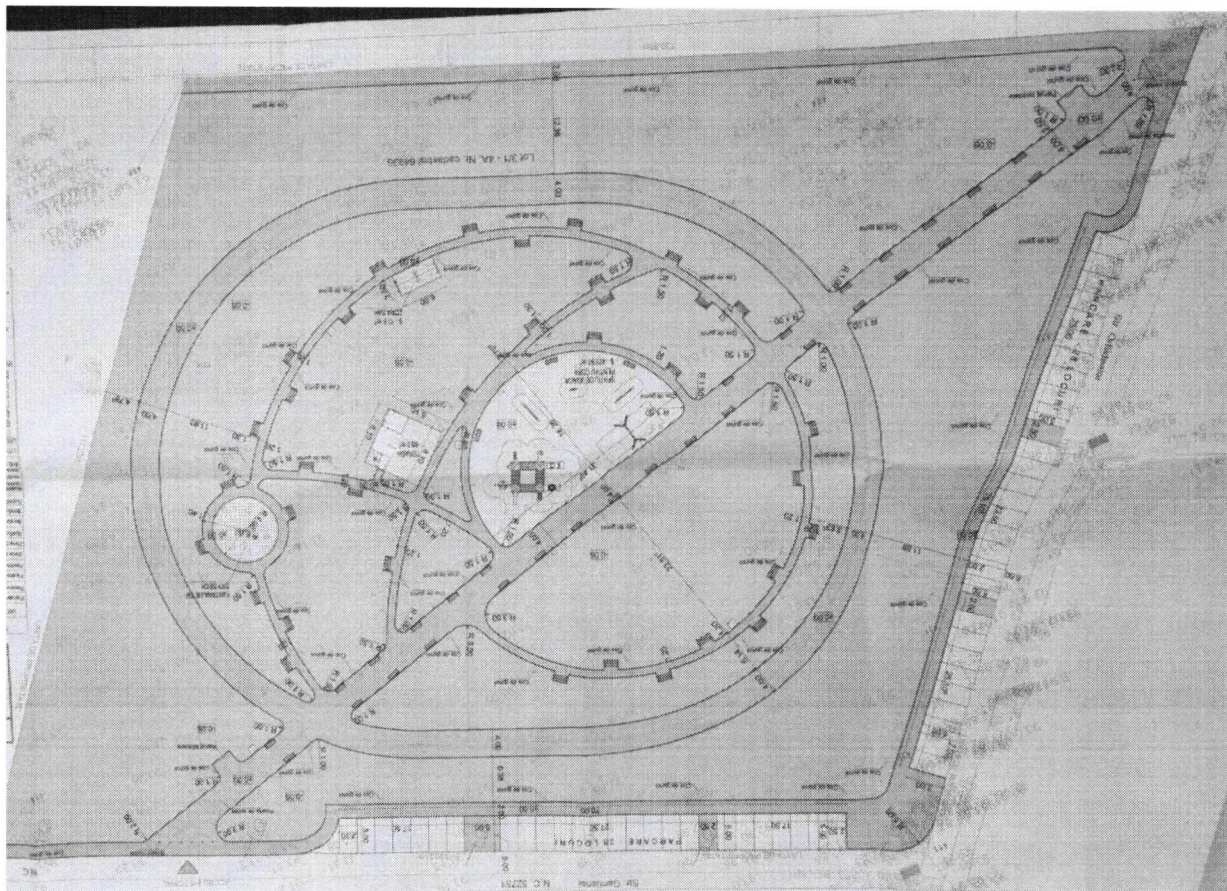
23.06.2021

Rescaplanot

Date:

Nume, prenume, functie, semnatura, stampila:





ROMÂNIA

JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA COMUNEI CHIAJNA

Primar

Nr. 28851 din 09.09.2019

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr. 8724 din 09.09.2019

Urmare cererii adresate de ¹

U.A.T. CHIAJNA

cu domiciliul² in județul ILFOV Municipiul/orașul CHIAJNA
 sediul comuna
 satul sectorul cod poștal
 str. PACII nr. 75 bl. sc. et. ap.
 înregistrată la nr. 28851 din 06.09.2019

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor
 de construcție, cu modificările și completările ulterioare, se

AUTORIZEAZĂ:

EXECUTAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE pentru:

PARC AGREMENT CAMPUS SCOLAR

Pe imobilul – teren și/sau construcții – situat în județul ILFOV
 comuna CHIAJNA sat DUDU cod poștal
 strada AMFOREI nr. 3 bl. sc. et. ap.
 Cartea funciară³ 64939

În valoare⁴ de 3954639,69 lei

În baza proiectului pentru autorizarea executării lucrărilor de desfiintare (DTAD)

nr⁵: DTAC/2019 elaborat de SC. STRUCT QUALITY AND BUILDING cu sediul în IF
 Municipiul/orașul/comuna AFUMATI sector/sat cod postal
 strada SOS. STEFANESTI nr. 117 bl. sc. et. ap.

CU PRIVIRE LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR SE FAC
URMĂTOARELE PRECIZĂRI:

A. DOCUMENTAȚIA TEHNICĂ DTAD - VIZATĂ SPRE NESCHIMBARE - ÎMPREUNĂ CU AVIZELE ȘI
ACORDURILE OBTINUTE, FAC PARTE INTEGRATĂ DIN PREZENTA AUTORIZAȚIE

Nerespectarea întocmai a documentației - vizată spre neschimbare (inclusiv a avizelor și acordurilor obținute)
- constituie **contravenție - în temeiul prevederilor Legii nr. 50/1991**, cu modificările și completările
ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

B. TERMENUL DE VALABILITATE AL AUTORIZAȚIEI este de 12 luni de la data emiterii,
interval de timp în care trebuie începute lucrările de execuție autorizate.

C. DURATA DE EXECUȚIE A LUCRĂRILOR este de 12 luni calculată de la data începerii efective
a lucrărilor (anunțată în prealabil), situație în care perioada de valabilitate a autorizației se extinde pe întreaga
durată de execuție a lucrărilor autorizate.

D. TITULARUL AUTORIZAȚIEI ESTE OBLIGAT:

1. Să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat
autorizației (vezi Anexa 3 la Normele metodologice) la autoritatea administrației publice locale emitente a
autorizației.

2. Să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat
autorizației (vezi Anexa 4 la Normele metodologice) la Inspectoratul de Stat în Construcții, împreună cu dovada
achitării cotei legale de 0,1 % din valoarea lucrărilor autorizate.

3. Să păstreze pe șantier - în perfecta stare - autorizația de construire și documentația vizată spre
neschimbare; pe care la va prezenta la cererea organelor de control, potrivit legii, pe toată durata executării
lucrărilor.

4. În cazul în care, pe parcursul executării lucrărilor, se descoperă vestigii arheologice (fragmente de
ziduri, ancadrame de goluri, fundații, pietre cioplite sau sculptate, oseminte, inventar monetar, ceramic etc.),
se sistează executarea lucrărilor, să ia măsuri de pază și de protecție și să anunțe imediat emitentul autorizației,
precum și Direcția județeană pentru cultură, culte, și patrimoniu cultural național.

5. Să respecte condițiile impuse de utilizarea și protejarea domeniului public, precum și de protecția
mediului, potrivit normelor generale și locale.

6. Să transporte la groapa de moloz materialele care nu se pot recupera sau valorifica, rămase în urma
executării lucrărilor de construcții.

7. Să desființeze construcțiile provizorii de șantier în termen de 30 zile de la terminarea efectivă a lucrărilor

8. La începerea execuției lucrărilor, să monteze la loc vizibil „Panoul de identificarea a investiției”

9. La finalizarea execuției lucrărilor, să monteze „Plăcuța de identificarea a investiției”

10. În situația nefinalizării lucrărilor în termenul prevăzut de autorizație, să solicite prelungirea
valabilității acesteia, cu cel puțin 15 zile înaintea termenului de expirare a valabilității autorizației de construire /
desființare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor).

11. Să regularizeze taxa de autorizare ce revine ce revine emitentului, precum și celelalte obligații de
plată ce-i revin, potrivit legii, ca urmare a realizării investiției.

12. Toate construcțiile proprietate particulară se declară, în vederea impunerii, la organele financiare
teritoriale, sau la unitățile subordonate acestora, după terminarea lor completă și nu mai târziu de 15 zile de la
data expirării termenului de valabilitate a autorizației de construire / desființare (inclusiv durata de execuție a
lucrărilor).



L.S.

SECRETAR

(numele și prenumele, semnătura)

Ionel NAE

ARHITECT ȘEF

Aurora ENESCU

Intocmit:

Taxa de autorizare în valoare de lei Scutit de taxa Chitanța nr.

din

Prezentul autorizație a fost transmisă solicitantului direct/prin poștă la data de
însoțită de un (1) exemplar(e) din documentația tehnică, împreună cu avizele și
acordurile obținute, vizate spre neschimbare.

ROMÂNIA

JUDEȚUL

ILFOV

PRIMĂRIA COMUNEI CHIAJNA

Primar

Nr. 29848 din 09.09.2019

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr. 8725 din 09.09.2019

Urmare cererii adresate de ¹

U.A.T. CHIAJNA

cu domiciliul² in județul ILFOV Municipiul/orașul CHIAJNA
 sediul comuna
 satul sectorul cod poștal
 str. PACII nr. 75 bl. sc. et. ap
 înregistrată la nr. 29848 din 06.09.2019

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, cu modificările și completările ulterioare, se

AUTORIZEAZĂ:

EXECUTAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE pentru:

PARC AGREMENT CAMPUS SCOLAR

Pe imobilul – teren și/sau construcții – situat în județul ILFOV
 comuna CHIAJNA sat DUDU cod poștal
 strada ORHIDEELOR nr. 23 bl. sc. et. ap.
 Cartea funciară³ 64936

În valoare⁴ de 3.905.297,5 lei

În baza proiectului pentru autorizarea executării lucrărilor de desfiintare (DTAD)

nr⁵: DTAC/2019 elaborat de SC. STRUCT QUALITY AND BUILDING cu sediul în județul IF
 Municipiul/orașul/comuna AFUMATI sector/sat cod poștal
 strada SOS. STEFANESTI nr. 117 bl. sc. et. ap.

CU PRIVIRE LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR SE FAC URMĂTOARELE PRECIZĂRI:

A. DOCUMENTAȚIA TEHNICĂ DTAD – VIZATĂ SPRE NESCHIMBARE – ÎMPREUNĂ CU AVIZELE ȘI ACORDURILE OBTINUTE, FAC PARTE INTEGRATĂ DIN PREZENTA AUTORIZAȚIE

Nerespectarea întocmai a documentației – vizată spre neschimbare (inclusiv a avizelor și acordurilor obținute) – constituie contravenție – în temeiul prevederilor Legii nr. 50/1991, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

B. TERMENUL DE VALABILITATE AL AUTORIZAȚIEI este de 12 luni de la data emiterii, interval de timp în care trebuie începute lucrările de execuție autorizate.

C. DURATA DE EXECUȚIE A LUCRĂRILOR este de 12 luni calculată de la data începerii efective a lucrărilor (anunțată în prealabil), situație în care perioada de valabilitate a autorizației se extinde pe întreaga durată de execuție a lucrărilor autorizate.

D. TITULARUL AUTORIZAȚIEI ESTE OBLIGAT:

1. Să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (vezi Anexa 3 la Normele metodologice) la autoritatea administrației publice locale emitente a autorizației.

2. Să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (vezi Anexa 4 la Normele metodologice) la Inspectoratul de Stat în Construcții, împreună cu dovada achitării cotei legale de 0,1 % din valoarea lucrărilor autorizate.

3. Să păstreze pe șantier – în perfecta stare – autorizația de construire și documentația vizată spre neschimbare; pe care la va prezenta la cererea organelor de control, potrivit legii, pe toată durata executării lucrărilor.

4. În cazul în care, pe parcursul executării lucrărilor, se descoperă vestigii arheologice (fragmente de ziduri, ancadrame de goluri, fundații, pietre cioplite sau sculptate, oseminte, inventar monetar, ceramic etc.), se sistează executarea lucrărilor, să ia măsuri de pază și de protecție și să anunțe imediat emitentul autorizației, precum și Direcția județeană pentru cultură, culte, și patrimoniu cultural național.

5. Să respecte condițiile impuse de utilizarea și protejarea domeniului public, precum și de protecția mediului, potrivit normelor generale și locale.

6. Să transporte la groapa de moloz materialele care nu se pot recupera sau valorifica, rămase în urma executării lucrărilor de construcții.

7. Să desființeze construcțiile provizorii de șantier în termen de 30 zile de la terminarea efectivă a lucrărilor

8. La începerea execuției lucrărilor, să monteze la loc vizibil „Panoul de identificarea a investiției”

9. La finalizarea execuției lucrărilor, să monteze „Plăcuța de identificarea a investiției”

10. În situația nefinalizării lucrărilor în termenul prevăzut de autorizație, să solicite prelungirea valabilității acesteia, cu cel puțin 15 zile înaintea termenului de expirare a valabilității autorizației de construire / desființare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor).

11. Să regularizeze taxa de autorizare ce revine ce revine emitentului, precum și celelalte obligații de plată ce-i revin, potrivit legii, ca urmare a realizării investiției.

12. Toate construcțiile proprietate particulară se declară, în vederea impunerii, la organele financiare teritoriale, sau la unitățile subordonate acestora, după terminarea lor completă și nu mai târziu de 15 zile de la data expirării termenului de valabilitate a autorizației de construire / desființare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor).

PRIMAR

(numele și prenumele, semnătura)

Mircea MINEA



L.S.

SECRETAR

(numele și prenumele, semnătura)

Ionel NAE

ARHITECT ȘEF

Aurora ENESCU

Intocmit: M.S.D.

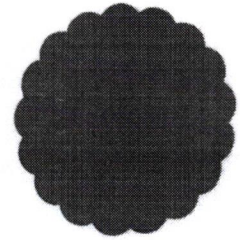
Taxa de autorizare în valoare de lei Scutit de taxa Chitanța nr. _____

din _____

Prezentul autorizație a fost transmisă solicitantului direct/prin poștă la data de _____ însoțită de un (1) exemplar(e) din documentația tehnică, împreună cu avizele și acordurile obținute, vizate spre neschimbare.

DUPLICAT

S-a cerut autentificarea prezentului act.

**ACT DE DEZMEMBRARE**

Subscrise **COMUNA CHIAJNA**, cu sediul in Com. Chiajna, str. Pacii, nr.75, Judet Ilfov, CUI 4364527, prin dl. Primar **MINEA MIRCEA**, domiciliat in Com. Chiajna, Sat Chiajna, str. Sfantul Nicolae, nr.15A, Judet Ilfov, identificat cu CI seria IF nr.564397, eliberat de SPCLEP Chiajna la data de 06.07.2017, CNP 1591001400413, am hotarat ca: **terenul intravilan arabil in suprafata de 42.986 mp, situat in Com. Chiajna, sat Dudu, Tarla 74/4, Parcela 1, Lot 3/1, judet Ilfov, avand nr. cadastral 52532, intabulat in CF nr.52532 a localitatii Chiajna**, sa fie dezmembrat in patru loturi, astfel:-----

Lotul I:-----

Suprafata de 14.000 mp, cu numar cadastral 64936, care are urmatoarele laturi si vecinatati la **Nord** pe o latură de 130,21 m se învecinează cu NC 52751, str. Gentianei; la **Sud** pe o latură de 130,82 m se învecinează cu NC 52266, NC 57286, NC 52139, NC 52140, NC 52607, NC 53562, NC 53563, NC 52571; la **Vest** pe o latură de 112,65 m se învecinează cu str. Orhideelor si la **Est** pe o latură de 111,23 m se învecinează cu Lot II cu nr. cad. 64937, conform documentatie cadastrala;-----

Lotul II:-----

Suprafata de 8.886 mp, cu numar cadastral 64937, care are urmatoarele laturi si vecinatati la **Nord** pe o latură de 83,50 m se învecinează cu NC 52751, str. Gentianei; la **Sud** pe o latură de 83,69 m se învecinează cu NC 52572, NC 57287, NC 57288, NC 57289; la **Vest** pe o latură de 111,23 m se învecinează cu Lot I cu nr. cad. 64936 si la **Est** pe o latură de 110,55 m se învecinează cu Lot III cu nr. cad. 64938, conform documentatie cadastrala;-----

Lotul III:-----

Suprafata de 6.100 mp, cu numar cadastral 64938, care are urmatoarele laturi si vecinatati la **Nord** pe o latură de 57,62 m se învecinează cu NC 52751, str. Gentianei; la **Sud** pe o latură de 57,75 m se învecinează cu NC 57290, NC 58846, NC 58847, NC 58434; la **Vest** pe o latură de 110,55 m se învecinează cu Lot II cu nr. cad. 64937 si la **Est** pe o latură de 110,08 m se învecinează cu Lot IV cu nr. cad. 64939, conform documentatie cadastrala;-----

Lotul IV:-----

Suprafata de 14.000 mp, cu numar cadastral 64939, care are urmatoarele laturi si vecinatati la **Nord** pe o latură de 131,67 m se învecinează cu NC 52751, str. Gentianei; la **Sud** pe o latură de 135,25 m se învecinează cu NC 58435, NC 58436, NC 60245, NC 60246, NC 60559, NC 60560, NC 60561, NC 52495, NC 52073; la **Vest** pe o latură de 110,08 m se învecinează cu Lot III cu nr. cad. 64938 si la **Est** pe o latură de 108,10 m se învecinează cu str. Amforei, conform documentatie cadastrala;-----

Subscrise **COMUNA CHIAJNA** am dobandit acest imobil in baza contractului de vanzare aut. sub nr.82/27.01.2017 de SPN Zamfir si Asociatii, pretul fiind achitat

integral in baza Declaratiei aut. sub nr.171/14.02.2017 de SPN Zamfir si Asociatii, de la Miercan Maria, care la randul sau a dobândit ca bun propriu conform art. 340 Cod Civil, in baza Sentintei civile nr.3329/24.06.2008 pronuntata in dosar nr.565/94/2005 de Judecatoria Buftea, definitiva prin Decizia civila nr.222A/13.02.2009, rectificata cu incheierea din 25.11.2010 de Judecatoria Buftea, sentinta pronuntata in baza titlului de proprietate nr.74173/23.08.2007 eliberat de Comisia Judeteana, prin mostenire de pe urma defunctei Tanase Elena, ulterior terenul a fost dezmembrat in baza Actului de dezlipire aut. sub nr.557/08.06.2012 de BNP Stefan Rosana Olga, acte intabulate in CF nr.52532 a localitatii Chiajna.-----

Pentru teren s-a eliberat certificatul de urbanism nr.13634 din 15.01.2018 de Primaria Com. Chiajna.-----

În privinta sarcinilor din extrasul de carte funciara nr.29877 din 05.02.2018, eliberat de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara judet Ilfov, rezultă că imobilul nu este grevat de sarcini sau servitutii, că nu a fost scos din circuitul civil în temeiul vreunui act normativ de trecere în proprietatea statului.-----

În baza art.56 din Legea nr.7 din 1996 modificata si completata, întabularea prezentului act în cartea funciară la Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara se face de catre Societatea Profesionala Notariala Zamfir si Asociatii.-----

Impozitele si taxele sunt achitate la zi, precum rezultă din certificatul nr.621 din 23.01.2018 eliberat de Primaria Com. Chiajna Directia impozite si taxe.-----

Redactat si procesat la *Societatea Profesionala Notariala Zamfir si Asociatii*, cu sediul în loc. Dragomiresti Deal, str. Republicii nr. 9bis, Judet Ilfov, de secretar Bucuresteanu Claudia, într-un singur exemplar original care ramane in arhiva biroului notarial si 4 duplicate, din care 1 exemplar pentru arhiva biroului notarial, 1 exemplar pentru OCPI si 2 exemplare pentru parte.

PROPRIETAR,
COMUNA CHIAJNA
Prin Primar
MINEA MIRCEA





ROMÂNIA
UNIUNEA NATIONALA A NOTARILOR PUBLICI
SOCIETATEA PROFESIONALĂ NOTARIALĂ
ZAMFIR SI ASOCIATII
Loc. Dragomirești Deal, str. Republicii
Nr.9bis, județ Ilfov
Tel. / Fax 021.436.71.63
Licența de funcționare 162/3099/24.06.2016

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR.181

Anul 2018 luna februarie ziua 07

În fața mea, **ZAMFIR MIHAIL**, notar public, la sediul biroului s-a prezentat:

1. **MINEA MIRCEA**, domiciliat în Com. Chiajna, Sat Chiajna, str. Sfântul Nicolae, nr.15A, Județ Ilfov, identificat cu CI seria IF nr.564397, eliberat de SPCLEP Chiajna la data de 06.07.2017, CNP 1591001400413, în calitate de Primar al Comunei Chiajna, care după ce a citit actul, a declarat că a înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lui, a consimțit la autentificarea prezentului înscris și a semnat unicul exemplar.

În temeiul art.12 lit.b din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995, republicată, cu modificările ulterioare.

SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL INSCRIS.

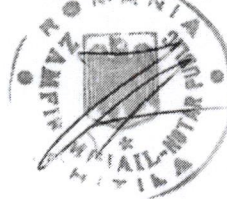
S-a perceput tarif OCPI în suma de 240,00 lei, cu op.

S-a încasat onorariul+TVA în suma de 850,00 lei, cu op.

NOTAR PUBLIC,
ZAMFIR MIHAIL

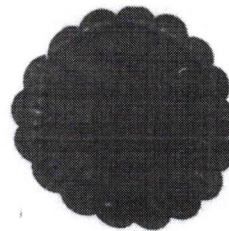
Prezentul duplicat s-a întocmit în 4 exemplare, de ZAMFIR MIHAIL, notar public, astăzi data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul

NOTAR PUBLIC,



DUPLICAT

Se cere autentificarea prezentului act:



CONTRACT DE VÂNZARE

Între subsemnatii:

1. MIERCAN MARIA, domiciliata în Bucuresti, Cal. Giulesti, nr.115, sc.4, et.3, ap.115, sector 6, CNP 2490626400895, prin mandatar **MIERCAN MIHAIL**, domiciliat în Bucuresti, Cal. Giulesti, nr.115, sc.D, et.3, ap.115, sector 6, identificat cu CI seria RX nr.920515, eliberat de SPCEP sector 6 la data de 09.06.2016, CNP 1850712460151, în baza Procurii aut. sub nr.1637/19.12.2016 de SPN LEXUS, prin notar public Manolescu Andreea, în calitate de vânzător, pe o parte si-----

2. COMUNA CHIAJNA, cu sediul în Com. Chiajna, str. Pacii, nr.75, Judet Ilfov, CUI 4364527, prin mandatar **NAE IONEL FLORIN**, domiciliat în Com. Chiajna, str. Veseliei, nr.10, Judet Ilfov, identificat cu CI seria IF nr.513444, eliberat de SPCLEP Chiajna la data de 04.07.2016, CNP 1780425471010, **OFITERU STEFAN LAURENTIU**, domiciliat în Com. Chiajna, sat Chiajna, Int. Pacii, nr.7, Judet Ilfov, identificat cu CI seria IF nr.339271, eliberat de SPCLEP Buftea la data de 28.11.2012, CNP 1781129471011 si **NASTASE GABRIEL CONSTANTIN**, domiciliat în Bucuresti, str. Pictor Aurel Baesu, nr.57, et.1, ap.5, sector 1, identificat cu CI seria RR nr.560369, eliberat de SPCEP S1 la data de 25.02.2009, CNP 1750407451526, în baza Procurii aut. sub nr.75/26.01.2017 de SPN Zamfir si Asociati, în calitate de cumpărător, pe de altă parte, a intervenit prezentul contract în următoarele conditii:---

Eu, MIERCAN MARIA vânzător, prin mandatar MIERCAN MIHAIL, declar că vand definitiv si irevocabil COMUNEI CHIAJNA, prin NAE IONEL FLORIN, OFITERU STEFAN LAURENTIU si NASTASE GABRIEL CONSTANTIN, **terenul intravilan arabil în suprafata de 42.986 mp, bunul meu propriu, proprietatea mea, situat în Com. Chiajna, sat Dudu, Tarla 74/4, Parcela 1, Lot 3/1, judet Ilfov, avand nr. cadastral 52532, intabulat în CF nr.52532 a localitatii Chiajna.**-----

Terenul are următoarele laturi si vecinătăti: la **Nord** pe o latură de 402.99 m se învecinează cu Lot 3/2 drum de servitute; la **Sud** pe o latură de 407.52 m se învecinează cu Nicolae Dumitra P2A; la **Vest** pe o latură de 112.65 m se învecinează cu DE 132 (str. Orhideelor) si la **Est** pe o latură de 108.10 m se învecinează cu DE 74/5 (str. Amforei), conform documentatie cadastrala.-----

Comuna Chiajna achizitioneaza terenul în baza Hotararii nr.1/04.01.2017, a Raportului privind rezultatul negocierii nr.38108/27.12.2016, a Raportului de evaluare nr.38076/27.12.2016, a Hotararii nr.75/30.09.2016, a Hotararii nr.80/31.10.2016 si a Dispozitiei nr.334/01.11.2016. -----

Eu Miercan Maria am dobândit acest imobil, ca bun propriu conform art. 340 Cod Civil, în baza Sentintei civile nr.3329/24.06.2008 pronuntata în dosar nr.565/94/2005 de Judecatoria Buftea, definitiva prin Decizia civila nr.222A/13.02.2009, rectificata cu incheierea din 25.11.2010 de Judecatoria Buftea, sentinta pronuntata în baza titlului de proprietate nr.74173/23.08.2007 eliberat de Comisia Judeteana, prin mostenire de pe urma defunctei Tanase Elena, ulterior terenul a fost dezmembrat în baza Actului de

dezlipire aut, sub nr.557/08.06.2012 de BNP Stefan Rosana Olga, acie intabulate in CF nr.52532 a localitatii Chisinau.

Pretul acestei vânzări este de 19.667.384,58 (nouasprezece milioane sase sute saizeci si sapte mii trei sute optzeci si patru lei si cincizeci si opt bani) lei si va fi achitat in maxim 10 (zece) zile de la data semnării prezentului contract, prin virament bancar in contul vanzatoarei: MIERCAN MARIA, nr.RO64BTRLRONCRT0379721301 deschis la Banca Transilvania.

In cazul in care cumparatorul nu isi va respecta obligatiile de plata asumate prin prezentul contract in termenul convenit, respectiv dupa neplata pretului, contractul va fi considerat rezolvit de plin drept, fara nici o alta formalitate, conform art. 1550 alin. 2 Cod civil. Suma platita pana la acea data din pretul de vanzare va reprezenta daune interese.

Din ziua in care a operat rezoluțiunea contractului, partile vor fi repuse in situatia anterioara incheierii acestuia, vanzatorul avand dreptul sa vanda imobilul, oricarei alte persoane fara sa aiba nici un fel de obligatii fata de cumparator, iar cumparatorul pierde suma platita pana la acea data cu titlu de daune interese conform art. 1724 Cod civil.

Cumparatorul declara ca este de acord ca, in cazul in care prezentul contract este considerat rezolvit de plin drept, vanzatorul sa fie pe deplin autorizat sa faca obiectul Cartile funciare intabulare dreptului de proprietate asupra imobilului care face obiectul prezentului contract si asupra accesoriilor acestuia, fara a mai fi necesara nici o alta formalitate.

Pentru restul de pret, partile au luat la cunostinta ca se instituie ipoteca legala in baza art. 1723 Cod civil.

Transmisțiunea proprietatii cu toate atributiile sale si predarea imobilului, impreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea libera și neingradita a posesiei, pe care l-am eliberat de toate bunurile mobile ale subsemnatului vanzator, se va face astazi data autentificării contractului.

Cunoscând sanctiunile prevăzute de Codul Penal, vanzatorul declara pe proprie răspundere ca:

-este proprietar unic al imobilului ce face obiectul vânzării;

-imobilul care formează obiectul acestui contract a fost stăpânit de el pe deplin si in mod continuu, fara nici o tulburare, ca nu a fost trecut in patrimoniul statului ori a altei persoane fizice sau juridice, in nici un mod, ca nu este inchiriat si nici nu s-a promis inchirierea, vanzarea ori constituirea vreunui drept asupra acestui imobil si nu se afla in litigiu si nu a fost revendicat in baza vreunei legi;

-imobilul nu are nici un fel de sarcini si ca raspunde pentru evicțiune in baza art.1695 Cod civil precum si pentru viciile imobilului in baza art. 1707 Cod civil.

Eu vanzatorul nu sunt înregistrat ca platitor de TVA, nu sunt persoana impozabilă in sensul art. 127 alin.1 din codul Fiscal și ca vânzarea imobilului potrivit art. 127 art. 2 din codul Fiscal nu constituie o activitate economică, de exploatare a bunurilor in scopul obtinerii de venituri cu caracter de continuitate. Totodata, declar ca oricare ar fi situatia mea de platitor de venituri sau neplatitor de TVA, pretul reprezintă suma totala, de plata datorat de cumparator pentru dobândirea dreptului de proprietate asupra imobilului și ca nici alta sumă nu-mi va putea fi pretinsă de la cumparator in legătura cu acest imobil.

Impozitele si taxele sunt achitate la zi, precum rezultă din certificatul nr.528 din 26.01.2017 eliberat de Primăria Com. Chisinau Directia Impozite si taxe, iar de la aceasta data privesc pe cumparator.

Impozitul asupra venitului realizat din transferul proprietatii imobiliare se plateste de vanzator in conditiile Codului Fiscal.

Cheltuielile ocazionale de incheierea prezentului contract sunt suportate de cumparator.

Cumpărătorul declară că a cumpărat imobilul descris mai sus, în condițiile și la prețul menționat în acest contract, fiind de acord cu prevederile contractului.

Cumpărătorul cunoaște situația juridică și de fapt a imobilului cumpărat în aceste condiții, fără a scuti pe vânzător de obligația de a răspunde pentru evicțiune.

În privința sarcinilor din extrasul de carte funciara nr.12542 din 20.01.2017, eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară județ Ilfov, rezultă că imobilul nu este grevat de sarcini sau servituti, că nu a fost scos din circuitul civil în temeiul vreunui act normativ de trecere în proprietatea statului.

În baza Legii nr.7 din 1996 modificată și completată, întabularea dreptului de proprietate în cartea funciara la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară se face de către Societatea Profesională Notarială Zamfir și Asociații.

Ambelc părți ale contractului, cunoscând sancțiunile prevăzute de legea penală cu privire la evaziune fiscală, declară că prețul de vânzare menționat în acest act este cel real.

Ambelc părți ale contractului am luat la cunoștință ca în termen de 30 de zile, de la autentificare, sa facem demersurile referitoare la schimbarea rolului fiscal la primăria competentă.

Noi părțile acestui contract am luat la cunoștință de prevederile legale privind evaziunea fiscală și de obligațiile fiscale ce le avem conform prevederilor codului fiscal în vigoare la data încheierii prezentului contract.

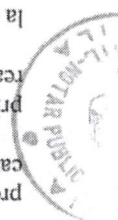
Redactat și procesat la *Societatea Profesională Notarială Zamfir și Asociații*, cu sediul secundar în loc. Dragomiresți Deal, str. Republicii nr.9bis, Județ Ilfov, de secretar Bucureșteanu Claudia într-un singur exemplar în original care ramane în arhiva biroului notarial și 9 duplicate, din care 1 exemplar pentru arhiva biroului notarial, 1 exemplar pentru OCPI, 2 exemplare pentru vânzător și 5 exemplare pentru cumpărător.

VÂNZĂTOR,
MIERCAN MARIA
Prin mandatar
MIERCAN MIHAIL

CUMPĂRĂTOR,
COMUNA CHIAJNA
Prin mandatar
NAE IONEL FLORIN

OFITERU STEFAN LAURENTIU

NASTASE GABRIEL CONSTANTIN





ROMÂNIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
SOCIETATEA PROFESIONALĂ NOTARIALĂ
ZAMFIR SI ASOCIATII
Loc. Dragomirești Deal, str. Republicii
Nr.9bis, județ Ilfov
Tel. / Fax 021.436.71.63
Licența de funcționare 162/3099/24.06.2016

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR.82 Anul 2017 luna ianuarie ziua 27

În fața mea, **ZAMFIR MIHAIL**, notar public, la sediul biroului s-au prezentat:

1. MIERCAN MIHAIL, domiciliat în București, Cal. Giulești, nr.115, sc.D, et.3, ap.115, sector 6, identificat cu CI seria RX nr.920515, eliberat de SPCEP sector 6 la data de 09.06.2016, CNP 1850712460151, în calitate de mandatar a lui **MIERCAN MARIA**, CNP 2490626400895, în baza Procurii aut. sub nr.1637/19.12.2016 de SPN LEXUS, prin notar public Manolescu Andreea.

2.NAE IONEL FLORIN, domiciliat în Com. Chiajna, sat Chiajna, str. Veseliei, nr.10, Județ Ilfov, identificat cu CI seria IF nr.513444, eliberat de SPCLEP Chiajna la data de 04.07.2016, CNP 1780425471010, în calitate de mandatar al **COMUNEI CHIAJNA**, în baza Procurii aut. sub nr.75/26.01.2017 de SPN Zamfir si Asociati.

3.OFITERU STEFAN LAURENTIU, domiciliat în Com. Chiajna, sat Chiajna, Int. Pacii, nr.7, Județ Ilfov, identificat cu CI seria IF nr.339271, eliberat de SPCLEP Buftea la data de 28.11.2012, CNP 1781129471011, în calitate de mandatar al **COMUNEI CHIAJNA**, în baza Procurii aut. sub nr.75/26.01.2017 de SPN Zamfir si Asociati.

4.NASTASE GABRIEL CONSTANTIN, domiciliat în București, str. Pictor Aurel Baesu, nr.57, et.1, ap.5, sector 1, identificat cu CI seria RR nr.560369, eliberat de SPCEP S1 la data de 25.02.2009, CNP 1750407451526, în baza Procurii aut. sub nr.75/26.01.2017 de SPN Zamfir si Asociati, care după ce au citit actul, au declarat ca au înțeles conținutul, ca cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar.

În temeiul art.12 lit.b din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995, republicată, cu modificările ulterioare.

SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

S-a perceput impozit în suma de 198.674,00 lei cu op.

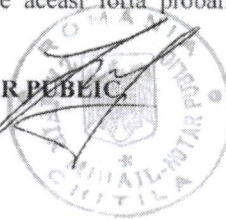
S-a perceput tarif ANCPI în suma de 98.337,00 lei cu op.

S-a încasat onorariul+TVA în suma de 130.162,00 lei cu op.

NOTAR PUBLIC,
ZAMFIR MIHAIL

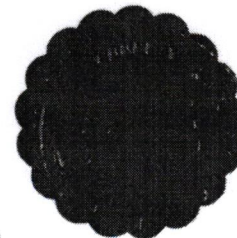
Prezentul duplicat s-a întocmit în 9 exemplare, de ZAMFIR MIHAIL, notar public, astăzi data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul și constituie titlu executoriu în condițiile legii.

NOTAR PUBLIC,



DUPLICAT

S-a cerut autentificarea prezentului act.

**ACT DE DEZMEMBRARE**

Subscrisa **COMUNA CHIAJNA**, cu sediul in Com. Chiajna, str. Pacii, nr.75, Judet Ilfov, CUI 4364527, prin dl. Primar **MINEA MIRCEA**, domiciliat in Com. Chiajna, Sat Chiajna, str. Sfantul Nicolae, nr.15A, Judet Ilfov, identificat cu CI seria IF nr.608637, eliberat de SPCLEP Chiajna la data de 14.05.2018, CNP 1591001400413, am hotarat ca: **terenul intravilan arabil in suprafata de 14.000 mp, situat in Com. Chiajna, sat Dudu, Tarla 74/4, Parcela 1, Lot 3/1, judet Ilfov, avand nr. cadastral 64939, intabulat in CF nr.64939 a localitatii Chiajna**, sa fie dezmembrat in doua loturi, astfel:-----

Lotul I:-----

Suprafata de 13.950 mp, cu numar cadastral 66896, care are urmatoarele laturi si vecinatati la **Nord** pe o latură de 131,67 m se învecinează cu NC 52751, str. Gentianei; la **Sud** pe o latură de 119,36 m si de 7,00 m se învecinează cu NC 58435, NC 58436, NC 60245, NC 60246, NC 60559, NC 60560, NC 60561, NC 52495, NC 52073 si pe o latura de 8,89 m se învecineaza cu Lot II cu nr. cad. 66897; la **Vest** pe o latură de 110,08 m se învecinează cu Lot III cu nr. cad. 64938 si la **Est** pe o latură de 108,10 m se învecinează cu str. Amforei, conform documentatie cadastrala;-----

Lotul II:-----

Suprafata de 50 mp, cu numar cadastral 66897, care are urmatoarele laturi si vecinatati la **Nord** pe o latură de 8,89 m se învecinează cu Lot I cu nr. cad. 66896; la **Sud** pe o latură de 8,89 m se învecinează cu NC 52573; la **Vest** pe o latură de 5,00 m se învecinează cu Lot I cu nr. cad. 66896 si la **Est** pe o latură de 4,00 m se învecinează cu Lot I cu nr. cad. 66896, conform documentatie cadastrala.-----

Subscrisa **COMUNA CHIAJNA** am dobandit acest imobil in baza contractului de vanzare aut. sub nr.82/27.01.2017 de SPN Zamfir si Asociatii, pretul fiind achitat integral in baza Declaratiei aut. sub nr.171/14.02.2017 de SPN Zamfir si Asociatii, de la Miercan Maria, care la randul sau a dobândit ca bun propriu conform art. 340 Cod Civil, in baza Sentintei civile nr.3329/24.06.2008 pronuntata in dosar nr.565/94/2005 de Judecatoria Buftea, definitiva prin Decizia civila nr.222A/13.02.2009, rectificata cu incheierea din 25.11.2010 de Judecatoria Buftea, sentinta pronuntata in baza titlului de proprietate nr.74173/23.08.2007 eliberat de Comisia Judeteana, prin mostenire de pe urma defunctei Tanase Elena, ulterior terenul a fost dezmembrat in baza Actului de dezlipire aut. sub nr.557/08.06.2012 de BNP Stefan Rosana Olga, acte intabulate in CF nr.52532 a localitatii Chiajna.-----

Ulterior terenul cu nr. cad. 52532 a fost dezmembrat in baza Actului de dezmembrare aut. sub nr.181/13.02.2018 de SPN Zamfir si Asociatii.-----

Pentru teren s-a eliberat certificatul de urbanism nr.15174 din 30.08.2019 de Primaria Com. Chiajna.-----

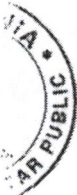
În privința sarcinilor din extrasul de carte funciara nr.257734 din 29.08.2019, eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară județ Ilfov, rezultă că imobilul nu este grevat de sarcini sau servitutii, că nu a fost scos din circuitul civil în temeiul vreunui act normativ de trecere în proprietatea statului.-----

În baza art.56 din Legea nr.7 din 1996 modificată și completată, întabularea prezentului act în cartea funciară la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară se face de către Societatea Profesională Notarială Zamfir și Asociații.-----

Impozitele și taxele sunt achitate la zi, precum rezultă din certificatul nr.8472 din 29.08.2019 eliberat de Primăria Com. Chiajna Direcția impozite și taxe.-----

Redactat și procesat la *Societatea Profesională Notarială Zamfir și Asociații*, cu sediul în loc. Dragomirești Deal, str. Republicii nr. 9bis, Județ Ilfov, de secretar Bucureșteanu Claudia, într-un singur exemplar original care rămâne în arhiva biroului notarial și 4 duplicate, din care 1 exemplar pentru arhiva biroului notarial, 1 exemplar pentru OCPI și 2 exemplare pentru parte.

**PROPRIETAR,
COMUNA CHIAJNA
Prin Primar
MINEA MIRCEA**





ROMÂNIA
UNIUNEA NATIONALA A NOTARILOR PUBLICI
SOCIETATEA PROFESIONALA NOTARIALA
ZAMFIR SI ASOCIATI
Loc. Dragomiresti Deal, str. Republicii
Nr.9bis, Judet Ilfov
Tel. / Fax 021.436.71.63
Licenta de functionare 173/3099/23.05.2019

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR.2131
Anul 2019 luna septembrie ziua 02

În fata mea, **ZAMFIR MIHAIL**, notar public, la sediul biroului s-a prezentat:
1. MINEA MIRCEA, domiciliat în Com. Chiajna, Sat Chiajna, str. Sfantul Nicolae, nr.15A, Judet Ilfov, identificat cu CI seria IF nr.608637, eliberat de SPCLEP Chiajna la data de 14.05.2018, CNP 1591001400413, în calitate de Primar al Comunei Chiajna, care după ce a citit actul, a declarat ca a inteles continutul, ca cele cuprinse în act reprezinta vointa lui, a consimtit la autentificarea prezentului înscris si a semnat unicul exemplar.

În temeiul art.12 lit.b din Legea notarilor publici si a activitatii notariale nr. 36/1995, republicata, cu modificarile ulterioare.

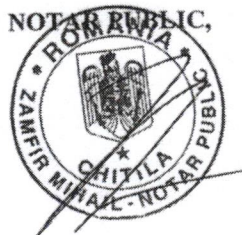
SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL INSCRIS.

S-a perceput tarif OCPI în suma de 120,00 lei, cu op.

S-a încasat onorariul+TVA în suma de 700,00 lei, cu op.

**NOTAR PUBLIC,
ZAMFIR MIHAIL**

Prezentul duplicat s-a întocmit în 4 exemplare, de **ZAMFIR MIHAIL**, notar public, astăzi data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ILFOV
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buftea

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 64939 Chiajna

Nr. cerere	40981
Ziua	14
Luna	02
Anul	2018



TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Dudu, Jud. Ilfov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	64939	14.000	Teren împrejmuit; împrejmuit pe latura de Nord cu gard de plasa, pe latura de Sud cu gard de beton.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
40981 / 14/02/2018		
Act Notarial nr. 181, din 13/02/2018 emis de Zamfir Mihail;		
B1	Se înființează cartea funciară 64939 a imobilului cu numărul cadastral 64939/Chiajna, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 52532 înscris în cartea funciară 52532;	A1
Act Notarial nr. CONTRACT DE VANZARE AUT. NR. 82, din 27/01/2017 emis de Zamfir Mihail; Act Notarial nr. declaratie aut. nr. 171, din 14/02/2017 emis de bnp;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1	A1
1) COMUNA CHIAJNA, CIF:4364527		
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 52532/Chiajna, înscrisa prin încheierea nr. 24721 din 07/02/2017;		
Act Administrativ nr. 0, din 23/01/2018 emis de OCPI ILFOV;		
B3	se notează avizarea documentației de dezmembrare a imobilului cu nr. 52532 în : 64936, 64937, 64938, 64939	A1
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 52532/Chiajna, înscrisa prin încheierea nr. 17022 din 23/01/2018;		

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 64939 Comuna/Oraș/Municipiu: Chiajna

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
64939	14.000	Imprejmuit pe latura de Nord cu gard de plasa, pe latura de Sud cu gard de beton.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	14.000	74/4	1, Lot 3/1	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	110.077
2	3	135.253
3	4	47.354
4	5	49.208
5	6	11.541
6	1	131.668

Carte Funciară Nr. 64939 Comuna/Oraș/Municipiu: Chiajna

- ** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
 Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
 S-a achitat tariful de 240 RON, -Ordin de plată cont colaborator nr.121/13-02-2018 în suma de 240, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,
 23-02-2018

Data eliberării,
 //_

Asistent Registrator,
 Catalin-Armand Asmarandei

Referent,

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

AGENTIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI
 PUBLICITATE IMOBILIARĂ
 ASISTENT REGISTRATOR
 CATALIN-ARMAND ASMARANDEI





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ILFOV
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buftoa

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 64938 Chiajna

Nr. cerere	40981
Ziua	14
Luna	02
Anul	2018



Cod verificare
100055419839

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Dudu, Jud. Ilfov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	64938	6.100	Teren împrejmuit; împrejmuit pe latura de Nord cu gard plasa (parțial), pe latura de Sud gard beton (parțial).

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
40981 / 14/02/2018	
Act Notarial nr. 181, din 13/02/2018 emis de Zamfir Mihail;	
B1	Se înființează cartea funciară 64938 a imobilului cu numărul cadastral 64938/Chiajna, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 52532 înscris în cartea funciară 52532; A1
Act Notarial nr. CONTRACT DE VANZARE AUT. NR. 82, din 27/01/2017 emis de Zamfir Mihail; Act Notarial nr. declarație aut. nr. 171, din 14/02/2017 emis de bnp;	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1 A1 1) COMUNA CHIAJNA, CIF:4364527 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 52532/Chiajna, înscrisa prin încheierea nr. 24721 din 07/02/2017;
Act Administrativ nr. 0, din 23/01/2018 emis de OCPI ILFOV;	
B3	se notează avizarea documentației de dezmembrare a imobilului cu nc 52532 în : 64936, 64937, 64938, 64939 A1 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 52532/Chiajna, înscrisa prin încheierea nr. 17022 din 23/01/2018;

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 64938 Comuna/Oraș/Municipiu: Chiajna

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
64938	6.100	Împrejmuit pe latura de Nord cu gard plasa (parțial), pe latura de Sud gard beton (parțial).

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	6.100	74/4	1, Lot 3/1	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	110.547
2	3	57.752
3	4	110.077
4	1	57.618

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

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

Carte Funciară Nr. 64938 Comuna/Oraș/Municipiu: Chiajna

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
S-a achitat tariful de 240 RON, - Ordin de plată cont colaborator nr. 121/13-02-2018 în suma de 240, pentru serviciu de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

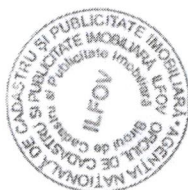
Data soluționării,
23-02-2018
Data eliberării,

OFICIUL NAȚIONAL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ
RU SI
PUBLICITATE IMOBILIARĂ
ASISTENT REGISTRATOR
Catalin-Armand Asmarandei

Asistent Registrator,
Catalin-Armand Asmarandei

Referent,

(para și semnătură)



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

Pagina 3 din 3

Formular versiunea 1.1

Extrase pentru informare on-line la adresa e-pay.ancpl.ro



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ILFOV
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buftea

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 64937 Chiajna

Nr. cerere	40981
Ziua	14
Luna	02
Anul	2018



100055419639

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Dudu, Jud. Ilfov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	64937	8.886	Teren neîmprejmuit; Neîmprejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
40981 / 14/02/2018		
Act Notarial nr. 181, din 13/02/2018 emis de Zamfir Mihail;		
B1	Se înființează cartea funciară 64937 a imobilului cu numărul cadastral 64937/Chiajna, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 52532 înscris în cartea funciară 52532;	A1
Act Notarial nr. CONTRACT DE VANZARE AUT. NR. 82, din 27/01/2017 emis de Zamfir Mihail; Act Notarial nr. declarație aut. nr. 171, din 14/02/2017 emis de bnp;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1 1) COMUNA CHIAJNA , CIF:4364527 OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 52532/Chiajna, înscrisa prin încheierea nr. 24721 din 07/02/2017;	A1
Act Administrativ nr. 0, din 23/01/2018 emis de OCPI ILFOV;		
B3	se notează avizarea documentației de dezmembrare a imobilului cu nr. 52532 în : 64936, 64937, 64938, 64939 OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 52532/Chiajna, înscrisa prin încheierea nr. 17022 din 23/01/2018;	A1

C. Partea III. SARCINI .

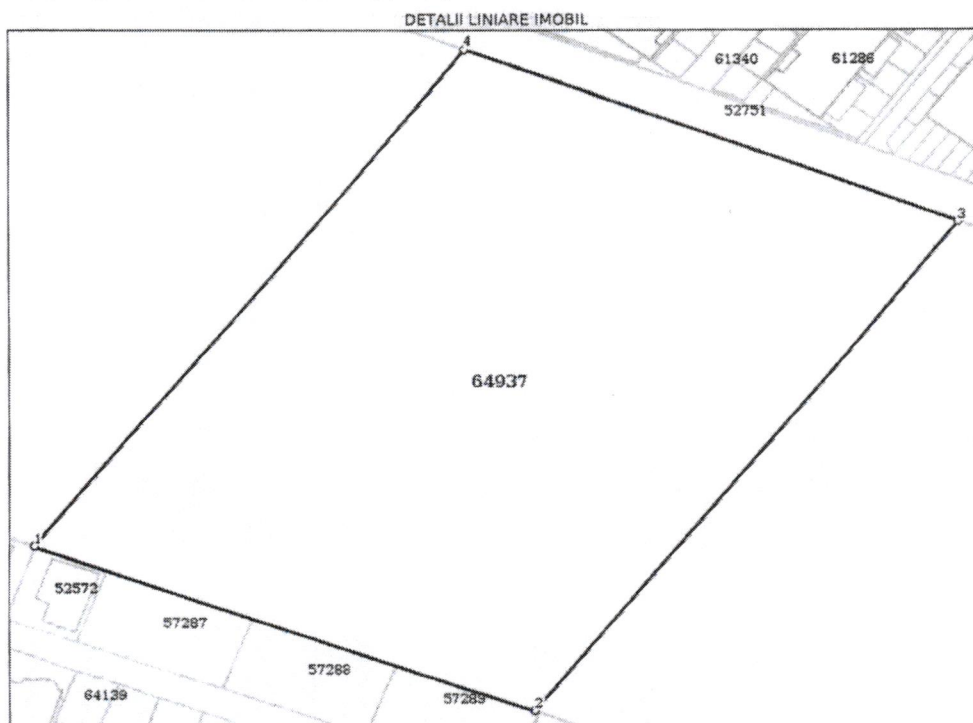
Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 64937 Comuna/Oraș/Municipiu: Chiajna

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
64937	8.886	Neimprejmuit

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	8.886	74/4	1, Lot 3/1	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	83.692
2	3	110.547
3	4	83.498
4	1	111.229

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

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

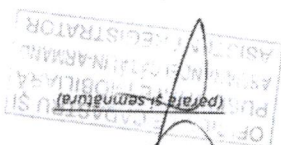
Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.
 Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
 S-a achitat tariful de 240 RON, - Ordin de plata cont colaborator nr.121/13-02-2018 în suma de 240, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 222.

Data soluționării,

23-02-2018

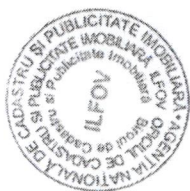
Data eliberării,

Asistent Registrator,
 Catalin-Armand Asmarandei



Referent,

(parafa și semnatura)



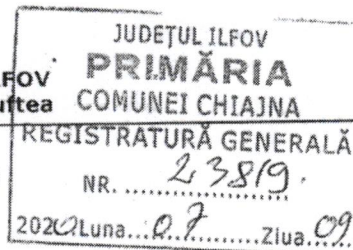
100084890189



Incheiere Nr. 144240 / 27-05-2020



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ILFOV
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buftea



Dosarul nr. 144240 / 27-05-2020

INCHEIERE Nr. 144240

Registrator: Mariana-Monica DUMITRU**Asistent:** Claudia-Stela Găgiu

Asupra cererii introduse de COMUNA CHIAJNA domiciliat în Loc. Chiajna, Str. Pacii, Nr. 75, Jud. Ilfov privind Actualizarea informații tehnice în cartea funciara, în baza:
-Act Administrativ nr. hotărâre nr. 3/12-01-2012 emis de consiliul local al comunei Chiajna;

fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 60 lei, cu documentul de plată:

-Chitanța internă nr. 504044/23-06-2020 în suma de 60
pentru serviciul având codul 263

Văzând referatul asistentului registrator în sensul că nu există impedimente la înscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 53869, înscris în cartea funciara 53869 UAT Chiajna având proprietarii: PRIMĂRIA COMUNEI CHIAJNA în cota de 1/1 de sub B.1, COMUNA CHIAJNA în cota de 1/1 de sub B.2;
- se notează schimbarea destinației construcției C2 din campus școlar în hotel asupra A1.2 sub B.4 din cartea funciara 53869 UAT Chiajna;

Prezenta se va comunica părților:

COMUNA CHIAJNA

*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buftea, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către registratorul-sef

Data soluționării,

23-06-2020

Registrator,

Mariana-Monica DUMITRU

(parafa și semnătură)

Asistent Registrator,

Claudia-Stela Găgiu

(parafa și semnătură)

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ILFOV
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buftea

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 53869 Chiajna

Nr. cerere	144240
Ziua	27
Luna	05
Anul	2020

Cod verificare
100084890189



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 1129
Nr. cadastral vechi: 801

Adresa: Loc. Chiajna, Jud. Ilfov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	53869	Din acte: 32.817 Măsurată: 28.568	domeniu public

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	53869-C1	Loc. Chiajna, Jud. Ilfov	Nr. niveluri: 2; S. construită la sol: 2312 mp; SALA SPORT P+1E; ANUL CONSTRUIRII = 2005; DETINE CERTIFICATUL DE PERFORMANTA ENERGETICA A CLADIRII NR. 2061/09.02.2016.
A1.2	53869-C2	Loc. Chiajna, Jud. Ilfov	Nr. niveluri: 4; S. construită la sol: 507 mp; CAMPUS SCOLAR D+P+1E+M; ANUL CONSTRUIRII = 2009.
A1.3	53869-C3	Loc. Chiajna, Jud. Ilfov	Nr. niveluri: 2; S. construită la sol: 530 mp; ANEXA P+1 SALA SPORT; ANUL CONSTRUIRII = 2009. DETINE CERTIFICATUL DE PERFORMANTA ENERGETICA A CLADIRII NR. 2062/09.02.2016.
A1.4	53869-C4	Loc. Chiajna, Jud. Ilfov	Nr. niveluri: 3; S. construită la sol: 82 mp; CORP LEGATURA P+1E+M; ANUL CONSTRUIRII = 2014; DETINE CERTIFICATUL DE PERFORMANTA ENERGETICA A CLADIRII NR. 2062/09.02.2016.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
13376 / 30/10/2003	
Titlu Proprietate nr. 50144, din 14/03/2002;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE proprietate publică, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) PRIMĂRIA COMUNEI CHIAJNA	
64716 / 16/03/2016	
Act Administrativ nr. autorizatie de construire nr. 959, din 10/03/2004 (autorizatie de construire nr. 1653/12.06.2006 ; autorizatie de construire nr. 2905/1/26.05.2009 ; autorizatie de construire nr. 5037/A/05.05.2014 ; proces verbal de receptie la terminarea lucrarilor nr. 1/12.02.2016 ; certificat de atestare a edificarii constructiei nr. 4702/22.02.2016);	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Construire, cota actuală 1/1	A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
1) COMUNA CHIAJNA	
144240 / 27/05/2020	
Act Administrativ nr. hotarare nr. 3, din 12/01/2012 emis de consiliul local al comunei chiajna;	
B4 se noteaza schimbarea destinatiei constructiei C2 din campus scolar in hotel	A1.2

C. Partea III. SARCINI .

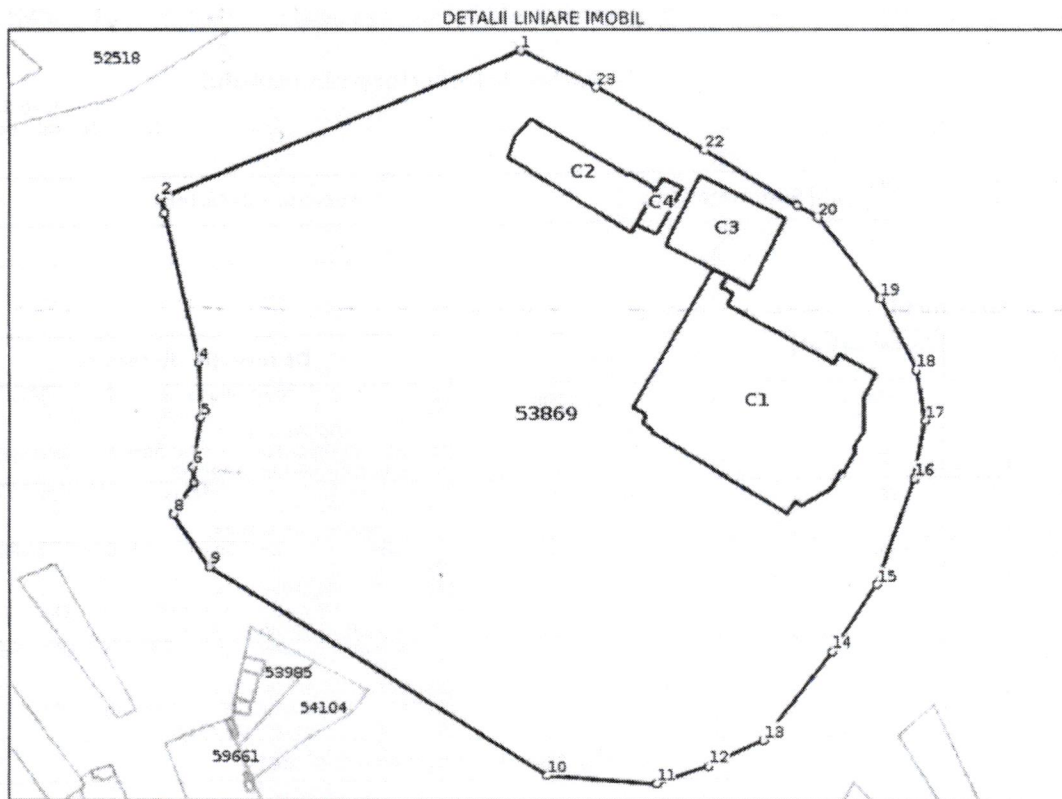
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 53869 Comuna/Oraș/Municipiu: Chiajna

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
53869	Din acte: 32.817 Masurata: 28.568	domeniu public

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	28.568	19	6475/1 - 6488	-	IMPREJMUIT CONFORM P.A.D.

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	53869-C1	construcții administrative și social culturale	2.312	Cu acte	S. construită la sol: 2312 mp; SALA SPORT P+1E; ANUL CONSTRUIRII = 2005; DETINE CERTIFICATUL DE PERFORMANȚA ENERGETICĂ A CLĂDIRII NR. 2061/09.02.2016.
A1.2	53869-C2	construcții administrative și social culturale	507	Cu acte	S. construită la sol: 507 mp; CAMPUS ȘCOLAR D+P+1E+M; ANUL CONSTRUIRII = 2009.
A1.3	53869-C3	construcții administrative și social culturale	530	Cu acte	S. construită la sol: 530 mp; ANEXA P+1 SALA SPORT; ANUL CONSTRUIRII = 2009. DETINE CERTIFICATUL DE PERFORMANȚA ENERGETICĂ A CLĂDIRII NR. 2062/09.02.2016.
A1.4	53869-C4	construcții administrative și social culturale	82	Cu acte	S. construită la sol: 82 mp; CORP LEGĂTURĂ P+1E+M; ANUL CONSTRUIRII = 2014; DETINE CERTIFICATUL DE PERFORMANȚA ENERGETICĂ A CLĂDIRII NR. 2062/09.02.2016.

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

Pagina 2 din 3

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

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 53869 Comuna/Oraș/Municipiu: Chiajna

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	104.487	2	3	4.273
3	4	40.842	4	5	15.119
5	6	13.436	6	7	4.018
7	8	10.058	8	9	16.994
9	10	106.479	10	11	29.433
11	12	14.824	12	13	16.411
13	14	30.07	14	15	21.784
15	16	29.914	16	17	16.074
17	18	13.963	18	19	21.475
19	20	27.244	20	21	6.5
21	22	28.874	22	23	33.645
23	1	22.542			

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

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

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 60 RON, -Chitanta internă nr.504044/23-06-2020 în suma de 60, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 263.

Data soluționării,

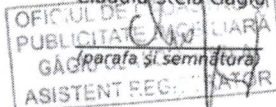
23-06-2020

Data eliberării,

//_

Asistent Registrator,

Claudia Stela Găgici



Referent,

(parafa și semnătura)

991

ROMANIA

199

COMISIA JUDEȚEANĂ PENTRU STABILIREA DREPTULUI
DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILORJUDEȚUL ILFOVNR. 50.144CODUL 041179249

TITLU DE PROPRIETATE

Comisia județeană pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor, pe baza propunerii Comisiei comunale, orașenești, municipale și a prevederilor Legii nr. 18/1994 a Fondului Funciar,

DECLARĂ

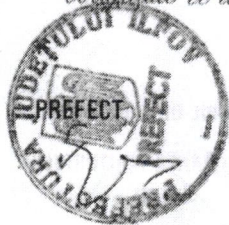
Colățeanul (a) Primăria comunei CHIAJNA
(moștenitorii defunctului) (ci) _____

din satul _____ comuna, orașul, municipiul CHIAJNA
județul ILFOV primește în proprietate o suprafață totală
de 4 ha 5737 mp., din care:

- prin reconstituirea dreptului de proprietate _____ ha, _____ mp.
- prin constituirea dreptului de proprietate 4 ha, 5737 mp.,

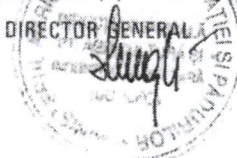
situată pe teritoriul satului ROSU; CHIAJNA comunei, orașului, municipiului
CHIAJNA structurată și amplasată conform celor de pe verso.

Proprietarul va exercita asupra celor de mai sus, toate drepturile și
obligățiile ce decurg din lege.



SECRETAR

DIRECȚIA GENERALĂ
PENTRU ALIMENTAȚIE
AGRICULTURĂ ȘI ALIMENTAȚIE
DIRECTOR GENERAL



OFICIUL DE CADASTRU
ȘI
ORGANIZAREA TERITORIULUI

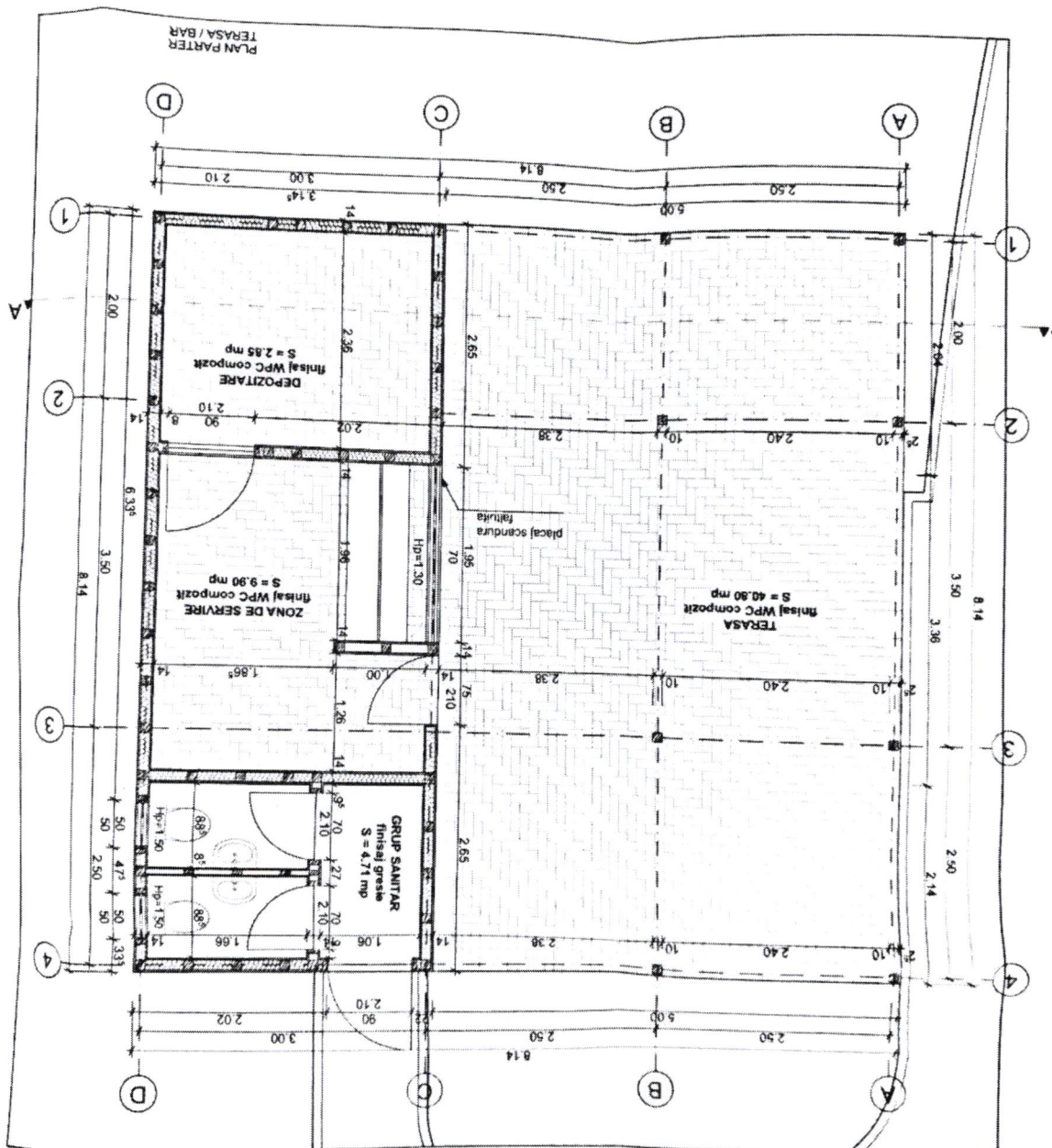
DATA 14.03.2002

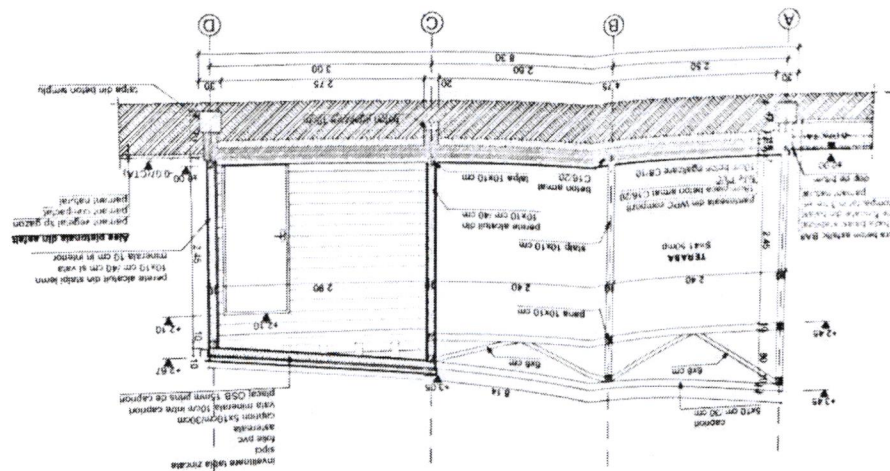
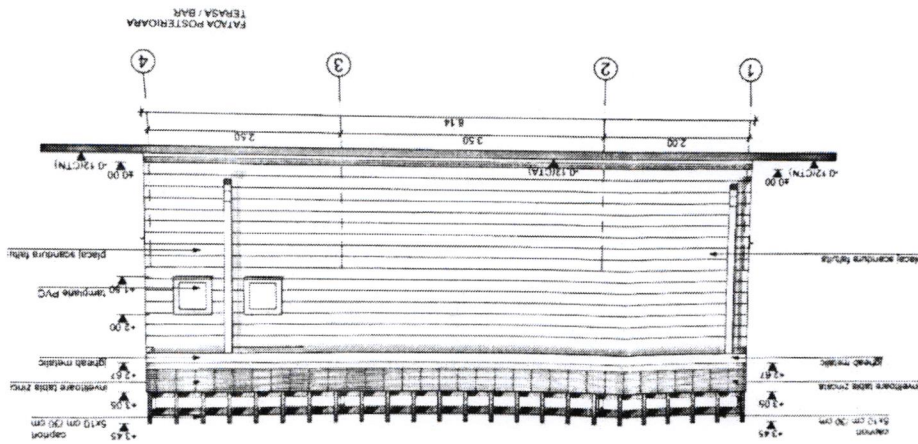
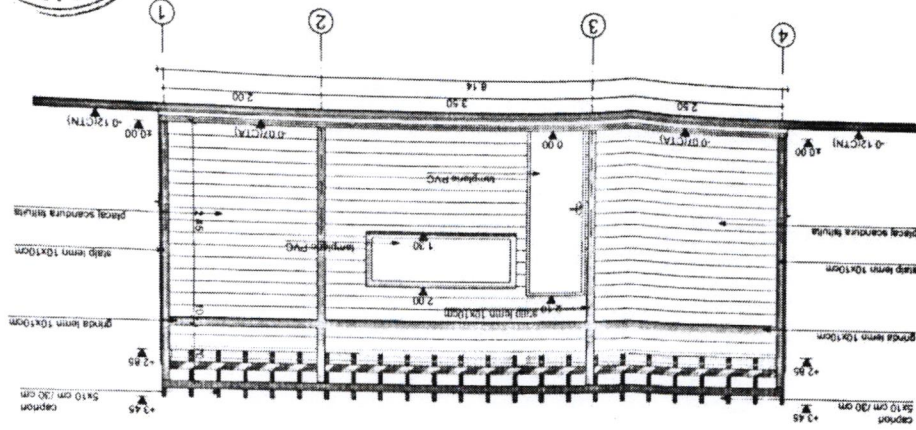
991

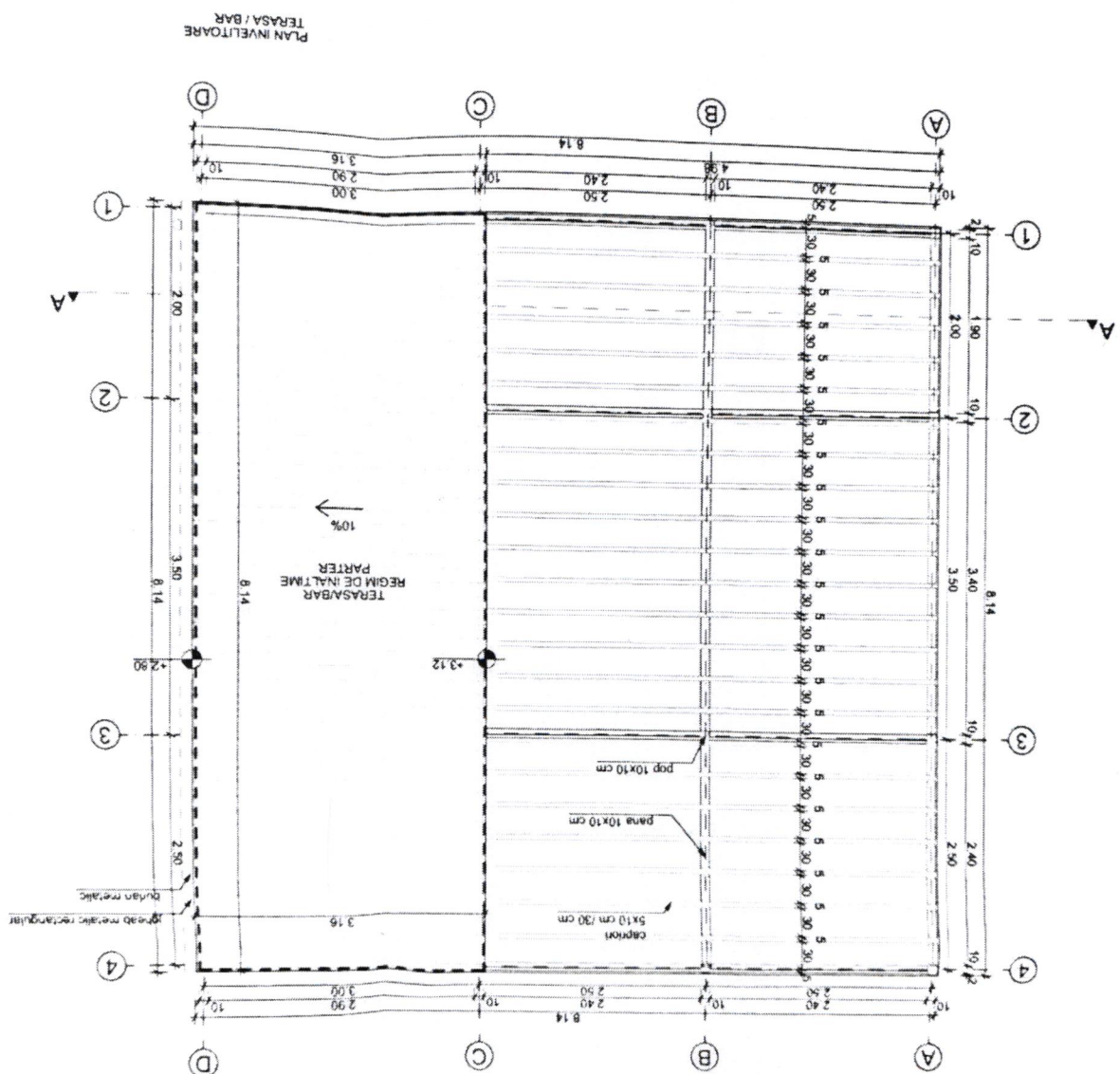
ROMANIA

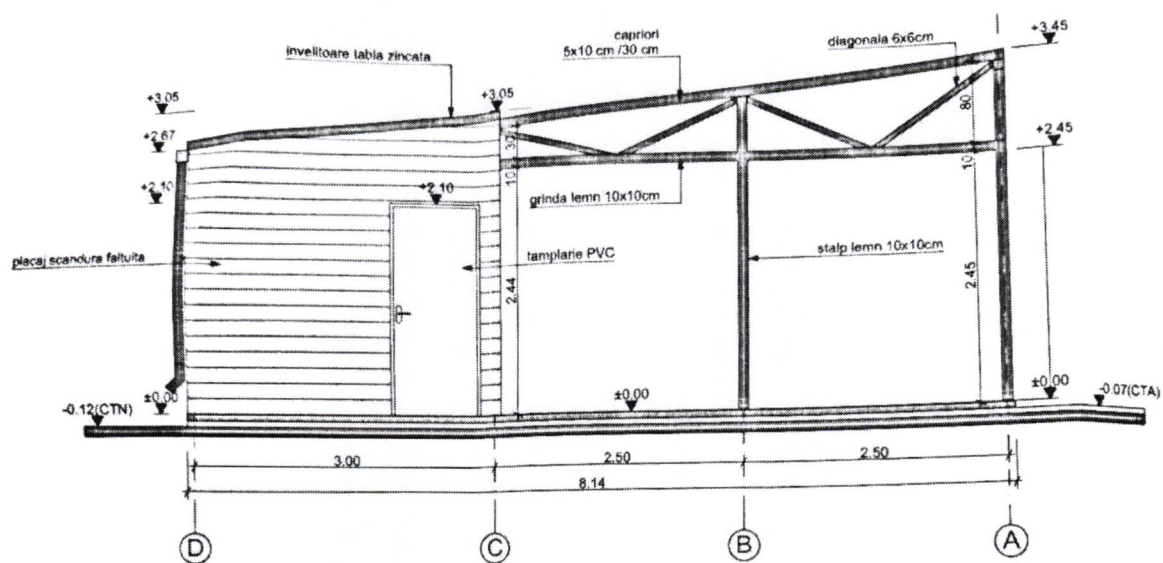
199

48

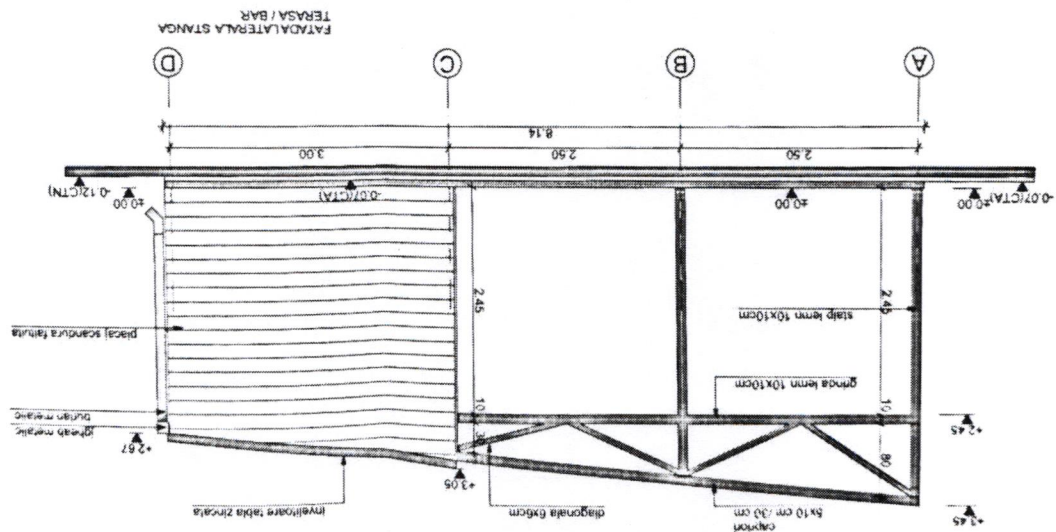


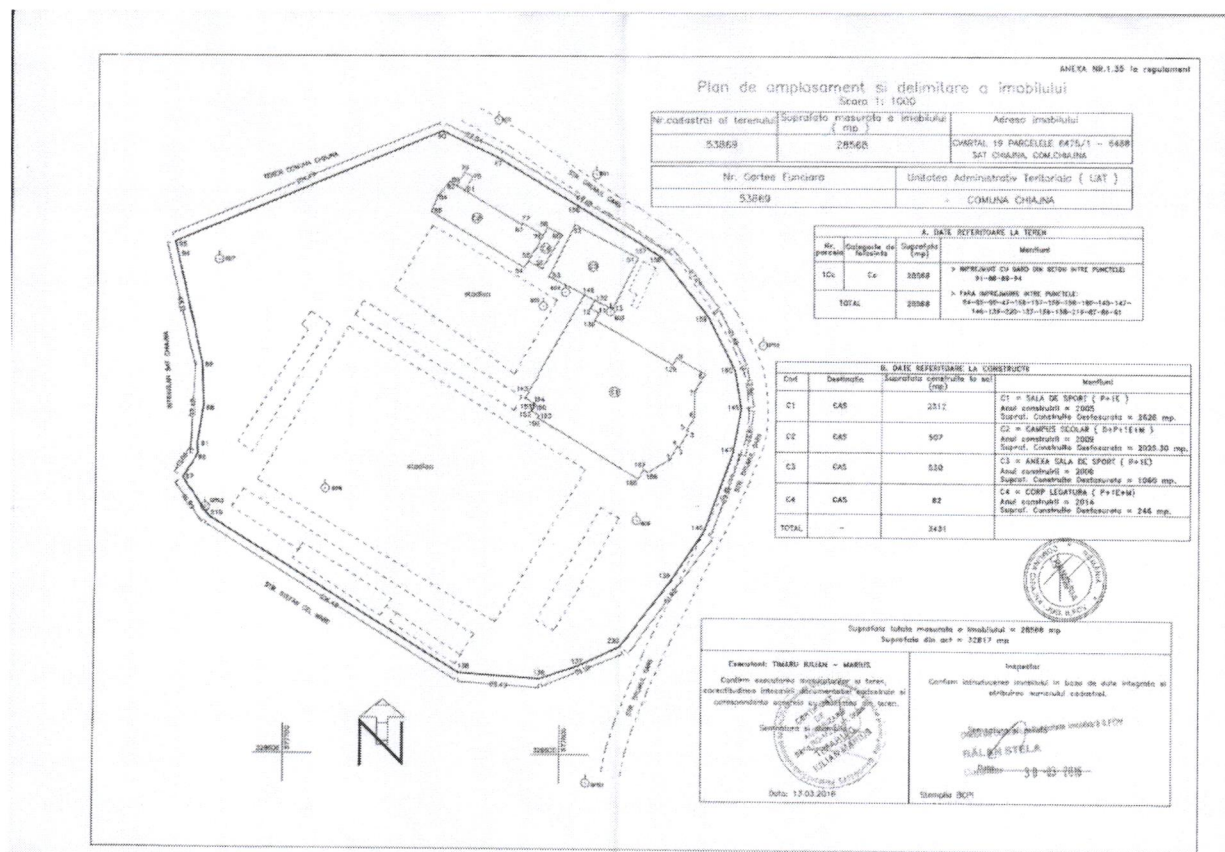






FATADA LATERALA DREAPTA
TERASA / BAR





Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1 : 1000

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului	
66896	13950	Tarla 74/4, Parcela 1, Lot 3/1, Sat Dudu, Comuna Chiajna, Județul Ilfov	
Cartea Funciara nr.		UAT	CHIAJNA



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	A	13950	Teren imprejmuit cu gard de plasa la Nord, cu gard de beton la Sud, neimprejmuit pe celelalte laturi.
TOTAL		13950	

B. Date referitoare la construcții

Cod Constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol [m ² p]	Mentiiuni
	TOTAL		

Suprafata totala masurata a imobilului = 13950 mp

Suprafata din act = 14000 mp

Executant : Ing. Istrate Emil

Inspector

Confirm executarea masuratorilor la teren, autenticitatea intocmirii documentatiei cadastrale corespunzatoare acestora cu realitatea din teren.

Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și
atribuirea numărului cadastral

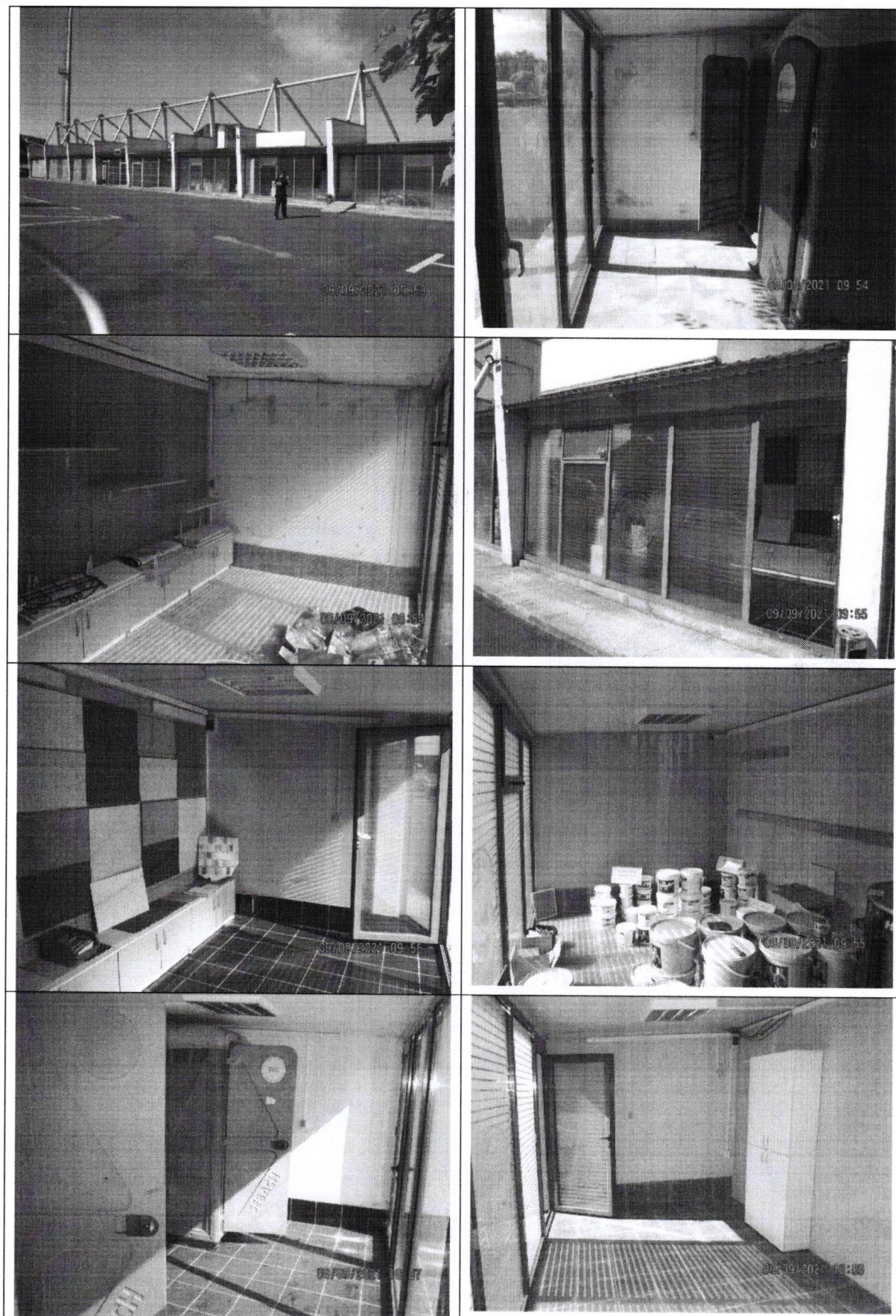
Semnatura si stampila

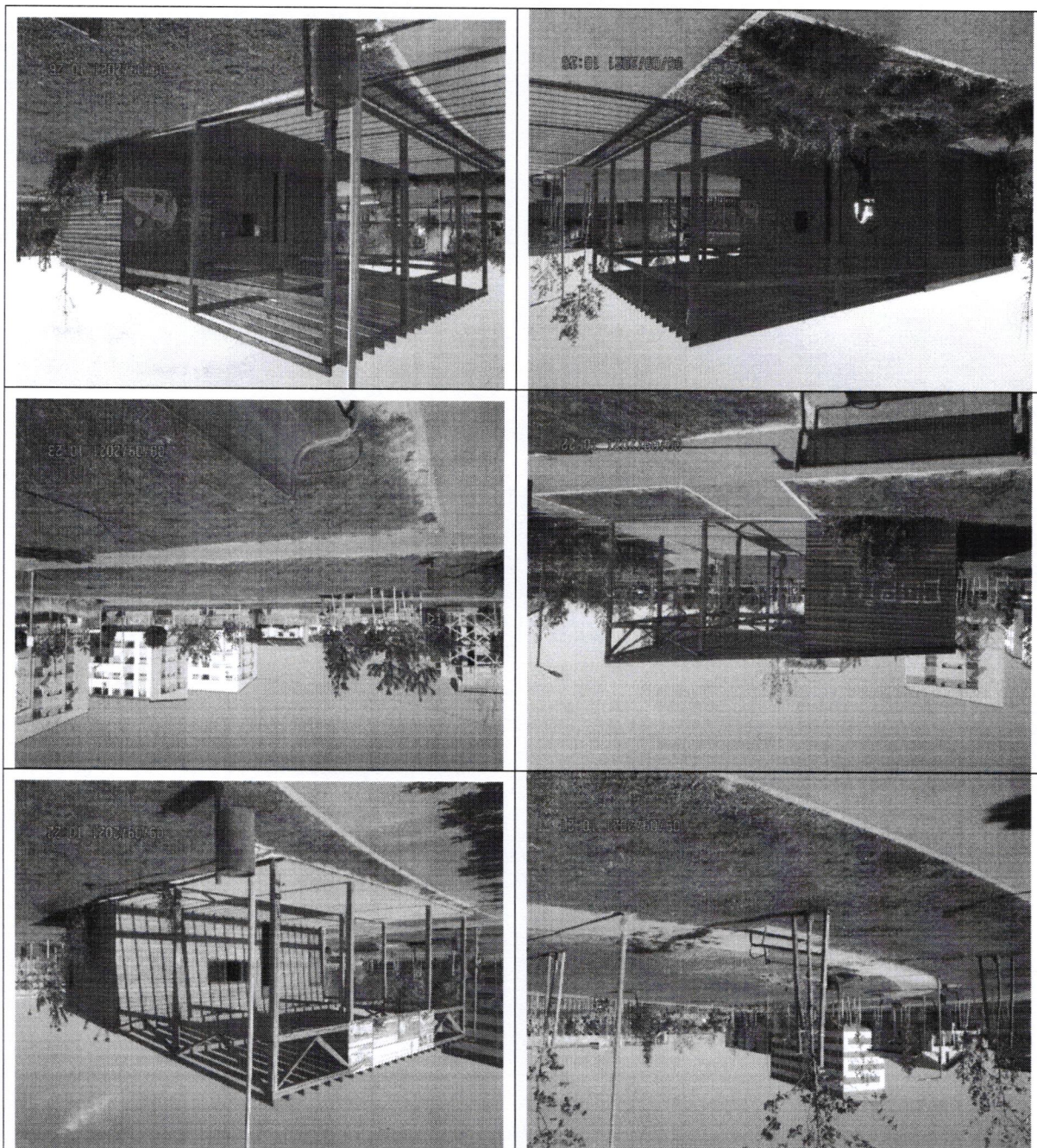
Semnatura si parafă

Data : 08.08.2019

Date: 14. AUG. 2019

ANEXA 3 – fotografii





ANEXA 4 – calcule

Adresa obiectiv:

**T 74/4, P1, lot 3/1 sat Dudu, Com. Chiajna, Jud. Ilfov
#1 alei asfaltate in parcurile Amforei si Orhideelor**

1 euro = 4,94 (81) lei

Data Raportului
Data Evaluarii
Moneda

20.sep.21
20.sep.21
Eur / Lei

Tipul Proprietatii

Teren intravilan asfaltat

Numar cadastral

64939; 64938; 64937; 64936

Numar CF

64939; 64938; 64937; 64936

Numar topografic al parcelei

Proprietatea Evaluata

Teren aferent obiectiv inchiriere - alei asfaltate

Teren aferent obiectiv inchiriere - alei asfaltate				
Elemente de comparatie	De comparat	1	2	3
Proprietatea subiect:	Chiajna - T44/4	A1 centura Domnesti	Otopeni centura	Mogosoia Buiacului
Sursa informatiilor:	documente	www	www	www
Pret EURO / m ² / luna	?	0,5	1,0	2,0
Pret EURO / luna	?	5.000	10.000	4.000
CARACTERISTICI GENERALE				
Tip tranzactie	tranzactie	oferta	oferta	oferta
Se face diferenta dintre o proprietate vanduta la un pret cunoscut sau oferita spre vanzare				
Ajustare (%)		-10%	-10%	-10%
Ajustare (Euro)		-0,1	-0,1	-0,2
Valoare Ajustata (Euro / m ²)		0,5	0,9	1,8
Drepturi de proprietate transmise (comparabila este...)	inchiriere	inchiriere	inchiriere	inchiriere
Drepturile de proprietate transmise se refera la tipul de drepturi transmise in urma unei tranzactii (deplin, de suprafata, samd)				
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0,0	0,0	0,0
Valoare Ajustata (Euro / m ²)		0,5	0,9	1,8
Conditii de Piete (comparabila este...)	sep.21	sep.21	sep.21	sep.21
Conditii de pieta se refera la momentul in care se face evaluarea, respectiv momentul la care s-a facut tranzactia sau momentul in care oferta e valabila				
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0,0	0,0	0,0
Valoare Ajustata (Euro / m ²)		0,5	0,9	1,8
Conditii de Finantare (comparabila este...)	la piata	la piata	la piata	la piata
Un imobil poate fi achizitionat cu imprumut bancar sau din resurse proprii. In cazul unui imprumut bancar se presupune ca exista o usurinta mai mare in achizitionarea imobilului decat din resurse proprii.				
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0,0	0,0	0,0
Valoare Ajustata (Euro / m ²)		0,5	0,9	1,8
Conditii de Vanzare (comparabila este...)	N/a	N/a	N/a	N/a
Conditii de vanzare se refera la conditiile in care s-a vandut sau se vinde proprietatea. Acestea pot fi normale sau fortate de vreo imprejurare (ex. vanzare fortata)				
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0,0	0,0	0,0
Valoare Ajustata (Euro / m ²)		0,5	0,9	1,8

Cheltuieli necesare imediat dupa inchiriere (comparabila este...)	N/a	N/a	N/a	N/a
Un imobil poate necesita cheltuieli de conformare la cerinte legale				
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (Euro)	0 euro/mp	0,0	0,0	0,0
Valoare Ajustata (Euro / m ²)		0,5	0,9	1,8
CARACTERISTICI PARTICULARE				
Toate caracteristicile care pot diferenția două imobile – localizare, acces, front, forma, raportul laturilor, CMBU și urbanism, vecinătăți, expunere, vedere, traficul si poluarea in zona de amplasare, restricții legale, utilitati, samd).				
Localizare / poziție (comparabila este...)	Amforei / Orhideelor	inferior	superior	inferior
Localizarea se refera la pozitia geografica a imobilului. Aceasta nu poate fi decat unica, neexistand doua imobile identice din punct de vedere al localizarii				
Ajustare (%)		10%	-10%	10%
Ajustare (Euro)		0,0	-0,1	0,2
Valoare Ajustata (Euro / m ²)		0,5	0,8	2,0
Valoare Ajustata (Euro)		4.950	8.100	3.960
Suprafata (mp)	3.275	10.000	10.000	2.000
Imobilele cu suprafata mai mare sint mai greu vandabile, in contrast cu cele de suprafata mai mica, mai usor vandabile. Am ajustat pozitiv imobilele cu suprafata mai mare, respectiv negativ imobilele cu suprafata mai mica cu procente corespunzatoare rezultate din analize				
Ajustare (%)		10,0%	10,0%	-10,0%
Ajustare (Euro)		0,05	0,08	-0,20
Acces (comparabila este...)	asfalt	asfalt / pamant	asfalt	asfalt
Ajustare (%)		10%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0,05	0,00	0,00
Front (m) / adancime (m) / forma (comparabila este...)	~50m / ~50m	~75m / ~130m	~40m / ~250m	~55m / ~30m
Raportul laturilor	1,00	0,58	0,16	1,83
Ajustare (%)		5%	10%	-10%
Ajustare (Euro/mp)		0,02	0,08	-0,20
Cea Mai Buna Utilizare / Urbanism (comparabila este...)	spatiu public / agrement	industrial	comercial	industrial
Ajustare (%)		15%	10%	15%
Ajustare (Euro)		0,07	0,08	0,30
Topografia (comparabila este...)	plan	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0,00	0,0	0,0
Traficul in zona / poluare (comparabila este...)	intense	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0,00	0,00	0,00
Restricții legale (comparabila este...)	nu se poate construi	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0,00	0,0	0,0
Constructii pe teren (comparabila este...)	N/a	N/a	N/a	N/a
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro/mp)	50 E/mp	0,0	0,0	0,0
Ajustare (Euro)	€0	0	0	0
Utilitati disponibile (comparabila este...)	E	E-G	E-G-A-C	E-G-A-C
Ajustare (%)		-5%	-25%	-25%
Ajustare (Euro)		-0,02	-0,20	-0,50
Caracteristici economice (comparabila este...)	liber / nu produce venituri	liber	liber	liber

Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0,0	0,0	0,0
Componente non-imobiliare (comparabila este...)	nu	nu	nu	nu
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0,0	0,0	0,0
Vedere/vecinatati (comparabila este...)	rezidential	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0,0	0,0	0,0
Total Ajustare Neta (Euro/mp)		0,2	0,0	-0,4
Total Ajustare Neta (%)		48,5%	-5,5%	-23,0%
Total Ajustare Bruta (Euro/mp)		0,3	0,5	1,4
Total Ajustare Bruta (%)		59,5%	59,5%	76,0%
Valoare Ajustata Euro / mp		0,69	1,05	1,88

EUR / m ² / luna	0,69
EUR / luna	2.270

Rezultat

Rotund	3.275 mp x	0,7 E/mp =	2.270 €	11.232 lei
Rata Capitalizare	5%			
Valoare piata prin randament	3.275 mp x	166 E/mp =	544.800 €	2.695.725 lei
Valoarea investitiei (cost teren + amenajari)	3.275 mp x	150 E/mp =	489.700 €	2.423.085 lei

Adresa obiectiv:

**T 74/4, P1, lot 3/1 sat Dudu, Com. Chiajna, Jud. Ilfov
#1 alei asfaltate in parcurile Amforei si Orhideelor**

1 euro = 4,94 (81) lei

Data Raportului
Data Evaluarii
Moneda

20.sep.21
20.sep.21
Eur / Lei

Tipul Proprietatii

Teren intravilan asfaltat

Numar cadastral

64939; 64938; 64937; 64936

Numar CF

64939; 64938; 64937; 64936

Numar topografic al parcelei

Proprietatea Evaluata

Teren aferent obiectiv inchiriere - alei asfaltate

Teren aferent obiectiv inchiriere - alei asfaltate				
Elemente de comparatie	De comparat	1	2	3
Proprietatea subiect:	Chiajna - T44/4	Rezervelor nr.59	Tineretului nr.35	Strada Tineretului
Sursa informatiilor:	documente	www	www	www
Pret EURO / m ²	?	300	240	230
Pret EURO	?	1.224.000	3.600.000	848.930
CARACTERISTICI GENERALE				
Tip tranzacție	tranzacție	oferta	oferta	oferta
Se face diferența dintre o proprietate vândută la un preț cunoscut sau oferită spre vânzare				
Ajustare (%)		-10%	-10%	-10%
Ajustare (Euro)		-30,0	-24,0	-23,0
Valoare Ajustată (Euro / m ²)		270,0	216,0	207,0
Drepturi de proprietate transmise (comparabila este...)	deplin	deplin	deplin	deplin
Drepturile de proprietate transmise se referă la tipul de drepturi transmise în urma unei tranzacții (deplin, de suprafață, samd)				
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0,0	0,0	0,0
Valoare Ajustată (Euro / m ²)		270,0	216,0	207,0
Condițiile Pieței (comparabila este...)	sep.21	sep.21	sep.21	sep.21
Condițiile pieței se referă la momentul în care se face evaluarea, respectiv momentul la care s-a făcut tranzacția sau momentul în care oferta e valabilă				
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0,0	0,0	0,0
Valoare Ajustată (Euro / m ²)		270,0	216,0	207,0
Condiții de Finanțare (comparabila este...)	la piața	la piața	la piața	la piața
Un imobil poate fi achiziționat cu împrumut bancar sau din resurse proprii. În cazul unui împrumut bancar se presupune ca există o ușurință mai mare în achiziționarea imobilului decât din resurse proprii.				
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0,0	0,0	0,0
Valoare Ajustată (Euro / m ²)		270,0	216,0	207,0
Condiții de Vânzare (comparabila este...)	normale	normale	normale	normale
Condițiile de vânzare se referă la condițiile în care s-a vândut sau se vinde proprietatea. Acestea pot fi normale sau forțate de vreo împrejurare (ex. vânzare forțată)				
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0,0	0,0	0,0
Valoare Ajustată (Euro / m ²)		270,0	216,0	207,0

Cheltuieli necesare imediat dupa cumpărare (comparabila este...)	nu	nu	nu	nu
Un imobil poate necesita cheltuieli de conformare la cerinte legale, care pot sa cada in sarcina cumparatorului				
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (Euro)	0 euro/mp	0,0	0,0	0,0
Valoare Ajustata (Euro / m ²)		270,0	216,0	207,0
CARACTERISTICI PARTICULARE				
Toate caracteristicile care pot diferenția două imobile – localizare, acces, front, forma, raportul laturilor, CMBU și urbanism, vecinătăți, expunere, vedere, traficul si poluarea in zona de amplasare, restricții legale, utilitati, samd).				
Localizare / poziție (comparabila este...)	Amforei / Orhideelor	spatele Auchan / Crivatului	similar	similar
Localizarea se refera la pozitia geografica a imobilului. Aceasta nu poate fi decat unica, neexistand doua imobile identice din punct de vedere al localizarii				
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0,0	0,0	0,0
Valoare Ajustata (Euro / m ²)		270,0	216,0	207,0
Valoare Ajustata (Euro)		1.101.600	3.240.000	764.037
Suprafata (mp)	3.275	4.080	15.000	3.691
Imobilele cu suprafata mai mare sint mai greu vandabile, in contrast cu cele de suprafata mai mica, mai usor vandabile. Am ajustat pozitiv imobilele cu suprafata mai mare, respectiv negativ imobilele cu suprafata mai mica cu procente corespunzatoare rezultate din analize				
Ajustare (%)		0,0%	10,0%	0,0%
Ajustare (Euro)		0,00	21,60	0,00
Acces (comparabila este...)	asfalt	pamant	Ilie Petre (portiunea asfalta)	Tineretului
Ajustare (%)		10%	0%	0%
Ajustare (Euro)		27,0	0,0	0,0
Front (m) / adancime (m) / forma (comparabila este...)	~50m / ~50m	45m / ~100m	52m / ~300m	36m / ~15m
Raportul laturilor	1,00	0,45	0,17	2,40
Ajustare (%)		5%	5%	-10%
Ajustare (Euro/mp)		13,50	10,80	-20,70
Cea Mai Buna Utilizare / Urbanism (comparabila este...)	spatiu public	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare (%)		-15%	-15%	-15%
Ajustare (Euro)		-40,50	-32,40	-31,05
Topografia (comparabila este...)	plan	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0,00	0,0	0,0
Traficul in zona / poluare (comparabila este...)	intense	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0,00	0,00	0,00
Restricții legale (comparabila este...)	nu se poate construi	construibil	construibil	construibil
Ajustare (%)		-15%	-15%	-15%
Ajustare (Euro)		-40,50	-32,4	-31,1
Constructii pe teren (comparabila este...)	nu	0 mp	0 mp	0 mp
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro/mp)	50 E/mp	0,0	0,0	0,0
Ajustare (Euro)	€0	0	0	0
Utilitati disponibile (comparabila este...)	E-G-A-C	E-G-A-C	E-G-A-C	E-G-A-C
Cost - apa (Euro/mp teren)	0,50	0,0 €	0,0 €	0,0 €
Cost - canalizare (Euro/mp teren)	0,50	0,0 €	0,0 €	0,0 €
Cost - gaz (Euro/mp teren)	1,50	0,0 €	0,0 €	0,0 €
Cost - electricitate (Euro/mp teren)	1,00	0,0 €	0,0 €	0,0 €
Ajustare (Euro/mp)		0,0 €	0,0 €	0,0 €

Caracteristici economice (comparabila este...)	liber / nu produce venituri	liber	liber	liber
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0,0	0,0	0,0
Componente non-imobiliare (comparabila este...)	nu	nu	nu	nu
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0,0	0,0	0,0
Vedere/vecinatati (comparabila este...)	rezidential	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0,0	0,0	0,0
Total Ajustare Neta (Euro/mp)		-40,5	-32,4	-82,8
Total Ajustare Neta (%)		-15,0%	-15,0%	-40,0%
Total Ajustare Bruta (Euro/mp)		121,5	97,2	82,8
Total Ajustare Bruta (%)		45,0%	45,0%	40,0%
Valoare Ajustata Euro / mp		230	180	120

EUR / m²:	120
-----------------------------	------------

Rezultat

Teren aferent obiectiv inchiriere - alei asfaltate	3.275 mp x	120 E/mp =	393.000 €	1.944.603 lei
Constructia aleilor (DRMASF)	3.275 mp x	30 E/mp =	96.700 €	478.481 lei
Total investitie	3.275 mp x	150 E/mp =	489.700 €	2.423.085 lei

Evaluator Autorizat
Orha Daniel

SUMARUL EVALUARII

PRIMARIA COMUNA CHIAJNA
BOXE PELUZA CONCORDIA
Data Evaluarii: 20.09.2021
Data Raportului: 20.09.2021

#2 Drumul Garii 1-3, cvartal 19, parcelele 6475/1 - 6488 com.Chiajna, jud.Ilfov

1 euro = 4,95 lei
Data evaluarii 20.09.2021

PRIMARIA COMUNEI CHIAJNA

Spatii comerciale tip boxa Complex Sportiv Chiajna/Peluza

Au = 75 mp

Abordare	Metoda	Rezultat Euro/mp/luna	Rezultat Euro/luna	Valoare Chirie de Piata (Lei/luna)
Piata	Comparatii directe	4,00 €	299 €	1.480

Evaluator Autorizat EI-EPI-EBM
Orha Daniel
Membru Titular ANEVAR

Spatii comerciale tip boxa Complex Sportiv Chiajna/Peluza				
Element de comparatie	Proprietatea subiect	1	2	3
Identificare proprietate	#2 Drumul Garii 1-3, cvartal 19, parcelele 6475/1 - 6488	Militari Residence	Strada Rezervelor	Strada libertatii
Inchiriere	(Euro/mp/luna)	7,50	10,00	4,00
Tip Comparabila	tranzactie	ofertă	ofertă	ofertă
Ajustare %		-10%	-10%	-10%
Ajustare totala		-0,8	-1,0	-0,4
Pret Ajustat		6,8	9,0	3,6
DREPT DE PROPRIETATE				
Drept de proprietate transferat	inchiriere	similar	similar	similar
Ajustare %		0%	0%	0%
Ajustare totala		0,0	0,0	0,0
Pret Ajustat		6,8	9,0	3,6
CONDITII DE FINANTARE				
Conditii de finantare	N/a	similar	similar	similar
Ajustare %		0%	0%	0%
Ajustare totala		0,0	0,0	0,0
Pret Ajustat		6,8	9,0	3,6
Conditii de piata	20.09.2021	sep..21	sep..21	sep..21
Ajustare %		0%	0%	0%
Ajustare totala		0,0	0,0	0,0
Pret Ajustat		6,8	9,0	3,6
Cheltuieli imediat dupa tranzactie	nu este cazul	similar	similar	similar
Ajustare %		0%	0%	0%
Ajustare totala		0,0	0,0	0,0
Pret Ajustat		6,8	9,0	3,6
LOCALIZARE				
Localizare	Concordia Chiajna	inferior	similar	similar
Ajustare %		10%	0%	0%
Ajustare totala		0,7	0,0	0,0
Pret Ajustat		7,4	9,0	3,6
CARACTERISTICI ALE PROPRIETATII				
Vad comercial / expunere	scazute	superior	superior	inferior
Ajustare %		-10%	-10%	10%
Ajustare totala		-0,7	-0,9	0,4
Pret Ajustat		6,7	8,1	4,0
Regim inaltime	P	similar	similar	similar
Ajustare %		0%	0%	0%
Ajustare totala		0,0	0,0	0,0
Pret Ajustat		6,7	8,1	4,0
Finisaje	medii	superior	superior	similar
Ajustare %		-10%	-10%	0%
Ajustare totala		-0,7	-0,8	0,0
Pret Ajustat		6,0	7,3	4,0
Incalzire / apa calda proprie	NU	superior	superior	superior
Ajustare %		-10%	-10%	-10%
Ajustare totala		-0,6	-0,7	-0,4
Pret Ajustat		5,4	6,6	3,6
Dotari	NU	similar	similar	similar
Ajustare %		0%	0%	0%
Ajustare totala		0,0	0,0	0,0
Pret Ajustat		5,4	6,6	3,6
Vechime - an constructie	2008	superior	superior	inferior
Ajustare %		-10%	-10%	10%
Ajustare totala		-0,5	-0,7	0,4
Pret Ajustat		4,9	5,9	3,9
Aria utila (mp)	75	80	65	111
Ajustare unitara		0%	-10%	10%
Ajustare totala		0,0	-0,6	0,4
Pret Ajustat		4,9	5,3	4,3
Caracteristici economice	liber	similar	similar	similar
Ajustare %		0%	0%	0%
Ajustare totala		0,0	0,0	0,0
Pret Ajustat		4,9	5,3	4,3

Disponibilitate parcare	da	inferior	inferior	similar
Ajustare %		10%	10%	0%
Ajustare totala		0,5	0,5	0,0
Pret Ajustat		5,4	5,8	4,3
Suprafață anexe	0	similar	similar	similar
Ajustare %		0%	0%	0%
Ajustare totala		0,0	0,0	0,0
Pret Ajustat		5,4	5,8	4,3
Componente non-imobiliare	-	similar	similar	similar
Ajustare %		0%	0%	0%
Ajustare totala		0,0	0,0	0,0
Pret Ajustat		5,4	5,8	4,3
Ajustare totala neta		-1	-3	1
Ajustare totala neta (%)		-21%	-35%	20%
Ajustare totala bruta		4	4	2
Ajustare totala bruta (%)		55%	47%	42%
Comparabila nr.:	3			
Rezultat final:	4,00	euro / mp / luna		
	299	euro / luna		
Rezultat final:	19,79	lei / mp / luna		
	1.480	lei / luna		

#2 Drumul Garii 1-3, cvartal 19, parcelele 6475/1 - 6488 com.Chiajna, jud.Ifov

Data Raportului 21.sep.21
Data Evaluarii 20.sep.21
Moneda EURO

Nota Suprafetele se bazeaza pe informatia primita de la client / planuri

Valoare de Piata € 30.000
Valoare Euro/mp 401
Teren in exces (mp) 0
Valoare/mp 0
Valoare de Piata € 30.000
Valoare de Piata 148.443 lei
1 euro = 4,9481 lei

Sinteza Evaluarii

Nomenclatorul suprafetelor:		Sumarul chiriilor:		Venit Brut Potential	
Tipul Spatiilor	Suprafata / unitati	Chirie unitara	Media €/ m2 sau unitate	Euro / luna	Euro / an
	m2 unitati				
Birou	-	-	-	-	-
Comercial	75	4,00	299	3.590	
Depozitare	-	-	-	-	-
Anexe	-	-	-	-	-
Parcare exterior	-	-	-	-	-
Circulatii	-	-	-	-	-
Parcare interior	-	-	-	-	-
Altele	-	-	-	-	-
Total	75		4,00	299	3.590

Venit Brut Potential € 3.590

Pierderi din colectarea chiriei 0,00%
Grad neocupare 10,00%

Venit Brut Efectiv € 3.231
Impozit cladiri (aplicat la CIN) 1,50%
Cheltuieli asigurare (aplicat la CIN) 0,20%
Rezerva reparatii (5% din VBP) €180

Venit Net Operational € 2.426

Rata Capitalizare 8,00%

VALOARE DE PIATA € 30.324
Cap.Ex € 0
VALOARE DE PIATA FINAL € 30.324

Evaluator Autorizat
Orha Daniel

SUMARUL EVALUARII

PRIMARIA COMUNA CHIAJNA
FOISOARE PARCURI
Data Evaluarii: 20.09.2021
Data Raportului: 20.09.2021

#3 T 74/4, P1, lot 3/1 sat Dudu, Com. Chiajna, Jud. Ilfov

1 euro = 4,95 lei
Data evaluarii 20.09.2021

PRIMARIA COMUNEI CHIAJNA

Spatii comerciale tip chioscuri (foisoare lemn) in Parcul Amforei si Parcul Orhideelo

Au = 230,5 mp

Abordare	Metoda	Rezultat Euro/mp/luna	Rezultat Euro/luna	Valoare Chirie de Piata (Lei/luna)
Piata	Comparatii directe	6,00 €	1.383 €	6.844

Evaluator Autorizat EI-EPI-EBM
Orha Daniel
Membru Titular ANEVAR

Spatii comerciale tip chioscuri (foisoare lemn) in Parcul Amforei si Parcul Orhideelor				
Element de comparatie	Proprietatea subiect	1	2	3
Identificare proprietate	#3 T 74/4, P1, lot 3/1 sat Dudu, Com. Chiajna, Jud. Ilfov	Sat Rosu Liceul Doamna Chiajna	Strada Rezervelor 79 Ballroom	Strada Rezervelor 79 B
Inchiriere	(Euro/mp/luna) tranzactie	4,00	9,73	10,00
Tip Comparabila		ofertă	ofertă	ofertă
Ajustare %		-10%	-10%	-10%
Ajustare totala		-0,4	-1,0	-1,0
Pret Ajustat		3,6	8,8	9,0
DREPT DE PROPRIETATE				
Drept de proprietate transferat	inchiriere	similar	similar	similar
Ajustare %		0%	0%	0%
Ajustare totala		0,0	0,0	0,0
Pret Ajustat		3,6	8,8	9,0
CONDITII DE FINANTARE				
Conditii de finantare	N/a	similar	similar	similar
Ajustare %		0%	0%	0%
Ajustare totala		0,0	0,0	0,0
Pret Ajustat		3,6	8,8	9,0
Conditii de piata	20.09.2021	sep..21	sep..21	sep..21
Ajustare %		0%	0%	0%
Ajustare totala		0,0	0,0	0,0
Pret Ajustat		3,6	8,8	9,0
Cheltuieli imediat dupa tranzactie	nu este cazul	similar	similar	similar
Ajustare %		0%	0%	0%
Ajustare totala		0,0	0,0	0,0
Pret Ajustat		3,6	8,8	9,0
LOCALIZARE				
Localizare	parc campus	inferior	similar	similar
Ajustare %		10%	0%	0%
Ajustare totala		0,4	0,0	0,0
Pret Ajustat		4,0	8,8	9,0
CARACTERISTICI ALE PROPRIETATII				
Vad comercial / expunere	maxim	inferior	similar	similar
Ajustare %		10%	0%	0%
Ajustare totala		0,4	0,0	0,0
Pret Ajustat		4,4	8,8	9,0
Regim inaltime	P	similar	similar	similar
Ajustare %		0%	0%	0%
Ajustare totala		0,0	0,0	0,0
Pret Ajustat		4,4	8,8	9,0
Finisaje / tip constructiv	medii / lemn	superior	superior	superior
Ajustare %		-15%	-15%	-15%
Ajustare totala		-0,7	-1,3	-1,4
Pret Ajustat		3,7	7,4	7,7
Incalzire / apa calda proprie	NU	superior	superior	superior
Ajustare %		-10%	-10%	-10%
Ajustare totala		-0,4	-0,7	-0,8
Pret Ajustat		3,3	6,7	6,9
Dotari	NU	similar	similar	similar
Ajustare %		0%	0%	0%
Ajustare totala		0,0	0,0	0,0
Pret Ajustat		3,3	6,7	6,9
Vechime - an constructie	2020	inferior	similar	similar
Ajustare %		10%	0%	0%
Ajustare totala		0,3	0,0	0,0
Pret Ajustat		3,7	6,7	6,9
Aria utila (mp)	231	125	113	66
Ajustare unitara		10%	10%	0%
Ajustare totala		0,4	0,7	0,0
Pret Ajustat		4,0	7,4	6,9
Caracteristici economice	liber	similar	similar	similar
Ajustare %		0%	0%	0%
Ajustare totala		0,0	0,0	0,0
Pret Ajustat		4,0	7,4	6,9

Disponibilitate parcare	nu	superior	superior	superior
Ajustare %		-10%	-10%	-10%
Ajustare totala		-0,4	-0,7	-0,7
Pret Ajustat		3,6	6,6	6,2
Suprafață anexe	0	similar	similar	similar
Ajustare %		0%	0%	0%
Ajustare totala		0,0	0,0	0,0
Pret Ajustat		3,6	6,6	6,2
Componente non-imobiliare	-	similar	similar	similar
Ajustare %		0%	0%	0%
Ajustare totala		0,0	0,0	0,0
Pret Ajustat		3,6	6,6	6,2
Ajustare totala neta		0	-2	-3
Ajustare totala neta (%)		1%	-24%	-31%
Ajustare totala bruta		3	3	3
Ajustare totala bruta (%)		80%	40%	31%
Comparabila nr.:	3			
Rezultat final:	6,00	euro / mp / luna		
	1.383	euro / luna		
Rezultat final:	29,69	lei / mp / luna		
	6.844	lei / luna		

#3 T 74/4, P1, lot 3/1 sat Dudu, Com. Chiajna, Jud. Ilfov

Data Raportului 21.sep.21
Data Evaluarii 20.sep.21
Moneda EURO

Nota Suprafetele se bazeaza pe informatia primita de la client / planuri

Valoare de Piata € 104.000
Valoare Euro/mp 451
Teren in exces (mp) 0
Valoare/mp 0
Valoare de Piata € 104.000
Valoare de Piata 514.602 lei
1 euro = 4,9481 lei

Sinteza Evaluarii

Nomenclatorul suprafetelor:		Sumarul chiriilor:	Venit Brut Potential	
Tipul Spatiilor	Suprafata / unitati	Chirie unitara		
	m2 unitati	Media €/ m2 sau unitate	Euro / luna	Euro / an
Birou	-	-	-	-
Comercial	231	6,00	1.383	16.597
Depozitare	-	-	-	-
Anexe	-	-	-	-
Parcare exterior	-	-	-	-
Circulatii	-	-	-	-
Parcare interior	-	-	-	-
Altele	-	-	-	-
Total	231	6,00	1.383	16.597

Venit Brut Potential € 16.597

Pierderi din colectarea chiriei 0,00%
Grad neocupare 10,00%

Venit Brut Efectiv € 14.938

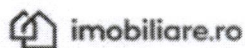
Impozit cladiri (aplicat la CIN) 1,50%
Cheltuieli asigurare (aplicat la CIN) 0,20%
Rezerva reparatii (5% din VBP) €830

Venit Net Operational € 12.487

Rata Capitalizare 12,00%

VALOARE DE PIATA € 104.062
Cap.Ex € 0
VALOARE DE PIATA FINAL € 104.062

ANEXA 5 – informatii de piata



ID Anunt: #X17L14056

Spatii comerciale, în Militari Residence, Preturi Avantajoase 600e/luna

Chiajna, zona Central

Actualizat ieri

600 EUR / lună

7,5 EUR / mp / lună

**Caracteristici**

Tip imobil:

Bloc de apartamente

Suprafață totală disponibilă:

80 mp

Suprafață totală proprietate:

80 mp

Nr. locuri parcare:

2

Stadiu construcție:

există

An construcție:

2020

Spații disponibile

Suprafață comercială: 80 mp

Chirie / mp / lună: 7,5 EUR/mp (total: 600 EUR/lună), Comision: 50%

Disponibil: imediat

Vitrină: 10 m

Specificații

Avem cheile proprietatii.

GLX2258B0516. De inchiriat, spatii comerciale stradale, Rezervelor nr. 56, vis a vis de centru comercial, Mall La Strada, suprafata 78 mp, racordat apa nova, centrala termica.

Tineretului nr. 85, bl. 1, stradal

Sg. Ilie Petre, nr. 84.

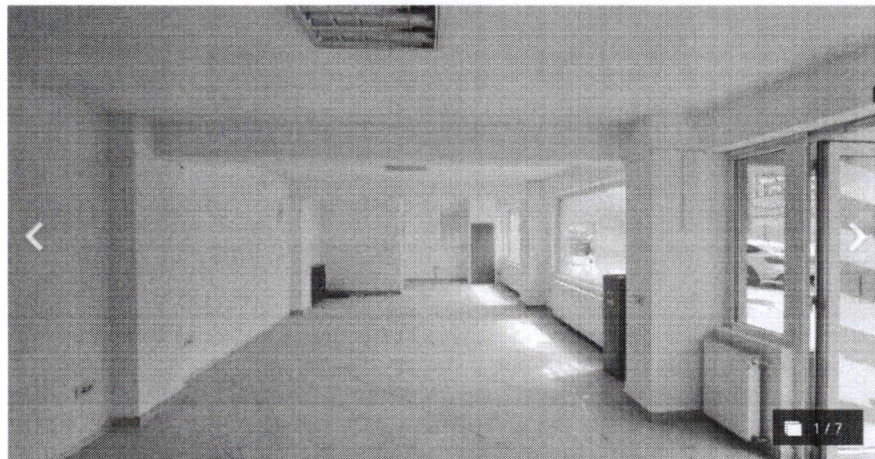
Preturi incepand cu 600 euro/luna in functie de suprafata exacta.

Detalii la numarul de telefon: [vezi numărul](#)

[← înapoi la listă](#) [Spatiu Comercial de inchiriat](#) > [Ilfov](#) > [Chiajna](#) > [Dudu](#) > [Spatiu Comercial Strada Rezervelor](#)

Spatiu Comercial Strada Rezervelor

Ilfov (Judet), Dudu



660 €

10 €/m²

AGENTE



Bianca Neacșu

0746 218 888

Adresa: ...

Etaj: ...

Numărul din 90 telefon:

Suntem interesat de aceasta proprietate si
am dori sa obtin mai multe informatii
inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

Administratorul acestor date este S.C. DLX
Online Services S.R.L. (Storile noastre mult)

☐ Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

Salveaza la Favorite

Raporteaza

Agentie imobiliara

ZENHAUS



746 Afiseaza numarul

Str. Tineretului Nr. 4, Chiajna, Ilfov
(localitate)

Vezi toate ofertele

Prezentare generala

Suprafata construita (m²): **65 m²**

Suprafata utila (m²): **55.00**

Stare: **nou**

Anul constructiei: **2016**

Descriere anunt

Acest spatiu, amplasat pe Strada Rezervelor, are o suprafata utila de 55 mp si centrala proprie. In apropiere se afla Clinica Domnita Chiajna, Get Bet,

Spatiul se afla la parterul unui imobil P+7, construit in 2014 si este potrivit pentru (dar nu numai):

- centru de analize medicale/ cabinet/ clinica veterinara;
- sediu de banca;
- magazin
- florarie
- crotorie
- X-Body

Pozele sunt reale!

Pentru mai multe detalii, va stau la dispozitie la nr. de telefon afisat!

Abia astept sa ne auzim si sa programam o vizionare!

^ Mai puțin

Comoditati

- fibra optica

Infrastructura

- canalizare
- apa curenta

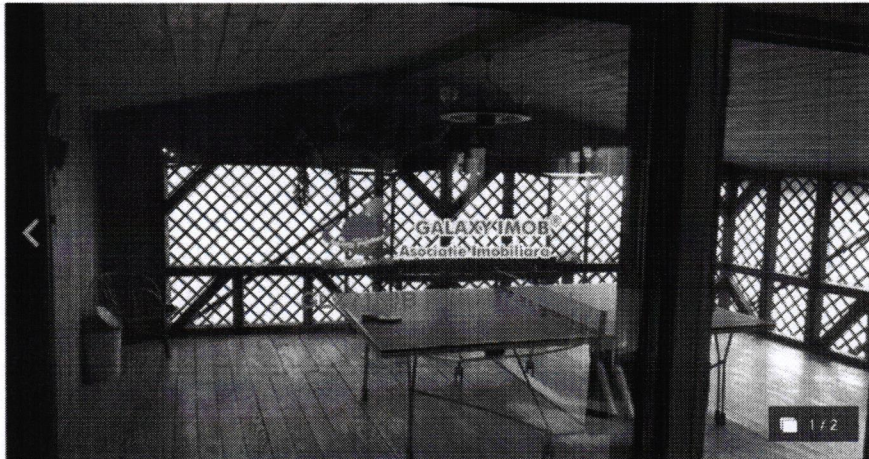
Tip Oferta

- negociabil

[← Inapoi la lista](#) [Spatiu Comercial de inchiriat](#) > [Ilfov](#) > [Chiajna \(comuna\)](#) > [Chiajna](#) > [Strada Libertatii](#) > [SPATIU COMERCIAL CHIAJNA](#)

SPATIU COMERCIAL CHIAJNA

[Ilfov \(Judet\), Strada Libertatii](#)



499 €

4 €/m²

AGENTIE



Andreea IANCU

0787 567 663

Numar de telefon *

E-mail *

Numar de telefon de urgenta *

Sunt interesat de aceasta proprietate si
as dori sa obtin mai multe informatii
inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

Administratorul acestor date este S.C. GRX
Online Services S.R.L. (Scrie mai mult)

☐ Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

♡ Salveaza la Favorite

🚩 Raporteaza

Prezentare generala

Suprafata construita (m²): **130 m²**

Suprafata utila (m²): **111**

Stare: **renovat**

Descriere anunt

Oferta Exclusiva. Avem cheile proprietatii.

Va oferim spre inchiere un spatiu comercial in suprafata de 110 metri patrati utili, situat pe str. Eroului, loc. Chiajna, la 1 km de Militari Residence.

Pretabil pentru orice tip de afacere, intrucat proprietarul este de acord cu copartimentarea acestuia dupa necesitatile chirieasilor, in cazul in care se va incheia contract pe termen lung.

Aceasta proprietate dispune printre altele de izolatie, curent trifazic, iar in prezent este amenajata ca bar.

Informatii eficienta energetica:

Clasa energetica:

Consumul de energie primara:

Indicele de emisii echivalent CO2:

Consum de energie din surse regenerabile:

^ Mai putin

Agentie imobiliara

Galaxy Imob

769 [Afiseaza numarul](#)

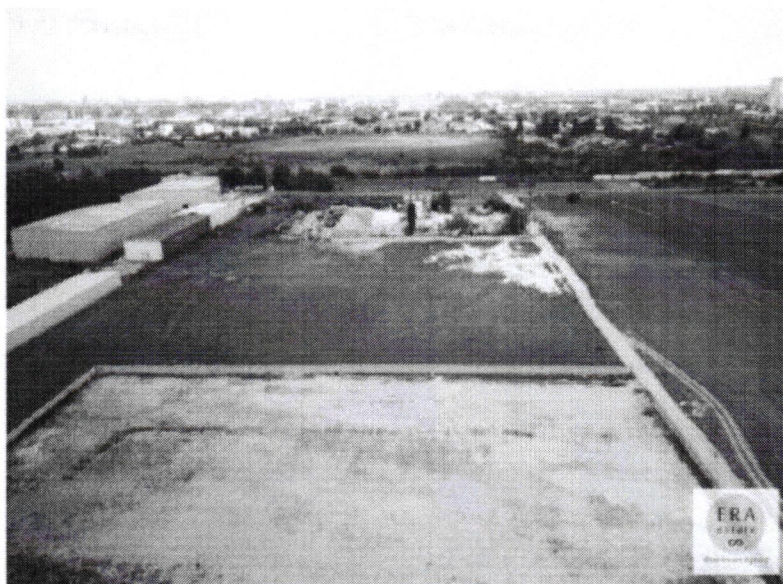
Intrarea Costache nr 11, Cotroceni,
Sectorul 5, Bucuresti (zona)

[Vezi toate ofertele](#)

Teren intravilan A1-centura Domnesti

Domnesti

Actualizat în 10.07.2020

Proprietate intermediată exclusiv de agenția **ERA CONSULT****5.000 EUR / lună *****0,5 EUR / mp / lună** Comision: standard**Detalii**

Era Estate va ofera spre vanzare sau inchiriere un teren intravilan curti constructii cu o suprafata de 10.000 mp. Terenul este pozitionat la doar 700 m de autostrada A1 si 250 m de centura Bucurestiului.

Utilitatile existente in apropierea terenului sunt gaze si curent. Accesul de la centura la teren se face pe un drum partial asfaltat si apoi pietruit. Terenul este imprejmuit cu gard de beton, are o deschidere de 74 m si o lungime de 134 m.

Recomandam acest teren pentru pozitia sa deosebita care ofera un acces imediat la autostrada spre Pitesti si la centura Bucurestiului.

Caracteristici

Suprafata teren:	10000 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	75 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	1	Construcție pe teren:	Nu
Lățime drum acces:	9 m		
P.O.T.:	40%		
C.U.T.:	13		
Regim înălțime:	10 m		
Sursă coef. urbanistic:	P.U.C.		

Specificații**Utilități**

- Gaz
- Curent
- Utilitati in zona

Alte detalii zonă

- Amenajare strazi: asfaltate, pietruite

Acte, avize

urbanism

Teren de inchiriat Otopeni Centura 10.000 mp Automobile Bavaria - BMW

Otopeni

Actualizat în 27.08.2020

1 EUR + TVA / lună

Comision 0% de la chiriaș

**Detalii**

De inchiriat teren intravilan, suprafața 10.000mp.

Pret inchiriere 1 EUR+TVA mp.

Terenul este ingradit, Urmeaza a fi amenajat in dependenta de nevoile dvs, se poate amplasa container tip birou utilitatile sunt pe teren, Ideal parc auto, sau depozitare

Dupa cum se vede din poze terenul are mai multe cai de acces, atat din Horia Closca si crisan - Otopeni acces principal, cat si din Strada Oasului - Otopeni.

Pentru mai multe detalii va rugam sa ne contactati telefonic

Caracteristici

Suprafață teren:	10000 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	40 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	2	Construcție pe teren:	Nu
Lățime drum acces:	8 m		
P.O.T:	80%		
C.U.T:	80		
Sursă coef. urbanistic:	Certificat Urbanism		

Specificații**Utilități**

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent
- Curent trifazic
- Utilități în zona

Alte detalii zonă

ID Anunt: #XBL603001

Actualizat in 04.01.2021

Teren Mogosoaia, str Bulacului 2000 mp, D = 55 m

Mogosoaia

4.000 EUR / luna

2 EUR / mp / luna

Comision 0% cumparator



Detalii

Terenul este situat in zona industriala a comunei Mogosoaia, se poate vinde si in suprafate de cate 1000 mp, practic este pe o platforma industriala cu constructii noi mixte. Avand activitati diverse : depozitare, distributie, servicii, birouri. Foarte aproape de Centura DN 1 A, Sector 1, mijloace de transport in comun dar si de Metrou statia Straulesi. Acces foarte usor pentru vehicule de mare tonaj cu un acces asfaltat si betonat.

Proprietatea este situata intr-o zona mixta, locuinte si industrial, cu constructii noi, drumuri betonate. Beneficiaza si de mijloace de transport in comun locale, care fac legatura cu cele judetene - RAJ Bucuresti, dar si cu cele particulare maxi - taxilat pe DN 1A (mogosoaia - doi cocosi - jilul), cat si pe DN 7 cu 2 benzi pe sens (pitestul vechi - chitila - chitila - A), dar si pitestul vechi).

Caracteristici

Suprafață teren:	2000 mp	Tip teren:	Clasificarea teren:	Construcție pe teren:	intranșabil	constructibil
Front stradă:	55 m	1	60%	15	15 m	P.U.C.
Nr. fronturi:	P.O.T.	C.U.T.	Regim înălțime:	Sursă coef. urbanistic		
• Apa	• Canalizare	• Caz	• Curent			

Utilități

Spatiu de inchiriat rosu chiajna ilfov

Ilfov, Chiajna

500 EUR

Vizibil din 06.09.2021 la 10:30:57

Salveaza anuntul de mai tarziu



0724442572

Mesaj

Adauga fisier ?

Trimite

Fa oferta

Vizualizat: 47

Raporteaza



Toma

Telefon validat
Vezi toate anunturile

Urmareste

Acest site utilizeaza cookie-uri

Permite toate

Afisare

Specificatii

Suprafata utila

125,0 m²

Descriere

Spatiu ultracentral in sat Rosu, comuna Chiajna, vis a vis de Liceul Doamna Chiajna, terenul de fotbal Concordia, 5 minute de Apusului, etc.
Spatul are 70 mp (5x14) cu placa de beton armat, dispune de toate utilitățile, aer condiționat, gaze, centrală, canalizare, apă curentă, grup sanitar (dus, wc), terasa exterioară de 55 mp, post de pază peste drum.
Intrarea in spatiu are 2.6L 2.4H, aceasta se poate modifica la cerere in functie de afacerea dorita (ușa pentru garaj, etc).
Optional, mobilierul mai dispune de un spatiu la etaj pe toata suprafata (75 mp) care se poate inchina separat, ca apartament sau spatiu de depozitare.
Nu accept agentii.

PrintView Plugin

Change this image on plugin's configuration

Spatiu de inchiriat, Militari Rezervelor, Ballroom

Contact: Valentina

Email: valentina.rezervelor@gmail.com

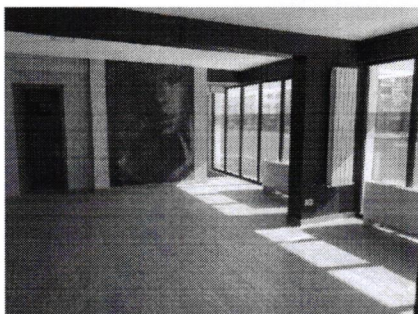
<https://www.roanunt.ro/anunturi/imobiliare/birouri-spatii-comerciale/spatiu-de-inchiriat-militari-rezervelor-ballroom-19323>

Address:

Rezervelor 79, Chiajna

Price:

1100 Euro €



Spatiu de inchiriat, 113 mp, in cartier rezidential din vestul capitalei, destinat desfasurarii diferitelor activitati comerciale. Finisat cu gresie, faianta, dotat cu centrala proprie, calorifere si doua grupuri sanitare complet utilitate. Spatiul se afla la parter de bloc, pe strada Rezervelor Nr.79 B, in imediata apropiere de salile de evenimente Ballroom, centrul comercial LIDL si statiile RATB 138 si 178. Detalii suplimentare pe site: www.militarirezervelor.ro si la numerele de telefon: 0771 310 310 / 0725 744 950 / 0739 260 806

**Spatiu comercial ,Chiajna****660 €**

Andreea

Pe site din 2020

Chiajna, județ ILFOV

CONTACT:

0771310310

Trimite mesaj

RAPORTEAZĂ

DETALII ANUNȚ

Creste dimensiune

ID Anunț:

30026

Adăugat la:

12.04.17.09.2021

Anunț publicat de

Proprietar

Suprafața utilă:

66

Vânzare / Închiriere

Închiriere

Vizualizări:

145

DESCRIERE

Spatiu comercial , 66 mp, in cartier rezidential din vestul capitalei, destinat desfasurarii diferitelor activitati comerciale. Finisat cu gresie, faianta, dotat cu centrala proprie, calorifere si doua grupuri sanitare complet utilitate. Spatiul se afla la parter de bloc, pe strada Rezervelor Nr.79 B, in imediata apropiere de salile de evenimente Ballroom, centrul comercial LIDL si statiile RATB 138 si 178. Detalii suplimentare pe site: www.militarirezervelor.ro si la numerele de telefon: 0771 310 310 / 0725 744 950