

Adresă de înaintare
Nr. 05.08/2022 / 11.10.2022

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

Referitor la: achizitie nr. _____ / _____.2022
Privind: evaluare terenuri Tarla PS Parcelele 3 si 6
Adresa: Sector 6, Bucuresti

Alăturat vă transmit 1 (un) exemplar din Raportul de Evaluare.

Cu stimă,
.....
.....

Orha Daniel
Evaluator Autorizat EI, EPI, EBM
Membru Titular ANEVAR, 14907

RAPORT DE EVALUARE

TEREN 40.467 MP

Tarla PS Parcela 3, sector 6, Bucuresti

TEREN 39.200 MP

Tarla PS Parcela 6, sector 6, Bucuresti

**La data:
10.10.2022**

**Client:
PRIMARIA CHIAJNA**

**Beneficiar:
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.	Incertitudinea in evaluare si evolutia actuala a pietei imobiliare.	7
3.2.	Ipoteze semnificative	7
3.3.	Ipoteze speciale semnificative	8
3.4.	Obiectul evaluării	8
3.5.	Adresa proprietății	8
3.6.	Scopul și utilizarea evaluării	8
3.7.	Clientul si destinatarul	9
3.8.	Tipul valorii	9
3.9.	Data inspecției	9
3.10.	Data evaluării	9
3.11.	Data raportului	9
3.12.	Responsabilitățile evaluatorului	9
3.13.	Procedura de evaluare. Surse de informații	9
3.14.	Declaratie de conformitate	10
4.	PREZENTAREA DATELOR	11
4.1.	Identificarea proprietății	11
4.2.	Descrierea amplasamentului.	11
4.3.	Descrierea construcțiilor	11
4.4.	Aspecte juridice	12
5.	ANALIZA DE PIATA	12
6.	CEA MAI BUNA UTILIZARE	14
7.	EVALUAREA PROPRIETATII	15
8.	ALEGEREA VALORII FINALE	19
8.1.	Rezultatele evaluării	19
8.2.	Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului	19

ANEXE

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

1. SINTEZA EVALUĂRII

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

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

Abordarea evaluării proprietății este conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor SEV 2022 în vigoare la data evaluării, care sunt aplicabile în toate situațiile în care evaluatorii sunt solicitați să întocmească un raport sau să emită o opinie asupra valorii unei proprietăți.

1.1. Tipul valorii

Tipul valorii este Valoarea Justă de Piață, așa cum este definită în Standardul de Evaluare SEV 2022:

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

Organizația pentru Cooperare Economică și Dezvoltare OCDE definește valoarea justă de piață ca fiind prețul pe care un cumpărător decis l-ar plăti unui vânzător hotărât într-o tranzacție pe piața liberă.

Confirmam ca am mai evaluat proprietatea în trecut, acest lucru regasindu-se în raportul cu numărul 36-2018-KTR / 15.06.2018, având același scop. Certificam însă faptul că nu avem nicio legătură materială 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:

Tarla PS Parcela 3, sector 6, București

Abordare	Metoda	Rezultat (Euro)	Opinia (Euro)
Piața	Comparatii directe	1.787.644	1.787.644

Tarla PS Parcela 6, sector 6, București

Abordare	Metoda	Rezultat (Euro)	Opinia (Euro)
Piața	Comparatii directe	1.603.771	1.603.771

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 scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare, în opinia evaluatorului valoarea bunului evaluat va trebui să țină seama de valoarea rezultată în urma aplicării Abordării prin Piața.

Astfel, Valoarea Justă a proprietăților imobiliare

1. "Teren 40.467mp" situat la adresa Tarla PS Parcela 3, sector 6, București este la data 10.10.2022 de:

1.787.644 Euro (echivalent 8.830.069 Lei)

2. "Teren 39.200mp" situat la adresa Tarla PS Parcela 6, sector 6, București este la data 28.05.2018 de:

1.603.771 Euro (echivalent 7.921.827 Lei)

la cursul de schimb valutar de 4,93 lei / 1 Euro valabil la data de 10.10.2022 anunțat de BNR

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

1. valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport;
2. valoarea nu conține TVA sau alte taxe asociate unei eventuale tranzacții decât dacă nu se cere altfel;
3. valoarea estimată în 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.
8. valoarea conține și valoarea tuturor părților comune indivize aferente

Cu stimă,
Orha I. Daniel

Evaluator Autorizat
EI, EBI, EBM

Membru ANEVAR 14907

2. CERTIFICARE

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

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

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

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

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele de evaluare adoptate de ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Evaluatorul declară că a respectat codul deontologic al ANEVAR.

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

Prezentul raport poate fi expertizat (la cerere) și verificat, în conformitate cu Standardul 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

3. PREMISELE EVALUĂRII

3.1. Incertitudinea în evaluare și evoluția actuală a pieței imobiliare.

Evaluarea constă într-o estimare a unui preț ipotetic (valoarea de piață) a unui activ, care s-ar putea obține la o anumită dată (data evaluării), conform unui anumit scenariu (ipoteze). După ce a colectat și verificat datele și informațiile relevante, evaluatorul își poate utiliza competența, cunoștințele și experiența (CCE) și, folosind oricare dintre modelele automate de evaluare ori o combinație a acestor modele, sau calcule matematice efectuate manual, să determine această valoare. Combinația dintre date și informații, analiza științifică și logica subiectivă a evaluatorului aplicate cu scopul de a estima valoarea unei proprietăți sunt însoțite de incertitudine. Există trei tipuri mari de incertitudine în evaluare care pot fi clasificate în două categorii – incertitudinea din cadrul procesului de evaluare (poate fi măsurată) și incertitudinea externă procesului de evaluare (în mod normal, nemăsurabilă). Pot exista totuși relații de interdependență și de corelare între aceste forme de incertitudine, relații care trebuie să fie luate în considerare cu atenție în cadrul procesului de evaluare. Experiențele din trecut ne-au arătat că, de regulă, în evaluare incertitudinea apare după manifestarea unui eveniment extern, însă acesta influențează temporar piața. Atunci când sunt disponibile suficiente informații ulterioare evenimentului, evaluatorul poate cuantifica în mod credibil valoarea unei proprietăți. Totodată, se impun măsuri de precauție pentru minimizarea incertitudinii și ajustarea riscurilor, asigurând astfel lipsa erorilor în evaluare. Diferite ghiduri profesionale au sugerat moduri de abordare a incertitudinii din evaluare – transparentizarea procesului de evaluare și atenționarea clientului cu privire la incertitudine. Deși este cunoscut faptul că există întotdeauna o marjă de eroare, prin conduita sa profesională, evaluatorul are datoria de a-i furniza clientului său o evaluare bine documentată și fără erori.

Criza sanitară declansată în februarie 2020 și criza militară declansată în februarie 2022 duc la posibilitatea unei mai mari incertitudini în evaluare. Până la momentul stabilizării situației, este foarte posibil ca aceasta stare să continue să existe.

3.2. Ipoteze semnificative

1. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind titlul de proprietate. Se presupune că titlul de proprietate este valabil și proprietatea poate fi marketabilă;
2. Proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini – s-a evaluat dreptul real de proprietate;
3. Evaluarea s-a efectuat în ipoteza unei posesiuni responsabile și administrări competente a proprietății;
4. Informațiile furnizate de către terți se consideră ca fiind autentice dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe;
5. Se presupune că nu există aspecte ascunse sau neaparente ale proprietății, solului sau subsolului care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor tehnice necesare pentru a le descoperi;
6. Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de urbanism, zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;

7. Evaluatorul consideră că presupunerile luate în considerare la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
8. Pentru estimarea valorii evaluatorul a utilizat numai acele informații de care avea cunoștință la momentul evaluării, existând posibilitatea existenței unor informații suplimentare indisponibile la acea dată.
9. Orice proporție din valoarea totală este aplicabilă numai în cazul utilizării considerate în raport;
10. Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție pe interese fracționate va invalida valoarea finală;
11. Posesia raportului de față sau a unei copii a acestuia nu dă dreptul de publicare în totalitate sau în parte a conținutului său fără aprobarea evaluatorului;

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

3.3. Ipoteze speciale semnificative

Când se stabilește o ipoteză prin care se presupune 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 a cerut ca ipoteza specială semnificativă faptul că terenurile au categoria Cc cu destinație rezidențială.
- Evaluatorul a considerat ipoteza specială semnificativă conform căreia terenurile au categoria Cc cu destinație rezidențială.

3.4. Obiectul evaluării

Proprietățile evaluate sunt proprietăți imobiliare de tip teren intravilan, care constau din două parcele alipite situate în imediata vecinătate a Gării Chiajna.

3.5. Adresa proprietății

Imobilele evaluate sunt situate în Sector 6, București, Tarlalele PS3 și PS6.

3.6. Scopul și utilizarea evaluării

Scopul evaluării îl reprezintă vânzarea către beneficiarii legii 15/2003.

3.7. Clientul si destinatarul

Clientul prezentului raport de evaluare este Primaria Com. Chiajna. Destinatar este Primaria Com. Chiajna.

3.8. Tipul valorii

Tipul valorii estimate este Valoarea Justa de Piata.

Conform Standardului de Evaluare a Bunurilor SEV 2022, definiția Valorii Juste de Piata este:

OCDE definește valoarea justă de piață ca fiind prețul pe care un cumpărător decis l-ar plăti unui vânzător hotărât într-o tranzacție pe piața liberă

Conform Standardului de Evaluare a Bunurilor SEV 2022, definiția Valorii Juste este:

„prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți.”

Conform Standardului International de Raportare Financiară IFRS 13 „Valoarea justă este o evaluare în funcție de piață și nu o evaluare specifică entității. Pentru anumite active și datorii pot fi disponibile tranzacții observabile pe piețe sau informații cu privire la piață”, cum este cazul terenurilor evaluate. Deci, in evaluarea proprietatilor subiect, am utilizat ca tip de valoare Valoarea de Piata.

3.9. Data inspecției

Proprietatea a fost inspectată la data de 10.10.2022 de catre evaluator autorizat Orha Daniel. Nu s-a acordat nici o asistenta privind identificarea imobilelor. Acest lucru s-a facut doar pe baza informatiilor primite de la client.

3.10. Data evaluării

Conform scopului, data evaluarii este de 10.10.2022.

Ipotezele luate in considerare, informatiile privind nivelul prețurilor care stau la baza efectuării evaluării și valorile estimate de către evaluator sunt cele corespunzatoare lunii Oct. 2022.

3.11. Data raportului

Data efectuării raportului de evaluare este 11.10.2022.

3.12. Responsabilitățile evaluatorului

Evaluatorul nu isi asumă responsabilitatea pentru valorile și opiniile exprimate in prezentul raport de evaluare decât față de clientul si destinatarul acestuia.

3.13. Procedura de evaluare. Surse de informații.

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

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

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

1. publicitate imobiliară - publicații periodice cu subiect imobiliar, agenții de intermediere, administratori de imobile, notari publici, membri OGR, arhitecți, ingineri constructori;
2. informații din surse terțe pentru a căror obiectivitate și acuratețe acestea răspund în întregime.
3. Costuri Inlocuire, Costuri Reconstructie IROVAL cu indici de actualizare 2022-2023
4. publicații ale altor evaluatori
5. buletinele informative ANEVAR
6. Programul KOST (ver. 9.0)
7. ANCPI
8. WWW

3.14. Declarație de conformitate

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

a) STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR SEV 2022

- o SEV 100 - Cadrul general (IVS – Cadrul general)
- o SEV 101 - Termenii de referință a evaluării (IVS 101)
- o SEV 102 - Implementare (IVS 102)
- o SEV 103 - Raportare (IVS 103)
- o SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)

b) GHIDURILE DE EVALUARE

- o GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

c) Glosarul 2022

4. PREZENTAREA DATELOR

4.1. Identificarea proprietății

Proprietatea evaluată este o proprietate imobiliară de tip teren intravilan. Imobilul este situat în zona de periferie N a comunei Chiajna, în apropierea Garii Chiajna, o zona recent aparută pe harta dezvoltărilor imobiliare, unde primăria comunei a pus la dispoziția tinerilor loturi de teren pentru construcția de locuințe pe baza legii 15/2003. Zona se află în continuă dezvoltare, existând încă loturi de teren neconstruit și case aflate în diverse stadii de execuție.

Aspectul zonei este unul civilizat, cu trafic și poluare scăzute. Accesul în zona se poate face pe Str. Drumul La Chiajna – drum de pământ care porneste din zona Stadionului Concordia către nord în zona cartierului bucurestean Giulești.

Comuna Chiajna este situată în partea de vest a Capitalei, în continuarea cartierului Militari, județul Ilfov. Este localizată pe malul drept al râului Dâmbovița, fiind străbătută de șoseaua București-Dragomirești Deal-Joița. Comuna este străbătută de drumuri importante: două rețele de cale ferată, București-Giurgiu și București-Craiova-Timisoara, precum și de autostrada București-Pitești și de Șoseaua de Centură a Capitalei.

Comuna Chiajna cuprinde satele Chiajna, Dudu și Roșu. Se întinde pe o suprafață de 16 kilometri pătrați și are o populație de aproximativ 15.000 de locuitori, care au la dispoziție o grădiniță, trei școli generale, grupul școlar Doamna Chiajna, plus două baze sportive moderne. Pe raza comunei își desfășoară activitatea numeroase întreprinderi și mari unități comerciale, printre care Carrefour și Bricostore.

4.2. Descrierea amplasamentului.

Două parcele a caror suprafața totală este de 79.667mp

- Intravilan, categoria PS
- Suprafața: PS 3 = 40.467mp; PS 6 = 39.200mp
- Nr. Cadastral de la 224809 la 224936 (pentru PS3) respectiv de la 224689 la 224802 (pentru PS6)
- Forma: regulată triunghi
- Topografie: plană
- Deschidere totală: ca. 400m
- Adâncime: ca. 300m
- Orientare: E-V
- Acces: Drumul la Chiajna - asfalt
- Utilități: electricitate
- Imprejmuire: nu
- Urbanism: conform PUZ sector 6 terenurile se află în zona industrială.
- Urbanism: conform ipoteza specială terenurile au destinație rezidențială.

4.3. Descrierea construcțiilor

Terenurile sunt parțial ocupate de construcții tip locuință P+1 (cu sau fără mansardă) aflate în diferite stadii de execuție. Drumurile dintre parcele sunt neasfaltate.

4.4. Aspecte juridice

Conform documentatiei puse la dispozitie de client, proprietarul imobilului este Comuna Chiajna.

Ni s-au pus la dispozitie urmatoarele documente:

- Act dezmembrare 2196/16.12.2016
- Act dezmembrare 2195/16.12.2016
- Planuri amplasament

5. ANALIZA DE PIATA

Principalii indicatori macroeconomici de la jumătatea anului relevă o redresare economică constantă, dar într-un ritm mai lent, la doi ani după declinul economic din 2020. Cu creșteri anuale cuprinse între 6,7% în T2 2017 și 4,4% în T2 2019, PIB-ul României a marcat fluctuații anuale semnificative în 2020 și 2021, respectiv cele mai scăzute și cele mai ridicate vârfuri în intervalul de timp selectat. Răspunsul guvernului și măsurile ulterioare la criza sanitară și economică, au pus România pe o tendință economică ascendentă, ceea ce se poate observa în datele estimate pentru trimestrul II 2022 și în previziunile pe termen scurt și mediu. La T2 2023, PIB-ul țării este prognozat să crească cu +3,6% YoY și cu +3,7% și +2,5% în următorii doi ani. Chiar dacă comparativ cu zona Euro, creșterea PIB-ului în T2 2022 este mai mică cu 0,5 pps pentru România, creșterile anuale prognozate până în T2 2025 relevă diferențe de până la 1,2 pp. Deficitul bugetar larg creat în T2 2020 a fost gestionat și redus în T2 2021, soldul guvernamental (ponderea în PIB) ajungând de la -11,3% la -6,6%. Se estimează că deficitul fiscal va fi redus cu 0,3 puncte procentuale în T2 2022 și va reveni la -6,6% în T2 2023, înainte de a se îmbunătăți la -5,5% în T2 2024 și -5,0% în T2 2025. În luna mai, guvernul a anunțat lansarea unui nou pachet de măsuri sociale și economice „Sprijin pentru România”, în valoare de 1,1 miliarde EUR, care include sprijin financiar pentru pensionari și cetățeni cu venituri mici și amânarea cu nouă luni a ratelor bancare pentru oameni și companiile care se confruntă cu dificultăți financiare. Noile măsuri au intrat în vigoare în iulie și, în același timp, Guvernul va lua măsuri pentru consolidarea fiscală și respectarea angajamentului de deficit public precum, dar fără a se limita la, reducerea cheltuielilor bugetare cu cel puțin 10%, cu excepția celor cu investiții, salarii, pensii, asistență socială. Pe o traiectorie descendentă față de ultimii doi ani, rata șomajului în T2 2022 este estimată la 5,6%, valoare marginal mai mare față de cea înregistrată în trimestrul II 2021, respectiv 5,5%. Prognoza este optimistă pentru evoluția șomajului, o rată de 4,7% fiind estimată pentru T2 2023 și 4,5% pentru 2024 și 2025. Analizată față de media zonei euro, rata șomajului în România a fost mai scăzută cu până la 3,1 puncte procentuale (în T2 2017) și prognoza indică o dinamică similară pe termen scurt și mediu, valoarea zonei euro fiind mai mare până la 2,5 puncte procentuale (în T2 2024 și 2025). După o scădere dramatică în T2 2020, consumul privat a intrat într-o tendință ascendentă începând cu 2021, înregistrând o creștere de 10,8% față de anul trecut și o creștere pozitivă estimată de 8,9% pentru T2 2022. Pentru următorii trei ani, consumul privat este de așteptat să se mențină pe trend ascendent, dar cu un apetit pentru consum mai temperat, fiind prognozate creșteri anuale de 3,6% în trimestrul II 2023 și 2024 și 2,6% în T2 2025. Sentimentul de normalitate și mobilitate mult dorită precum și prezența un număr crescut de consumatori suplimentari, cum ar fi străinii, se numără printre factorii care au contribuit la creșterea consumului privat.

În al doilea trimestru al anului, Banca Națională a României a majorat dobânda de politică monetară la 3,75% de la 3,00%. Cu toate acestea, angajamentul Băncii de a menține un control ferm asupra lichidității pieței monetare continuă să fie principalele sale priorități. Inflația IPC estimată pentru T2 2022 este cu 10,5 pp mai mare față de aceeași perioadă a anului precedent când s-a înregistrat o valoare de 3,6%. Creșterea accentuată a inflației IPC a fost determinată de efectele creșterilor mari ale cotațiilor mărfurilor și ale creșterii costurilor cu energie și transport, împreună cu influențele blocajelor din lanțurile de producție.

Piata imobiliara specifica

În prima parte a anului 2022, peste 70 de hectare de teren pentru dezvoltare au fost vândute în toată țara. Cea mai mare pondere a tranzacțiilor a fost încheiată cu proprietăți situate în București și județul Ilfov, în timp ce orașe regionale precum Sibiu, Timișoara, Bistrița și Constanța au atras împreună 24% din suprafața totală vândută. Terenul de dezvoltare pentru viitoarele scheme rezidențiale a fost cel mai căutat de dezvoltatori, suprafața totală a terenurilor în acest tip de tranzacții reprezentând 63% din totalul tranzacționat în primele șase luni ale anului. Terenurile potrivite pentru proiecte comerciale, industriale și cu utilizare mixtă au reprezentat în comun 35% din suprafața totală. Restul de 2% a fost revendicat de terenuri destinate dezvoltării de birouri și hoteluri.

Ponderea redusă a site-urilor dedicate dezvoltării de birouri, în special, și centrelor comerciale în retail, sunt o consecință a recente crize sanitare și economice, care au dus la scăderea apetitului investițional pentru aceste sectoare.

Piața funciară din România constituie un segment atractiv al pieței imobiliare, dar apetitul investitorilor de a cumpăra și dezvolta este umbrit mai ales în București, unde autoritățile publice nu au reușit să rezolve problemele de plan urbanistic (PUZ) și blocajele de avizare legate de aceasta. Chiar dacă, în prezent, impasul PUZ-ului abia se observă, pe termen mediu și lung, efectele vor reverbera în toate segmentele noi deficitare de aprovizionare împreună cu creșterile de preț.

Cu toate acestea, până când planurile urbanistice din Capitală nu vor reprezenta un impediment pentru investitori prin alocarea unui timp nedeterminat la realizarea unui proiect, accentul s-a mutat spre vecinătatea Bucureștiului și mai departe către orașele din regiune. Această abordare poate fi interpretată ca o consecință a unei schimbări în obiceiurile consumatorilor finali care a îmbrățișat munca hibridă care le-a permis să migreze către orașe cu o densitate mai mică a populației.



Tendința ascendentă a prețurilor terenurilor este conținută în prezent de creșterea costurilor de producție și a randamentelor constante. Astfel, estimăm o tendință

ascendentă a prețului cerut de vânzare, urmând aceeași tendință a prețurilor la materialele de construcții și utilități. Mai mult, s-a observat o cerere crescută de terenuri cu planuri urbanistice aprobate, infrastructură dezvoltată, acces facil la utilități și transport public, în special la rețeaua de metrou a Bucureștiului. Când se uită la infrastructura și mijloacele de transport în comun din vecinătatea unei anumite proprietăți, cumpărătorii acordă o atenție deosebită și dezvoltărilor viitoare, în special celor cu o dată de începere în viitorul apropiat. Sursa: CBRE

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 și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

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

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

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

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

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar

Tinând cont de amplasare și de urbanismul zonei, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea evaluată – teren liber, este cea de proprietate **industrială**.

Utilizare posibilă	Criterii CMBU			Rang
	Permisa legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	
1 Industrial	DA	DA	NU	2
2 Comercial	NU	NU	NU	0
3 Rezidențial	NU	DA	DA	2
4 Agricol	NU	NU	NU	0
5 Altele	NU	NU	NU	0
CMBU - teren liber:				Industrial

Tinând cont de ipoteza specială, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea construită este cea de proprietate **rezidențială**.

Utilizare posibilă	Criterii CMBU			Rang
	Permisa legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	
1 Industrial	DA	NU	NU	1
2 Comercial	NU	NU	NU	0
3 Rezidențial	NU	DA	DA	2
4 Agricol	NU	NU	NU	0
5 Altele	NU	NU	NU	0
CMBU - teren construit:				Rezidențial

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

- este permisibilă legal;
- îndeplinește condiția de **fizic posibilă**.
- este **fezabilă financiar**.

7. EVALUAREA PROPRIETATII

Generalitati in evaluarea terenurilor conform standardelor in vigoare:

Pentru evaluarea terenului se pot utiliza 6 metode acceptate si promovate prin standardele in vigoare:

1. Comparatia vanzarilor;
2. Tehnica parcelarii si dezvoltarii;
3. Repartizarea (alocarea);
4. Extractia (prin scadere), numita si abstractia;
5. Tehnica reziduala a terenului (capitalizarea venitului rezidual alocat terenului);
6. Capitalizarea rentei funciare (chiriei);

Toate cele sase metode de evaluare a terenului nu sunt altceva decat derivari ale celor trei abordari traditionale ale valorii oricarui tip de proprietate, respectiv abordarea prin comparatie, abordarea prin venit si abordarea prin cost.

Mai jos sunt prezentate explicatii privind aceste abordari.

1. Metoda comparatiei vanzarilor se bazeaza pe principiul economic al substitutiei. Metoda se utilizeaza pentru evaluarea terenurilor libere sau care se considera a fi libere pentru scopul evaluarii. Valoarea terenului deriva din informatiile de piata ale preturilor de tranzactie ale unor terenuri similare, respectiv valoarea de piata poate fi determinata in urma analizei preturilor de piata ale terenurilor libere comparabile, din aceeasi arie de piata, care au fost tranzactionate la o data apropiata de data evaluarii. Analiza preturilor la care s-au efectuat tranzactiile sau a ofertelor de vanzare de terenuri similare libere este urmata de efectuarea unor corectii ale preturilor terenurilor libere comparabile, pentru a cuantifica diferentele dintre preturile platite sau cerute pe unitatea de suprafata, cauzate de diferentele caracteristicilor specifice ale proprietatilor si tranzactiilor. Aceasta metoda este cea mai uzuala si preferabila tehnica de evaluare a terenului, cu conditia sa existe informatii suficiente despre vanzarile de terenuri similare, din aceeasi arie de piata.

In cazul ca nu exista un numar suficient de vanzari sau de oferte de vanzare de terenuri similare sau in situatia in care evaluatorul ar trebui sa faca multe si ample corectii ale preturilor de tranzactie ale unor terenuri cu caracteristici mult diferite de cele ale terenului in cauza, care nu ar asigura credibilitatea rezultatului aplicarii metodei comparatiei vanzarilor, evaluatorul de proprietati imobiliare are la dispozitie alte 5 metode de evaluare a terenului, redate mai jos. Credibilitatea rezultatelor obtinute din aplicarea acestor 5 metode, mai putin preferate, depinde de profunzimea analizelor, de fundamentarea ipotezelor si a rationamentului profesional al evaluatorului.

2. Tehnica parcelarii si dezvoltarii numita si metoda utilizarii anticipate sau metoda costului dezvoltarii consta in plasarea evaluatorului in postura ipotetica de dezvoltator al unui teren neamenajat, pe premisa ca amenajarile si constructiile proiectate reprezinta cea mai probabila utilizare a terenului.

Aceasta metoda este aplicabila in cazul evaluarii unor suprafete mari de teren neamenajat, a caror cea mai buna utilizare o reprezinta parcelarea si amenajarea ca amplasamente si/sau eventual construirea pe loturile parcelate si amenajate ale

cladirilor rezidentiale. Deci, aceasta metoda se poate aplica in doua ipoteze: parcelarea unui teren viran si amenajarea acestuia ca amplasament, prin dotarea cu infrastructura necesara si apoi vanzarea loturilor amenajate si parcelarea unui teren viran, amenajarea acestuia ca amplasament, construirea locuintelor adecvate si apoi vanzarea proprietatilor rezidentiale rezultate (teren plus locuinta).

Rezultatul acestei metode este valoarea maxima pe care un dezvoltator prudent ar putea sa o plateasca pentru achizitionarea unui teren neamenajat, deci o valoare calculata ca marime reziduala dintre preturile de vanzare estimate ale loturilor amenajate sau ale proprietatilor construite si costurile totale estimate de parcelare, amenajare si construire, in care se include si profitul dezvoltatorului.

Credibilitatea rezultatului metodei este conditionata de existenta unui volum important de informatii despre costurile de parcelare, amenajare si de constructie, despre preturile de vanzare ale parcelelor amenajate (amplasamente), precum si despre preturile de vanzare ale proprietatilor construite.

3. Metoda alocarii se bazeaza pe principiul echilibrului, conform caruia exista un raport procentual normal intre valoarea terenului si valoarea intregii proprietati, specific diferitelor categorii de proprietati imobiliare, aflate in locatii specifice. Acest raport procentual este dedus din analiza preturilor de vanzare ale terenurilor libere si ale unor proprietati comparabile (teren si constructii), dintr-o arie comparabila si competitiva invecinata, cu caracteristici similare. Acest raport procentual este aplicat apoi pretului de vanzare a proprietatii construite, pentru a determina valoarea terenului. Aceasta metoda este aplicabila in situatia cand nu exista terenuri libere vandute sau oferite la vanzare, in aria de piata a terenului supus evaluarii.

Deoarece raportul procentual dintre valoarea terenului si valoarea totala a proprietatii este dificil de obtinut si de sustinut, aceasta metoda este mai rar utilizata si aproape niciodata ca o prima metoda de evaluare a terenului.

4. Metoda extractiei consta in determinarea valorii terenului liber ca o marime reziduala, dupa ce din pretul curent de vanzare al intregii proprietati imobiliare (teren plus amenajari si constructii) s-a sczut costul de inlocuire net al constructiilor si amenajarilor. Aceasta metoda este adecvata cand:

- nu exista terenuri libere, vandute sau oferite la vanzare, in aria de piata a terenului supus evaluarii;
- valoarea constructiilor este mica (indeosebi in mediul rural); si
- daca se poate determina cu acuratete costul de inlocuire net (CIN) al constructiilor.

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

Etapele aplicarii acestei metode sunt:

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

Cele trei conditii ale aplicarii acestei metode sunt:

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

Aceasta tehnica de evaluare se utilizeaza in doua situatii:

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

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

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

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

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

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

Pentru evaluarea proprietatii subiect am utilizat, pe langa comparatia vanzarilor, o tehnica alternativa, numita reziduala.

1. Comparatia vanzarilor:

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.

În acest sens am pus la punct o grila de comparatii cei 42.986mp, iar ajustările aplicate comparabilelor au fost următoarele:

Caracteristici generale:

1. Tranzactie/oferta: valoarea comparabilelor a fost ajustata cu 10% fata de pretul cerut, pentru a se putea estima pretul de tranzactionare
2. Drepturi de proprietate transferate: nicio ajustare necesara – la toate comparabile s-a considerat dreptul integral de proprietate transferat
3. Conditii de finantare: nicio ajustare necesara – toate comparabilele au fost considerate tranzactionabile in conditii de plata cash
4. Conditii de vanzare: nicio ajustare necesara – toate comparabilele au fost considerate tranzactionabile fara conditii restrictive
5. Conditii de piata: nicio ajustare necesara – conditiile pietei din aceeasi perioada cu data evaluarii
6. Localizare: am aplicat ajustari pozitive comparabilelor pentru o pozitie mai nefavorabila fata de pozitia imobilului evaluat.

Caracteristici particulare:

1. Suprafata: ajustările au ținut seama de suprafata terenului. Astfel s-a considerat ca parcelele mai mici sunt mai ușor vandabile, în felul acesta devenind superioare în termeni de comparatie, în timp ce parcelele mari sunt mai greu vandabile, în consecinta inferioare.
2. Acces: ajustare
3. Front / forma: forma si deschiderea la drum a celor comparabilelor este inferioara, prin urmare ajustarea s-a facut functie de raportul laturilor.
4. CMBU / urbanism: ajustare
5. Topografie: nicio ajustare necesara
6. Traficul / nivelul de poluare in zona: nicio ajustare necesara
7. Restrictii legale: nicio ajustare necesara
8. Utilitati disponibile: s-a calculat impactul in valoare absoluta pentru dotarea cu utilitatile lipsa la fiecare comparabila, in euro/mp considerand 0,5 euro/mp pentru utilitatile apa si canalizare, 1,5 euro/mp pentru gaz si 1 euro/mp electricitate, acestea fiind informatii comparabile din domeniu.

Rezultatul aplicarii acestei metode de evaluare se regaseste in Anexa 4.

8. ALEGEREA VALORII FINALE

8.1. Rezultatele evaluarii

Rezultatele obținute prin aplicarea metodelor prezentate în raport sunt:

Tarla PS Parcela 3, sector 6, Bucuresti

Abordare	Metoda	Rezultat (Euro)	Opinia (Euro)
Piata	Comparatii directe	1.787.644	1.787.644

Tarla PS Parcela 6, sector 6, Bucuresti

Abordare	Metoda	Rezultat (Euro)	Opinia (Euro)
Piata	Comparatii directe	1.603.771	1.603.771

8.2. Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului

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

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

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

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

- Adecvarea;
- Precizia;
- Cantitatea informatiilor.

Adecvarea este un criteriu prin care evaluatorul judeca coerenta fiecarei metode de evaluare cu scopul si destinatia evaluarii. Precizia unei evaluari se apreciaza prin increderea evaluatorului in acuratetea informatiilor si a ajustarilor efectuate pentru fiecare proprietate comparabila analizata. Adecvarea si precizia influenteaza calitatea si relevanta rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate in raport cu cantitatea informatiilor evidentiata de o anumita tranzactie.

Astfel, analizând rezultatele obținute, Valoarea Justa de Piata a proprietății imobiliare:

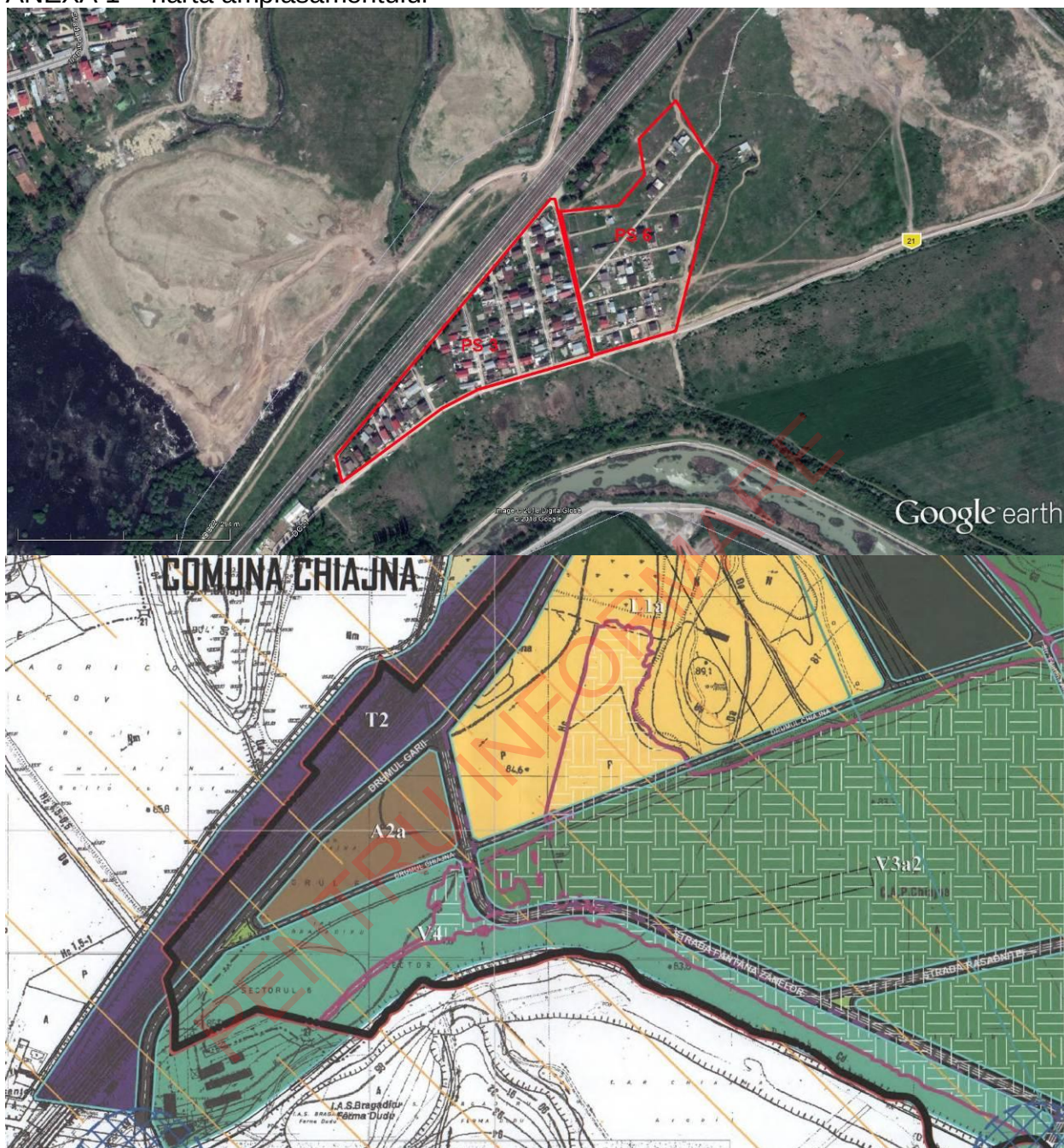
1. "Teren 40.467mp" situat la adresa Tarla PS Parcela 3, sector 6, Bucuresti este la data 10.10.2022 de:

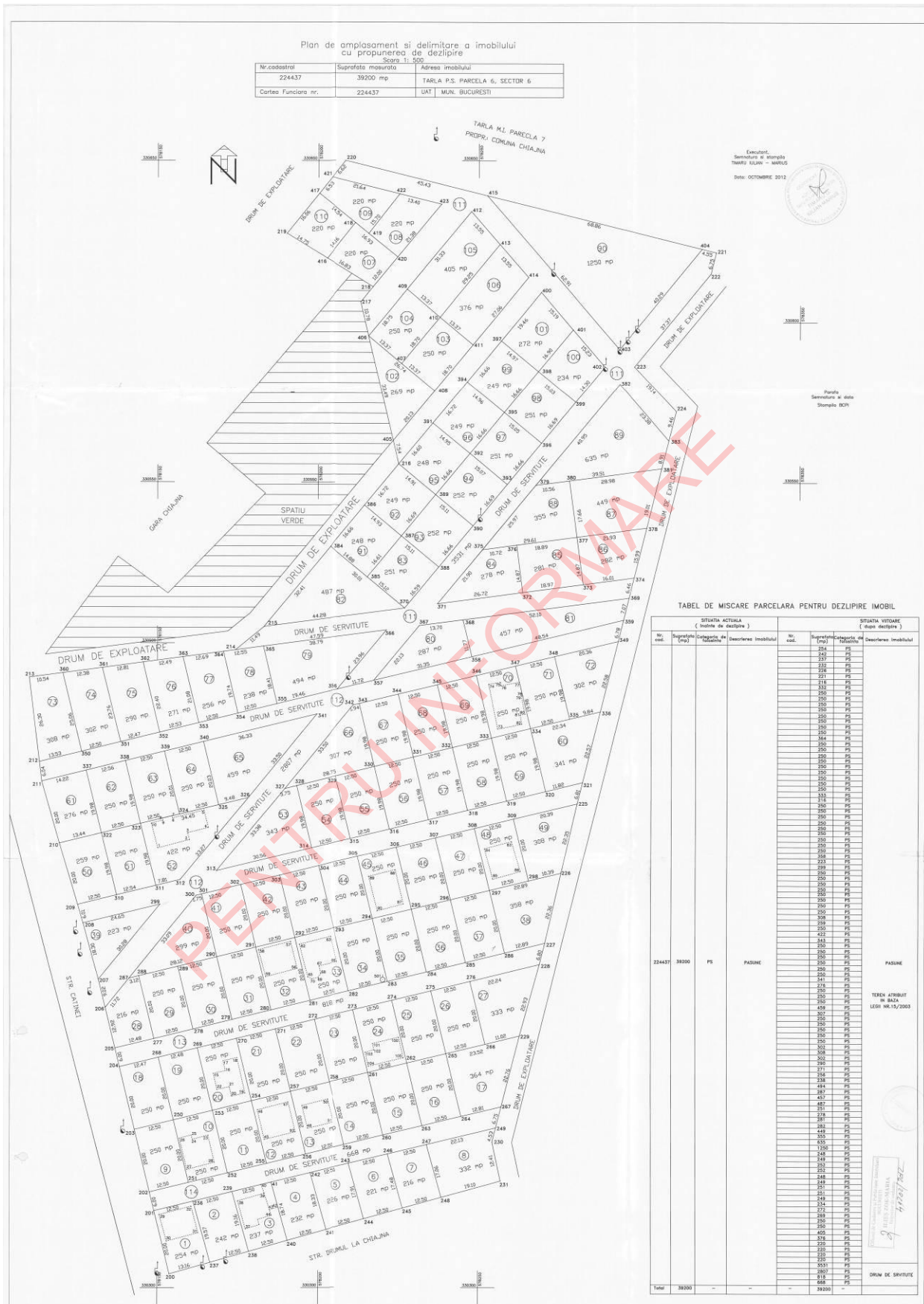
1.787.644 Euro (echivalent 8.830.069 Lei)

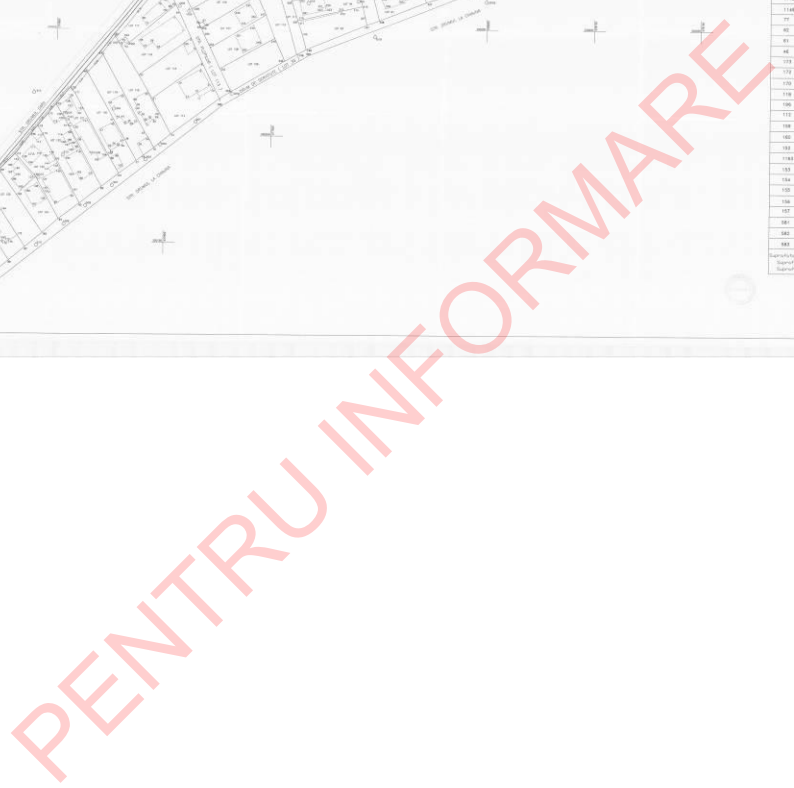
2. "Teren 39.200mp" situat la adresa Tarla PS Parcela 6, sector 6, Bucuresti este la data 10.10.2022 de:

1.603.771 Euro (echivalent 7.921.827 Lei)

ANEXA 1 – harta amplasamentului







ANEXA 2 – acte de proprietate

PENTRU INFORMARE

ANEXA 3 – fotografii





ANEXA 4 – calcule

PENTRU INFORMARE

Adresa: Tarla PS Parcela 3, sector 6, Bucuresti

1 euro = 4,93 (95) lei

Teren Intravilan "PS"

40.467 mp

Abordare	Metoda	Rezultat Euro	Rezultat Euro/mp	Rezultat Lei	Valoare Justa adoptata (Lei)
Piata	Comparatii directe	1.787.644 €	44 €	8.830.069 Lei	8.830.069

Evaluator Autorizat EI-EPI-EBM
Orha Daniel
Membru Titular ANEVAR 14907

PENTRU INFORMARE

Adresa

Tarla PS Parcela 3, sector 6, Bucuresti

1 euro = 4,93 (95) lei

Data Raportului
Data Evaluarii
Moneda

10-Oct-22
10-Oct-22
Eur / Lei

Tipul Proprietatii

Teren Intravilan PS

Numar cadastral

224809.....224936

Numar CF

N/a

Numar topografic al parcelei

-

Proprietatea Evaluata

Teren aferent constructii locuinta

Teren aferent constructii locuinta				
Elemente de comparatie	De comparat	1	2	3
Proprietatea subiect:	Cartier Tineri - L15/2003	cartier Giulesti	cartier Giulesti	Giulesti Fantana Domneasca
Sursa informatiilor:	documente	www	www	www
Pret EURO / m ²	?	50	115	70
Pret EURO	?	2.024.200	3.220.000	1.746.990
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)		-5,0	-11,5	-7,0
Valoare Ajustata (Euro / m ²)		45,0	103,5	63,0
Drepturi de proprietate transmise (comparabila este...)	deplin	deplin	deplin	deplin
Drepturile de proprietate transmise se refera la tipul de drepturi transmise in urma unei tranzactii (deplin, de superficie, samd)				
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0,0	0,0	0,0
Valoare Ajustata (Euro / m ²)		45,0	103,5	63,0
Conditiiile Pietei (comparabila este...)	Oct-22	Oct-22	Oct-22	Oct-22
Conditiiile pietei se refera la momentul in care se face evaluarea, respectiv momentul la care s-a facut tranzatia sau momentul in care e oferta valabila				
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0,0	0,0	0,0
Valoare Ajustata (Euro / m ²)		45,0	103,5	63,0
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 surse proprii.				
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0,0	0,0	0,0
Valoare Ajustata (Euro / m ²)		45,0	103,5	63,0
Conditii de Vanzare (comparabila este...)	normale	normale	normale	normale
Conditiiile 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)		45,0	103,5	63,0
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare (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%
Ajustare (Euro)		0,0	0,0	0,0
Valoare Ajustata (Euro / m ²)		45,0	103,5	63,0
CARACTERISTICI PARTICULARE				
Toate caracteristicile care pot diferentia doua imobile – localizare, acces, front, forma, raportul laturilor, CMBU si urbanism, vecinatati, expunere, vedere, traficul si poluarea in zona de amplasare, restrictii legale, utilitati).				
Localizare / pozitie (comparabila este...)	Chiajna Nord - gara	sector 6 Nc 200754 - 200755	sector 6 Drumul la Chiajna	sector 6 Nc 219147
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)		45,0	103,5	63,0
Valoare Ajustata (Euro)		1.821.780	2.898.000	1.572.291
Suprafata (mp)	40.467	40.484	28.000	24.957
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				
Ajustare (%)		0,0%	-10,0%	-10,0%
Ajustare (Euro)		0,00	-10,35	-6,30
Acces (comparabila este...)	Drumul la Chiajna - asfalt	asfalt	pamant	asfalt
Ajustare (%)		0%	5%	0%
Ajustare (Euro)		0,0	5,2	0,0
Front (m) / adancime (m) / forma (comparabila este...)	379m / 204m / neregulat	similar	similar	similar
Raportul laturilor	1,86			
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0,00	0,00	0,00
Cea Mai Buna Utilizare / Urbanism (comparabila este...)	POT 45%, CUT 1,3 rezidential ipoteza speciala	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0,0	0,0	0,0
Topografia (comparabila este...)	plana	plana	plana	plana
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0,0	0,0	0,0
Traficul in zona / poluare (comparabila este...)	scazut	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0,0	0,0	0,0
Restrictii legale (comparabila este...)	L15/2003	nu	nu	nu
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0,0	0,0	0,0
Constructii pe teren (comparabila este...)	NU [ipoteza speciala]	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
Utilitati disponibile (comparabila este...)	electricitate	E	A-C-E	E

Cost - apa (Euro/mp teren)	0,50	0,0 €	-0,5 €	0,0 €
Cost - canalizare (Euro/mp teren)	0,50	0,0 €	-0,5 €	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)		0 €	-28.000 €	0 €
Ajustare (Euro/mp)		0,0 €	-1,0 €	0,0 €
Caracteristici economice (comparabila este...)	liber	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...)	cartier locuinte	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0,0	0,0	0,0
Total Ajustare Neta (Euro/mp)		0,0	-6,2	-6,3
Total Ajustare Neta (%)		0,0%	-6,0%	-10,0%
Total Ajustare Bruta (Euro/mp)		0,0	16,5	6,3
Total Ajustare Bruta (%)		0,0%	16,0%	10,0%
Valoare Ajustata Euro / mp		45	97	57

EUR / m²:	45
-----------------------------	-----------

Tarla PS Parcela 3, sector 6, Bucuresti

Teren liber:

Utilizare posibila	Criterii CMBU			Rang
	Permisa legal	Posibila fizic	Fezabila financiar	
1 Industrial	DA	DA	NU	2
2 Comercial	NU	NU	NU	0
3 Rezidential	NU	DA	DA	2
4 Agricol	NU	NU	NU	0
5 Altele	NU	NU	NU	0

CMBU - teren liber:

Industrial

Teren construit:

Utilizare posibila	Criterii CMBU			Rang
	Permisa legal	Posibila fizic	Fezabila financiar	
1 Industrial	DA	NU	NU	1
2 Comercial	NU	NU	NU	0
3 Rezidential	NU	DA	DA	2
4 Agricol	NU	NU	NU	0
5 Altele	NU	NU	NU	0

CMBU - teren construit:

Rezidential

NC	Unitati	Nr.Crt.	A (mp)	Acces	Pozitie	Forma	Acces	Pozitie	Forma	Valoare lot	Faza	Suprafata
224809	1	1	273		1	1	1	0%	10%	0%		
224810	1	2	269		2	2	1	-5%	0%	0%		
224811	1	3	246		2	2	1	-5%	0%	0%		
224812	1	4	255		2	2	1	-5%	0%	0%		
224813	1	5	225		2	2	1	-5%	0%	0%		
224814	1	6	223		2	2	1	-5%	0%	0%		
224815	1	7	228		2	2	1	-5%	0%	0%		
224816	1	8	233		2	2	1	-5%	0%	0%		
224817	1	9	244		2	2	1	-5%	0%	0%		
224818	1	10	268		2	2	1	-5%	0%	0%		
224819	1	11	260		2	2	1	-5%	0%	0%		
224820	1	12	228		2	2	1	-5%	0%	0%		
224821	1	13	228		2	2	1	-5%	0%	0%		
224822	1	14	223		2	2	1	-5%	0%	0%		
224823	1	15	215		2	2	1	-5%	0%	0%		
224824	1	16	177		2	2	1	-5%	0%	0%		
224825	1	17	178		2	2	1	-5%	0%	0%		
224826	1	18	240		2	2	1	-5%	0%	0%		
224827	1	19	472		2	1	1	-5%	10%	0%		
224828	1	20	348		2	1	1	-5%	10%	0%		
224829	1	21	278		2	2	1	-5%	0%	0%		
224830	1	22	231		2	2	1	-5%	0%	0%		
224831	1	23	225		2	2	1	-5%	0%	0%		
224832	1	24	232		2	2	1	-5%	0%	0%		
224833	1	25	228		2	2	1	-5%	0%	0%		
224834	1	26	224		2	2	1	-5%	0%	0%		
224835	1	27	213		2	2	1	-5%	0%	0%		
224836	1	28	214		2	2	1	-5%	0%	0%		
224837	1	29	231		2	2	1	-5%	0%	0%		
224838	1	30	246		2	2	1	-5%	0%	0%		
224839	1	31	246		2	2	1	-5%	0%	0%		
224840	1	32	263		2	2	1	-5%	0%	0%		
224841	1	33	234		2	2	1	-5%	0%	0%		
224842	1	34	240		2	2	1	-5%	0%	0%		
224843	1	35	229		2	2	1	-5%	0%	0%		
224844	1	36	235		2	2	1	-5%	0%	0%		
224845	1	37	235		1	1	1	0%	10%	0%		
224846	0	38	1179 drum					0%				
224847	0	39	1259 drum					0%				
224848	0	40	972 drum					0%				
224849	1	41	187		1	1	1	0%	10%	0%		
224850	1	42	210		2	2	1	-5%	0%	0%		
224851	1	43	292		2	2	1	-5%	0%	0%		
224852	1	44	227		2	2	1	-5%	0%	0%		
224853	1	45	216		2	2	1	-5%	0%	0%		
224854	1	46	224		2	2	1	-5%	0%	0%		
224855	1	47	254		2	2	1	-5%	0%	0%		
224856	1	48	210		2	2	1	-5%	0%	0%		
224857	1	49	212		2	2	1	-5%	0%	0%		
224858	1	50	243		2	2	1	-5%	0%	0%		
224859	1	51	225		2	2	1	-5%	0%	0%		
224860	1	52	233		2	2	1	-5%	0%	0%		
224861	1	53	232		2	2	1	-5%	0%	0%		
224862	1	54	206		2	2	1	-5%	0%	0%		
224863	1	55	237		2	2	1	-5%	0%	0%		
224864	1	56	412		2	1	1	-5%	10%	0%		
224865	1	57	706		2	1	1	-5%	10%	0%		
224866	1	58	320		2	2	1	-5%	0%	0%		
224867	1	59	246		2	2	1	-5%	0%	0%		
224868	1	60	242		2	2	1	-5%	0%	0%		
224869	1	61	244		2	2	1	-5%	0%	0%		
224870	1	62	224		2	2	1	-5%	0%	0%		
224871	1	63	231		2	2	1	-5%	0%	0%		
224872	1	64	227		2	2	1	-5%	0%	0%		
224873	1	65	224		2	2	1	-5%	0%	0%		
224874	1	66	218		2	2	1	-5%	0%	0%		
224875	1	67	213		2	2	1	-5%	0%	0%		
224876	1	68	234		1	1	1	0%	10%	0%		
224877	1	69	231		1	2	1	0%	0%	0%		
224878	0	70	858 drum					0%				
224879	1	71	320		1	1	1	0%	10%	0%		
224880	1	72	264		2	2	1	-5%	0%	0%		
224881	1	73	236		2	2	1	-5%	0%	0%		
224882	1	74	258		2	2	1	-5%	0%	0%		
224883	1	75	237		2	2	1	-5%	0%	0%		
224884	1	76	271		2	2	1	-5%	0%	0%		
224885	1	77	245		2	2	1	-5%	0%	0%		
224886	1	78	241		2	2	1	-5%	0%	0%		
224887	1	79	237		2	2	1	-5%	0%	0%		
224888	1	80	235		2	2	1	-5%	0%	0%		
224889	1	81	461		2	1	1	-5%	10%	0%		
224890	1	82	367		2	1	1	-5%	10%	0%		
224891	1	83	265		2	2	1	-5%	0%	0%		
224892	1	84	248		2	2	1	-5%	0%	0%		
224893	1	85	214		2	2	1	-5%	0%	0%		
224894	1	86	210		2	2	1	-5%	0%	0%		
224895	1	87	257		2	2	1	-5%	0%	0%		
224896	1	88	223		2	2	1	-5%	0%	0%		

224897	1	89	233	2	2	1	-5%	0%	0%	9.961		
224898	1	90	233	2	2	1	-5%	0%	0%	9.961		
224899	1	91	238	1	1	1	0%	10%	0%	11.781		
224900	0	92	662 drum				0%			29.790		
224901	1	93	353	1	1	1	0%	10%	0%	17.474		
224902	1	94	294	2	2	1	-5%	0%	0%	12.569		
224903	1	95	318	2	2	1	-5%	0%	0%	13.595		
224904	1	96	324	2	2	1	-5%	0%	0%	13.851		
224905	1	97	311	2	2	1	-5%	0%	0%	13.295		
224906	1	98	314	2	2	1	-5%	0%	0%	13.424		
224907	1	99	307	2	2	1	-5%	0%	0%	13.124		
224908	1	100	312	2	2	1	-5%	0%	0%	13.338	V	6144
224909	1	101	531	2	1	1	-5%	10%	0%	24.970		
224910	1	102	500	2	2	1	-5%	0%	0%	21.375		
224911	1	103	313	2	2	1	-5%	0%	0%	13.381		
224912	1	104	302	2	1	1	-5%	10%	0%	14.202		
224913	1	105	319	2	2	1	-5%	0%	0%	13.637		
224914	1	106	310	2	2	1	-5%	0%	0%	13.253		
224915	1	107	307	2	2	1	-5%	0%	0%	13.124		
224916	1	108	336	2	2	1	-5%	0%	0%	14.364		
224917	1	109	343	1	1	1	0%	10%	0%	16.979		
224918	1	110	300	1	2	1	0%	0%	0%	13.500		
224919	1	111	167	1	2	1	0%	0%	0%	7.515		
224920	1	112	500 fara acces		3	1	-10%	-10%	0%	18.225		
224921	0	113	390 drum				0%			17.550		
224922	1	114	525	1	1	1	0%	10%	0%	25.988	VI	5143
224923	1	115	366	2	2	1	-5%	0%	0%	15.647		
224924	1	116	500	2	2	1	-5%	0%	0%	21.375		
224925	1	117	345	2	1	1	-5%	10%	0%	16.224		
224926	1	118	529	1	2	1	0%	0%	0%	23.805		
224927	1	119	503	1	2	1	0%	0%	0%	22.635		
224928	1	120	480	1	2	1	0%	0%	0%	21.600		
224929	1	121	445	1	2	1	0%	0%	0%	20.025		
224930	1	122	536	1	2	1	0%	0%	0%	24.120		
224931	1	123	512	1	2	1	0%	0%	0%	23.040		
224932	1	124	403	1	2	1	0%	0%	0%	18.135		
224933	1	125	349	1	2	1	0%	0%	0%	15.705		
224934	1	126	323	1	2	1	0%	0%	0%	14.535		
224935	1	127	330	1	2	1	0%	0%	0%	14.850		
224936	1	128	330	1	1	1	0%	10%	0%	16.335	VII	5951
40467 1=Drum la Chiajna 1=pe colt 1=regulata 1.787.644										VII	5951	
2=DE 2=in aliniament 2=neregulata											40467	
3=DS 3=fundatura												

Adresa: Tarla PS Parcela 6, sector 6, Bucuresti

1 euro = 4,93 (95) lei

Teren Intravilan "PS"

39.200 mp 79.667 mp

Abordare	Metoda	Rezultat Euro	Rezultat Euro/mp	Rezultat Lei	Valoare Justa adoptata (Lei)
Piata	Comparatii directe	1.603.771 €	41 €	7.921.827 Lei	7.921.827

Evaluator Autorizat EI-EPI-EBM
Orha Daniel
Membru Titular ANEVAR 14907

PENTRU INFORMARE

Adresa

Tarla PS Parcela 6, sector 6, Bucuresti

1 euro = 4,93 (95) lei

Data Raportului
Data Evaluarii
Moneda

10-Oct-22
10-Oct-22
Eur / Lei

Tipul Proprietatii

Teren Intravilan PS

Numar cadastral

224689.....224802

Numar CF

N/a

Numar topografic al parcelei

-

Proprietatea Evaluata

Teren aferent constructii locuinta

Teren aferent constructii locuinta				
Elemente de comparatie	De comparat	1	2	3
Proprietatea subiect:	Cartier Tineri - L15/2003	cartier Giulesti	cartier Giulesti	Giulesti Fantana Domneasca
Sursa informatiilor:	documente	www	www	www
Pret EURO / m ²	?	50	115	70
Pret EURO	?	2.024.200	3.220.000	1.746.990
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)		-5,0	-11,5	-7,0
Valoare Ajustata (Euro / m ²)		45,0	103,5	63,0
Drepturi de proprietate transmise (comparabila este...)	deplin	deplin	deplin	deplin
Drepturile de proprietate transmise se refera la tipul de drepturi transmise in urma unei tranzactii (deplin, de superficie, samd)				
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0,0	0,0	0,0
Valoare Ajustata (Euro / m ²)		45,0	103,5	63,0
Conditiiile Pietei (comparabila este...)	Oct-22	Oct-22	Oct-22	Oct-22
Conditiiile pietei se refera la momentul in care se face evaluarea, respectiv momentul la care s-a facut tranzatia sau momentul in care e oferta valabila				
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0,0	0,0	0,0
Valoare Ajustata (Euro / m ²)		45,0	103,5	63,0
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 surse proprii.				
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0,0	0,0	0,0
Valoare Ajustata (Euro / m ²)		45,0	103,5	63,0
Conditii de Vanzare (comparabila este...)	normale	normale	normale	normale
Conditiiile 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)		45,0	103,5	63,0
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare (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%
Ajustare (Euro)		0,0	0,0	0,0
Valoare Ajustata (Euro / m ²)		45,0	103,5	63,0
CARACTERISTICI PARTICULARE				
Toate caracteristicile care pot diferentia doua imobile – localizare, acces, front, forma, raportul laturilor, CMBU si urbanism, vecinatati, expunere, vedere, traficul si poluarea in zona de amplasare, restrictii legale, utilitati).				
Localizare / pozitie (comparabila este...)	Chiajna Nord - gara	sector 6 Nc 200754 - 200755	sector 6 Drumul la Chiajna	sector 6 Nc 219147
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)		45,0	103,5	63,0
Valoare Ajustata (Euro)		1.821.780	2.898.000	1.572.291
Suprafata (mp)	39.200	40.484	28.000	24.957
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				
Ajustare (%)		0,0%	-10,0%	-10,0%
Ajustare (Euro)		0,00	-10,35	-6,30
Acces (comparabila este...)	Drumul la Chiajna - asfalt	asfalt	pamant	asfalt
Ajustare (%)		0%	5%	0%
Ajustare (Euro)		0,0	5,2	0,0
Front (m) / adancime (m) / forma (comparabila este...)	379m / 204m / neregulat	similar	similar	similar
Raportul laturilor	1,86			
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0,00	0,00	0,00
Cea Mai Buna Utilizare / Urbanism (comparabila este...)	POT 45%, CUT 1,3 rezidential ipoteza speciala	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0,0	0,0	0,0
Topografia (comparabila este...)	plana	plana	plana	plana
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0,0	0,0	0,0
Traficul in zona / poluare (comparabila este...)	scazut	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0,0	0,0	0,0
Restrictii legale (comparabila este...)	L15/2003	nu	nu	nu
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0,0	0,0	0,0
Constructii pe teren (comparabila este...)	NU [ipoteza speciala]	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
Utilitati disponibile (comparabila este...)	electricitate	E	A-C-E	E

Cost - apa (Euro/mp teren)	0,50	0,0 €	-0,5 €	0,0 €
Cost - canalizare (Euro/mp teren)	0,50	0,0 €	-0,5 €	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)		0 €	-28.000 €	0 €
Ajustare (Euro/mp)		0,0 €	-1,0 €	0,0 €
Caracteristici economice (comparabila este...)	liber	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...)	cartier locuinte	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0,0	0,0	0,0
Total Ajustare Neta (Euro/mp)		0,0	-6,2	-6,3
Total Ajustare Neta (%)		0,0%	-6,0%	-10,0%
Total Ajustare Bruta (Euro/mp)		0,0	16,5	6,3
Total Ajustare Bruta (%)		0,0%	16,0%	10,0%
Valoare Ajustata Euro / mp		45	97	57

EUR / m²:	45
-----------------------------	-----------

Tarla PS Parcela 6, sector 6, Bucuresti

Teren liber:

Utilizare posibila	Criterii CMBU			Rang
	Permisa legal	Posibila fizic	Fezabila financiar	
1 Industrial	DA	DA	NU	2
2 Comercial	NU	NU	NU	0
3 Rezidential	NU	DA	DA	2
4 Agricol	NU	NU	NU	0
5 Altele	NU	NU	NU	0

CMBU - teren liber:

Industrial

Teren construit:

Utilizare posibila	Criterii CMBU			Rang
	Permisa legal	Posibila fizic	Fezabila financiar	
1 Industrial	DA	NU	NU	1
2 Comercial	NU	NU	NU	0
3 Rezidential	NU	DA	DA	2
4 Agricol	NU	NU	NU	0
5 Altele	NU	NU	NU	0

CMBU - teren construit:

Rezidential

NC	Nr.Crt.	A (mp)	Acces	Pozitie	Forma	Acces	Pozitie	Forma	Valoare lot	Faza	Suprafata
224689	1	254		1	1	1	0%	10%	0%		
224690	2	242		1	2	1	0%	0%	0%		
224691	3	237		1	2	1	0%	0%	0%		
224692	4	232		1	2	1	0%	0%	0%		
224693	5	226		1	2	1	0%	0%	0%		
224694	6	221		1	2	1	0%	0%	0%		
224695	7	216		1	2	1	0%	0%	0%		
224696	8	332		1	1	1	0%	10%	0%		
224697	9	250		1	2	1	0%	0%	0%		
224698	10	250		2	2	1	-5%	0%	0%		
224699	11	250		3	2	1	-10%	0%	0%		
224700	12	250		3	2	1	-10%	0%	0%		
224701	13	250		3	2	1	-10%	0%	0%		
224702	14	250		3	2	1	-10%	0%	0%		
224703	15	250		3	2	1	-10%	0%	0%		
224704	16	250		3	2	1	-10%	0%	0%		
224705	17	364		2	1	1	-5%	10%	0%		
224706	18	250		1	1	1	0%	10%	0%		
224707	19	250		3	2	1	-10%	0%	0%		
224708	20	250		3	2	1	-10%	0%	0%	I	5074
224709	21	250		3	2	1	-10%	0%	0%		
224710	22	250		3	2	1	-10%	0%	0%		
224711	23	250		3	2	1	-10%	0%	0%		
224712	24	250		3	2	1	-10%	0%	0%		
224713	25	250		3	2	1	-10%	0%	0%		
224714	26	250		3	2	1	-10%	0%	0%		
224715	27	333		2	1	1	-5%	10%	0%		
224716	28	216		1	1	1	0%	10%	0%		
224717	29	250		3	2	1	-10%	0%	0%		
224718	30	250		3	2	1	-10%	0%	0%		
224719	31	250		3	2	1	-10%	0%	0%		
224720	32	250		3	2	1	-10%	0%	0%		
224721	33	250		3	2	1	-10%	0%	0%		
224722	34	250		3	2	1	-10%	0%	0%		
224723	35	250		3	2	1	-10%	0%	0%		
224724	36	250		3	2	1	-10%	0%	0%		
224725	37	250		3	2	1	-10%	0%	0%		
224726	38	358		2	1	1	-5%	10%	0%		
224727	39	223		1	1	2	0%	10%	-10%		
224728	40	299		3	1	2	-10%	10%	-10%	II	5179
224729	41	250		3	2	1	-10%	0%	0%		
224730	42	250		3	2	1	-10%	0%	0%		
224731	43	250		3	2	1	-10%	0%	0%		
224732	44	250		3	2	1	-10%	0%	0%		
224733	45	250		3	2	1	-10%	0%	0%		
224734	46	250		3	2	1	-10%	0%	0%		
224735	47	250		3	2	1	-10%	0%	0%		
224736	48	250		3	2	1	-10%	0%	0%		
224737	49	308		2	1	1	-5%	10%	0%		
224738	50	259		1	1	1	0%	10%	0%		
224739	51	250		3	2	1	-10%	0%	0%		
224740	52	422		3	1	1	-10%	10%	0%		
224741	53	343		3	1	1	-10%	10%	0%		
224742	54	250		3	2	1	-10%	0%	0%		
224743	55	250		3	2	1	-10%	0%	0%		
224744	56	250		3	2	1	-10%	0%	0%		
224745	57	250		3	2	1	-10%	0%	0%		
224746	58	250		3	2	1	-10%	0%	0%		
224747	59	250		3	2	1	-10%	0%	0%		
224748	60	341		2	1	1	-5%	10%	0%	III	5423
224749	61	276		1	1	1	0%	10%	0%		
224750	62	250		3	2	1	-10%	0%	0%		
224751	63	250		3	2	1	-10%	0%	0%		
224752	64	250		3	2	1	-10%	0%	0%		
224753	65	459		3	1	1	-10%	10%	0%		
224754	66	307		3	1	2	-10%	10%	-10%		
224755	67	250		3	2	1	-10%	0%	0%		
224756	68	250		3	2	1	-10%	0%	0%		
224757	69	250		3	2	1	-10%	0%	0%		
224758	70	250		3	2	1	-10%	0%	0%		
224759	71	250		3	2	1	-10%	0%	0%		
224760	72	302		2	1	1	-5%	10%	0%		
224761	73	308		1	1	1	0%	10%	0%		
224762	74	302		2	2	1	-5%	0%	0%		
224763	75	290		2	2	1	-5%	0%	0%		
224764	76	271		2	2	1	-5%	0%	0%		
224765	77	256		2	2	1	-5%	0%	0%		
224766	78	238		3	1	1	-10%	10%	0%		
224767	79	494		3	1	1	-10%	10%	0%		
224768	80	287		2	1	1	-5%	10%	0%	IV	5790
224769	81	457		2	1	1	-5%	10%	0%		
224770	82	487		1	1	2	0%	10%	-10%		
224771	83	251		3	2	1	-10%	0%	0%		

224772	84	278	3	1	1	-10%	10%	0%	12.385		
224773	85	281	3	2	1	-10%	0%	0%	11.381		
224774	86	282	2	1	1	-5%	10%	0%	13.261		
224775	87	449	2	2	1	-5%	0%	0%	19.195		
224776	88	355	3	2	1	-10%	0%	0%	14.378		
224777	89	635	2	1	1	-5%	10%	0%	29.861		
224778	90	1250	3	1	2	-10%	10%	-10%	50.119		
224779	91	248	2	2	1	-5%	0%	0%	10.602		
224780	92	249	2	2	1	-5%	0%	0%	10.645		
224781	93	252	3	2	1	-10%	0%	0%	10.206		
224782	94	252	3	2	1	-10%	0%	0%	10.206		
224783	95	248	2	2	1	-5%	0%	0%	10.602		
224784	96	249	2	2	1	-5%	0%	0%	10.645		
224785	97	251	3	2	1	-10%	0%	0%	10.166		
224786	98	251	3	2	1	-10%	0%	0%	10.166		
224787	99	249	2	2	1	-5%	0%	0%	10.645		
224788	100	234	3	1	1	-10%	10%	0%	10.425	V	7208
224789	101	272	2	1	1	-5%	10%	0%	12.791		
224790	102	269	2	1	2	-5%	10%	-10%	11.385		
224791	103	250	2	2	1	-5%	0%	0%	10.688		
224792	104	250	2	2	1	-5%	0%	0%	10.688		
224793	105	405	2	1	1	-5%	10%	0%	19.045		
224794	106	376	2	1	1	-5%	10%	0%	17.681		
224795	107	220	2	2	1	-5%	0%	0%	9.405		
224796	108	220	2	1	1	-5%	10%	0%	10.346		
224797	109	220	2	3	1	-5%	-10%	0%	8.465		
224798	110	220	3	3	1	-10%	-10%	0%	8.019		
224799	111	3531	3	3	2	-10%	-10%	-10%	115.834		
224800	112	2807	3	3	2	-10%	-10%	-10%	92.084		
224801	113	818	3	3	2	-10%	-10%	-10%	26.834		
224802	114	668	3	3	2	-10%	-10%	-10%	21.914	VI	10526
39200 1=Drum la Chiajna 2=DE 3=DS									1.603.771		39200
1=pe colt 2=in aliniament 3=fundatura											
1=regulata 2=neregulata											

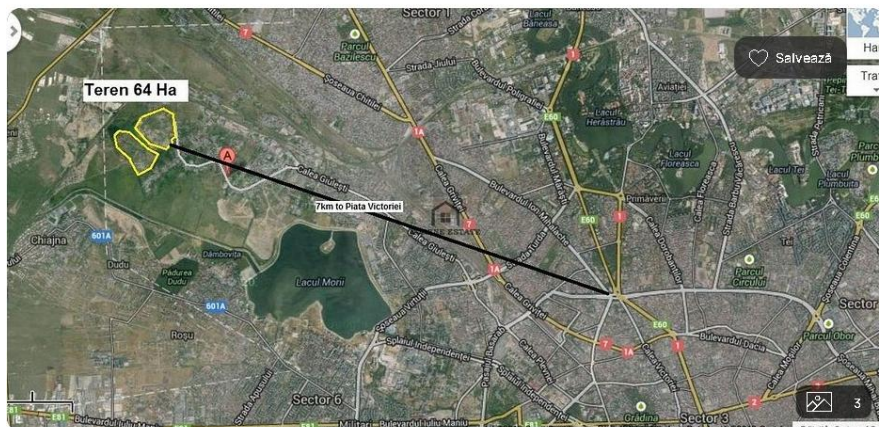
PENTRU INFORMARE

ANEXA 5 – informatii de piata

Teren zona Giulesti 40484 mp

50 € + TVA / mp **2.024.200 € + TVA**

București, zona Giulești Sârbi - [Vezi hartă](#)



[Ascunde anunț](#)

[Raportează anunț](#)

[Distribuie anunț](#)



Și tu îți poți reduce rata creditului ipotecar.
Imobiliare.ro te poate ajuta!

Află cât poți economisi

Descriere

Compania Imobiliara Eugene Estate va ofera spre vanzare teren pentru constructii la numai 15 minunte de Piata Victoriei.
Suprafata: ~ 40484 mp, la 300 m de Gara Chiajna si la 4 minute de centura Bucurestiului care face legatura cu Aeroportul si cu autostrada A2
Pretul nu contine tva
Pentru mai multe detalii si vizionari, ne puteti contacta telefonic, specificand codul de identificare CP1560528

Notițe

[Adaugă comentariu](#)

[Adaugă](#)

Specificații

ID Anunț: X41F13099

Actualizat ieri

Suprafață teren: 40484 mp

Tip teren: constructii

Clasificare teren: intravilan

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: asfaltate
Mijloace de transport:
Iluminat stradal

Teren 28.000mp | Deschidere 90ml | Drumul la Chiajna

3.220.000 €

București, zona Giulești - [Vezi hartă](#)



0720 762 675
0760 582 349



KING IMOBILIARE

Royal Services

KING IMOBILIARE PRO

Trimite mesaj

[Ascunde anunț](#) [Raportează anunț](#)

[Distribuie anunț](#)



Si tu iti poti **reduce rata creditului ipotecar**.
Imobiliare.ro te poate ajuta!

Află cât poți economisi

Descriere

KING IMOBILIARE va propune spre VANZARE un TEREN INTRAVILAN in DRUMUL LA CHIAJNA.

Terenul are o suprafata utila de 28.000mp cu deschidere de 90ml.

Este liber de orice sarcini, cu deschidere la sosea, pretabil pentru dezvoltare imobiliara, hale industriale, depozit.

Certificat de urbanism pentru constructii P + 2.

Va asteptam cu drag sa il vedem impreuna !

Agent: Ionut P.

Notițe

[Adaugă comentariu](#)

[Adaugă](#)

Specificatii

ID Anunț: XC88130CL

Actualizat în 21.09.2022

Suprafață teren: 28000 mp

Tip teren: constructii

Clasificare teren: intravilan

Front stradal: 90 m

UTILITĂȚI

Apa
Canalizare
Curent

ALTE CARACTERISTICI

Oportunitate de investitie
Acces auto

Teren 24,957mp Drumul Fantana Domneasca

București, zona Giulești - [Vezi hartă](#)

70,12 €/mp **1.750.000 €**



[Ascunde anunț](#) [Raportează anunț](#)

[Distribuie anunț](#)



Și tu îți poți reduce rata creditului ipotecar.
Imobiliare.ro te poate ajuta!

[Află cât poți economisi](#)

Descriere

Va oferim spre vanzare un teren intravilan în suprafața de 24935 mp, situat în zona Giulești, aproape de calea Giulești la capatul străzii - drumul Fantana Domneasca.

Terenul este alcătuit din 3 parcele:

- parcela 5 cu suprafața de 4322 mp și deschidere de 25 m la strada;
- parcela 20 cu suprafața de 9970 mp și deschidere de 25 m la strada;
- parcela 21 cu suprafața de 10700 mp și deschidere de 25 m la strada.

Cele 3 parcele au numere cadastrale diferite și pot fi vândute atât separat cât și împreună!

Toate utilitățile se regăsesc în imediata apropiere!

Terenul intravilan este pretabil pentru orice tip de construcție și reprezintă o excelentă oportunitate de investiție!

Notițe

[Adaugă comentariu](#)

[Adaugă](#)

Specificații

ID Anunț: XDBM13029

Actualizat în 06.09.2022

Suprafață teren:	24957 mp
Tip teren:	construcții
Clasificare teren:	intravilan
Front stradal:	25 m
Nr. fronturi:	1

UTILITĂȚI

Utilități în zona

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare străzi: asfaltate
Mijloace de transport
Iluminat stradal