

P.F.A. Capatina Claudia Marilena
CUI RO 24936038, Numar de inregistrare Reg. Comeertului F23/18/2009
Sediul :Tunari, str Oituz nr 46, jud Ilfov
Membru titular ANEVAR , evaluator EI, EPI, EBM

Raport de evaluare

***„Bun imobil- Teren intravilan in suprafata de 210 mp
soseaua Clinceni Ordoreanu, f.n, Tarla 17, Parcela
1510, comuna Clinceni, sat Clinceni, judetul Ilfov,
numar cadastral 63162”***

Data raport de evaluare : 17.02.2023

Clientul raportului de evaluare:

Primaria Clinceni, Comuna Clinceni, strada Principala nr 107A, judetul Ilfov

Intocmit de expert evaluator ANEVAR Capatina Claudia Marilena- nr legitimatie 11194- EI-EBM-EI



Datele, informatiile si continutul prezentului raport sunt confidentiale si nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor putea fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al Evaluatorului

SINTEZA EVALUARII



In atentie: **Primaria Clinceni, cu sediul in Clinceni, strada Principala nr 107 A, judetul Ilfov**

Referire: estimarea valorii de piata aferent imobil **teren intravilan in suprafata de 210 mp** situat in comuna Clinceni, sat Clinceni, soseaua Clinceni Ordoreanu, f.n, Tarla 17, Parcela 1510, jud Ilfov, NC 63162.

Raportul de evaluare a fost efectuat de catre **Capatina Claudia Marilena** expert evaluator membru titular al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor din Romania- ANEVAR nr legitimatie 11194 valabila 2023.

Beneficiarul lucrarii este **AUTORITATEA CONTRACTANTA COMUNA CLINCENI.**

Scopul raportului de evaluare este determinarea valorii de piata pentru *imobilul teren intravilan in suprafata de 210 mp* in vederea concesiunii.

Evaluarea s-a realizat in data de 17.02.2023 iar inspectia in data de 14.02.2023.

Raportul de evaluare care urmeaza prezinta succint premisele evaluarii, datele privind proprietatea si analiza acestora, proces in urma caruia a fost fundamentata opinia evaluatorului. Valoarea de piata a fost estimata utilizând **abordarea prin piata.**

Raportul este în concordanță cu prevederile standardelor de evaluare ale A.N.E.V.A.R.

In urma analizarii datelor prezentate si a aplicarii metodei de evaluare adecvata, se estimeaza ca valoarea de piata fara TVA aferenta imobil evaluat este :

-fara TVA-

Denumire activ	Valoare de piata (de concesiune)/ luna
Imobilul teren intravilan in suprafata de 210 mp situat in comuna Clinceni, sat Clinceni, soseaua Clinceni Ordoreanu, f.n, Tarla 17, Parcela 1510, jud Ilfov, NC 63162.	100 lei/ luna

Argumentarea valorii

- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport;
- Cursul de schimb valutar luat in considerare este cel anuntat de BNR pentru data de este de 4.9007 LEI/EUR ;
- Valoarea estimata in LEI si EUR este valabila atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea bunului evaluat, a pietelor, nivelul cererii si ofertei, inflatia, evolutia cursului leu/EUR) nu se modifica semnificativ.
- Pe orice piata valorile pot evolua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul euro nu este neaparat liniara;
- Valoarea este o predictie si valoarea nu tine cont de responsabilitatile de mediu, este o opinie asupra unei valori.
- Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

Ec. Capatina Claudia Marilena - Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI



CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Subsemnatul, îmi asum răspunderea privind conținutul și concluziile evaluării numai față de clientul și destinatarul lucrării și certific, în cunoștință de cauză și cu bună credință, că:

- Analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale;
- Nu am niciun interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și niciun interes personal legat de părțile implicate;
- Nu am nicio părtinire legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legată de părțile implicate în această evaluare;
- Angajarea mea în această evaluare și onorariul pentru această evaluare nu sunt condiționate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă unuia dintre utilizatorii desemnați ai raportului;
- Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- Nu mi-a fost oferită asistență profesională semnificativă;
- Sunt membru al ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).
- La data acestui raport, îndeplinesc cerințele ANEVAR privind programul de pregătire continuă.
- Subsemnatul declar ca am inspectat personal proprietatea evaluata.

Capatina Claudia Marilena - Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI



OBIECTUL LUCRARI

Obiectul prezentei lucrari il constituie estimarea **valorii de piata /de concesiune** pentru imobilul **teren intravilan in suprafata de 210 mp** situat in comuna Clinceni, sat Clinceni, soseaua Clinceni Ordoreanu, f.n, Tarla 17, Parcela 1510, jud Ilfov, NC 63162.

PREZENTAREA EVALUATORULUI

Prezentul raport a fost intocmit de catre ec. Capatina Claudia Marilena expert evaluator Anevar.

Conform codului deontologic al evaluatorului si potrivit regulilor internationale de buna practica, continutul raportului este confidential. Atat evaluatorul cat si clientul sau beneficiarul sunt de acord sa nu accepte nici o responsabilitate fata de o alta persoana in nici o circumstanta legata de datele, continutul sau rezultatele raportului.

PREZENTAREA BENEFICIARULUI

Raportul de evaluare se adreseaza beneficiarului **AUTORITATEA CONTRACTANTA COMUNA CLINCENI** asa cum reiese din oferta directa 629/02.02.2023 conform adresa Primaria Clinceni 1676/02.02.2023.

DATA SI SCOPUL EVALUARI

Estimarea valorii de piata pentru imobilul descris la capitolul Obiectul lucrarii.

Data evaluarii: 17.02.2023 ;Curs euro BNR =4.9007 lei.

CLAUZA DE NEPUBLICARE

Prezentul raport de evaluare sau orice referire la acesta nu pot fi publicate nici incluse intr-un document destinat publicitatii, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului, cu specificarea formei si contextului in care ar urma sa fie reprodus sau publicat.

RESPONSABILITATEA FATA DE TERTI

Acest raport de evaluare este destinat scopului – vanzare imobilelor si numai pentru uzul beneficiarului .

Raportul este confidential pentru evaluator si beneficiar si evaluatorul nu accepta nici o responsabilitate fata de o alta persoana, in nici o alta circumstanta.

DECLARATIA PRIVIND CONDITIILE LIMITATIVE

- Acest raport de evaluare a fost elaborat de catre ec. Capatina Claudia Marilena – expert evaluator Anevar avand la baza informatiile puse la dispozitie de catre beneficiar;
- In elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra valorii, nefiind omisa deliberat nici o informatie relevanta pentru estimarea valorii;
- Proprietatea imobiliara a fost vazuta si inspectata de catre evaluator datorita circumstantelor actuale; detalii tehnice au fost preluate din actele puse la dispozitie de beneficiar.

- Evaluatorul a obtinut informatii, estimari si opinii, ce au fost evidentiata in raportul de evaluare, de la surse pe care el le considera credibile si nu isi asuma nici o responsabilitate in privinta completitudinii si corectitudinii lor, nefiind verificate din surse independente;
- Evaluatorul nu va fi facut responsabil pentru aspectele de natura juridica ale proprietatii imobiliare. Evaluatorul a presupus ca dreptul de proprietate este valabil si nu exista sarcini asupra proprietatii imobiliare la data evaluarii, altele decat cele mentionate in prezentul raport;
- Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau viitor in legatura cu proprietatea evaluata sau cu partile interesate in tranzactie;
- Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca proba in instanta, fiind o expertiza extrajudiciara;

PREMISELE EVALUARII

Evaluatorul nu este topograf/ geodez/ topometrist si nu are calificarea necesara pentru a masura si garanta ca locatia si limitele proprietatii asa cum au fost ele indicate de proprietar si descrise in raport corespund cu documentele de proprietate.

Acest raport are menirea de a estima o valoarea de piata a proprietatii identificata si descrisa in raport in ipoteza in care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate.

Orice neconcordanță între proprietatea identificata si cea din documentele de proprietate invalideaza corespondenta dintre valoarea estimata si proprietatea atestata de documentele de proprietate dar pastreaza valoda valoarea estimata pentru proprietatea identificata in raport.

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si conditii limitative , prezentate in cele ce urmeaza. Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze si limite de care s-a tinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt urmatoarele:

IPOTEZE SPECIALE

- Valoarea opinata in raportul de evaluare este estimata in conditiile realizarii ipotezelor care urmeaza si in mod special in ipoteza in care situatiile la care se face referire mai jos nu genereaza nici un fel de restrictii in afara celor aratate expres pe parcursul raportului si a caror impact este expres scris ca a fost luat in considerare. Daca se va demonstra ca cel putin una din ipotezele sub care este realizat raportul si cae sunt delatiate in cele ce urmeaza nu este valabila, valoarea estimata este invalidata;
- Aspectele juridice (descrierea legala si aspectele privind dreptul de proprietate) se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietar/ destinatar si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil si transferabil (in circuitul civil). Afirmatiile facute de catre evaluator privitoare la descrierea legala a proprietatii nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialisti; evaluatorul nu are competenta in acest domeniu;
- Se presupune o detinere responsabila si un management competent al proprietatii;
- Ca parte a procesului de evaluare evaluatorul a efectuat o inspectie a proprietatii . Se presupune ca toate licentele, autorizatiile de functionare precum si orice alte cerinte legale necesare functionarii au fost sau pot fi obtinute si reinnoite pentru orice utilizare considerate pentru evaluare in acest raport.
- Nu a fost realizata nici o investigatie pentru stabilirea existentei contaminatiilor. Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale proprietatii, solului, structurii care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;

- Daca ulterior se va stabili ca exista contaminare pe proprietatea evaluata sau pe oricare teren vecin sau ca mijloacele care au fost puse in functiune pot contamina, aceasta ar putea diminua valoarea raportata;
- Situatia actuala a proprietatii imobiliare si scopul prezentei lucrari au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii in conditiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii;

CLAUZE DE NEPUBLICARE SI CONFIDENTIALITATE

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informatiilor furnizate de catre client, corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia.

In conformitate cu uzantele din Romania valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data prezentata in raport si inca un interval limitat de timp dupa aceasta data, in care conditiile specifice ale pietei imobiliare nu sufera modificari semnificative care afecteaza opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general in care are loc operatiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pietei imobiliare si scopul prezentului raport. Daca acestea se modifica semnificativ in viitor evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluarii.

Acest raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului. Nu acceptam nici o responsabilitate daca este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, in nici o circumstanta.

Evaluarea are drept scop estimarea valorii de piata/ de concesiune a proprietatii imobiliare **teren intravilan in suprafata de 210 mp** aplicarea metodelor de evaluare care reflecta cea mai buna utilizare a acestuia.

Evaluarea are drept scop estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare prin aplicarea metodelor de evaluare care reflecta cea mai buna utilizare a acestuia.

Evaluarea s-a efectuat conform actelor si informatiilor puse la dispozitia evaluatorului de catre beneficiar.

BAZELE EVALUARII SI PROCEDURI DE EVALUARE

Evaluarea realizata, reprezinta "valoarea de piata", asa cum este definita in Standardele de Evaluare:

"Valoarea de piata reprezinta suma estimata pentru care un activ sau o datorie putea fi schimbata, la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare , dupa o activitate de marketing adecvat si in care părțile implicate au acționat in cunostinta de cauza, prudent si fara constrângere."

Procedura de evaluare este in conformitate cu standardele si recomandările ANEVAR .

Etapetele parcurse pentru determinarea valorii au fost:

- documentarea pe baza unei liste de informatii solicitate
- inspectarea proprietatii s-a facut de evaluator . Evaluatorul nu a putut face constatarea tehnica a imobilelor decat vizual (partile ascunse s-au considerat in stare de functionare, conform declaratiilor proprietarului).

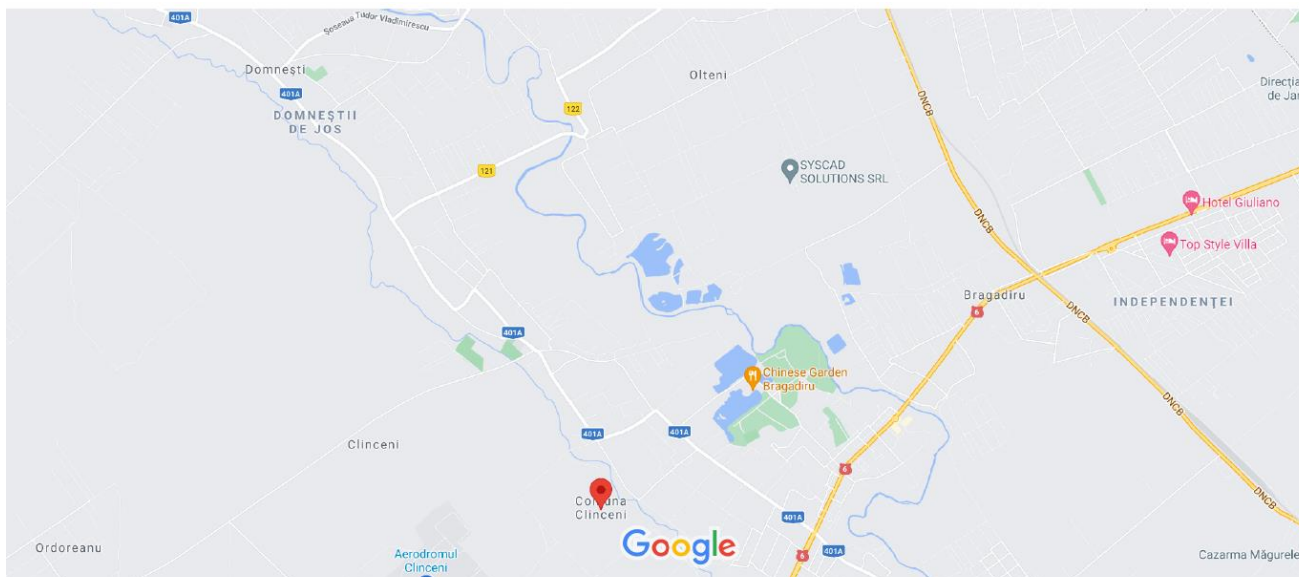
- analiza informatiilor culese, interpretarea rezultatelor s-a facut in conformitate cu Codul Deontologic al Evaluatorului, Standardelor de Evaluare
- determinarea valorii proprietatii imobiliare utilizand:
 - o Abordarea prin comparatia de piata
 - o Abordarea prin cost
 - o Abordarea prin venit

IDENTIFICAREA PROPRIETATII DE EVALUAT

Identificarea imobilelor. Situatia juridica.

Imobilul subiect al evaluarii se afla in patrimoniul Primariei Clinceni asa cum reiese din situatia documentelor prezentate de beneficiar.

Imobilul se afla localizat pe soseaua Clinceni Ordoreanu, sat Clinceni, Tarla 17, Parcela 1510, comuna Clinceni., jud Ilfov, NC 63162.



In cele ce urmeaza se vor prezenta caracteristicile activului de evaluat.

Subiect de evaluat	Caracteristici
Imobil TEREN INTRAVILAN	- Teren cu destinatia intravilan - Suprafata =210 mp - Deschidere = aprox 16.25 ml - NC 63162 - Utilitati = nu este cazul - Accesul= soseaua Clinceni Ordoreanu , DC 125, Tronson 2, vis a vis de Primaria Clinceni langa statia de autobuz. - Constructii= nu e cazul - Vecinitati= locuinte unifamiliale - Teren neimprejmuit - Pe teren se afla un stalp de joasa tensiune pe

	una din laturile terenului ceea ce nu impiedica utilizarea acestuia - La limita proprietatii se afla retea de gaze si canalizare.
 	

Analiza pietei imobiliare

- Piata imobiliara se traduce prin lipsa unui flux de informatii corespunzator , care sa favorizeze o apreciere riguroasa a proprietatii imobiliare de catre toti participantii.
- In cazul evaluarii unei anumite proprietati, analiza de piata trebuie sa arate modul in care interactiunea dintre cerere si oferta afecteaza valoarea proprietatii. Prin investigarea vanzarilor, ofertelor , cotațiilor si compartamentului participantilor de pe piata, evaluatorul poate stabili relatiile intre cerere si oferta, poate investiga motivatia pentru preturile platite si

pentru preturile acceptate si poate stabili atitudinile de piata privind tendintele curente si schimbarile anticipate.

- De aceea , in sensul sau cel mai larg, analiza de piata ofera informatiile esentiale necesare pentru aplicarea uneia dintre metodele de evaluare.

Intervalul valorilor in ceea ce priveste pretul pe mp pe piata pentru imobile similare in comuna Clinceni este cuprins intre **20-55 euro/mp** conform ofertelor atasate la raport.



Analiza pietei specifice

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare.

Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale, astfel ca cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru.

Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent.

De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

https://economie.hotnews.ro/stiri-finante_banci-25310863-10-tendinte-din-piata-imobiliara-valabile-pentru-acest-cresc-preturile-locuintelor-livrare-urmatorii-2-ani-din-cauza-scurtirii-materialelor-intarzierii-livrarilor.htm

Cele 10 tendințe sunt:

1. Crește progresiv dobânda la creditele ipotecare

2. Scade accesibilitatea achiziționării locuințelor prin credit
3. Cumpărătorii tineri, aflați la prima achiziție, vor fi primii afectați
4. Construcțiile noi vor fi în continuare preferate la achiziție
5. Creșterea cererii de apartamente va încetini
6. Cererea pentru terenuri libere și casele cu teren se menține ridicată, ca efect al prelungirii pandemiei și al preferințelor cumpărătorilor pentru zone rezidențiale liniștite, cu densitate demografică scăzută, într-un mediu verde
7. Cresc într-un ritm crescut prețurile solicitate pentru locuințele care vor fi finalizate în următorii 2 ani din cauza creșterii prețurilor materialelor dar și a întârzierii livrărilor
8. Scade oferta existentă în piața secundară
9. Cumpărătorii nu mai vând proprietățile pe care le dețin deja și le transformă în investiție imobiliară sau le transmit membrilor familiei
10. Cele mai căutate case cu teren au un spațiu de office dedicat, în condițiile în care mai mulți cumpărători își doresc să continue să lucreze de acasă, cel puțin ocazional

Raportul, realizat de compania ValorEasy, analizează piața imobiliară din cele mai importante orașe din România. Scăderea continuă a ofertei, care a înregistrat minimuri istorice pe piața secundară, a dus la creșterea presiunii de preț asupra cumpărătorilor. Astfel, prețul mediu de tranzacționare în marile orașe a crescut în 2021 cu până la 10%, comparativ cu 2020 când creșterile au fost mai moderate din cauza pandemiei. Totuși, de remarcat că cererea a stagnat în ultimul trimestru al lui 2021, iar cele mai mari trei piețe au scăzut ca pondere totală din vânzări.

Pe fondul acestor fenomene, este de așteptat ca în 2022 să avem evoluții precum creșterea progresivă a dobânzii la creditele ipotecare, și o scădere a accesibilității achiziționării locuințelor prin credit. Chiar dacă creșterea cererii de apartamente va încetini, cererea pentru terenuri libere și locuințele unifamiliale se va menține ridicată, ca efect al prelungirii pandemiei și al preferințelor cumpărătorilor pentru zone rezidențiale liniștite, cu densitate demografică scăzută, într-un mediu verde.

Scăderea ofertei a dus la creșterea presiunii asupra cumpărătorilor

În ultimul trimestru din 2021, în piața secundară din cele 10 orașe mari analizate, au fost scoase la vânzare pentru prima dată numai 6.200 de apartamente, un minim istoric înregistrat în ultimii 5 ani. Comparativ cu trimestrul IV al anului anterior, au fost oferite în piața secundară cu 10% mai puține apartamente. Evoluția negativă se datorează scăderilor din principalele două piețe imobiliare, București (-30%), respectiv Cluj-Napoca (-23%) (sursa date: ValorEasy).

Dorel Niță, director executiv ValorEasy, evaluator autorizat: "Presiunea asupra persoanelor care caută o locuință a crescut, în condițiile creșterii cererii, resimțită pe parcursul întregului an. Un factor determinant al scăderii ofertei din piața secundară este legat de faptul că persoanele interesate de achiziția unei noi proprietăți (în principal de apartamentele cu 3-4 camere și case) nu mai vând proprietățile pe care le dețin deja și le transformă în investiții imobiliare sau le transmit membrilor familiei. Scăderea ofertei în piața secundară nu a fost compensată de locuințele noi finalizate. Constatăm o tendință de încetinire a construcțiilor rezidențiale, în ultimii 3 ani."

Oferta din piața primară s-a menținut la același nivel în primele trei trimestre din 2021, comparativ cu perioada similară din 2020, aproximativ 50.000 de locuințe finalizate la nivel național (sursa date: INS).

Prețul mediu de tranzacționare în marile orașe a crescut în 2021 cu 10%

Dorel Niță: "Creșterea deficitului de locuințe disponibile la vânzare a condus din nou la majorări semnificative de preț. Prețul mediu de tranzacționare al apartamentelor din piețele secundare monitorizate permanent de ValorEasy (București și principalele zece piețe imobiliare locale) a crescut în trimestrul patru al anului 2021 cu până la 10% comparativ cu anul anterior, după ce, la sfârșitul anului 2020, se înregistrase o creștere moderată, ca efect al pandemiei. Rata scăzută a dobânzii pentru creditul ipotecar, procentul ridicat de populație care deține deja o locuință în proprietate și economiile personale au condus la creșterea rapidă a prețurilor în 2021."

Conform datelor colectate de ValorEasy, Cluj-Napoca ocupă în continuare prima poziție în top, cu un preț mediu de tranzacționare al apartamentelor în piața secundară de 1.650 de euro pe metru pătrat util. Pe următoarele locuri se situează Bucureștiul (1.500 de euro), Timișoara (1.420 de euro), Constanța (1.380 de euro), Brașov (1.250 de euro), Craiova (1.200 de euro), Iași și Oradea (1.080 de euro), Sibiu (1.000 de euro), și, în cele din urmă, Ploiești (960 de euro).

Cererea a stagnat în ultimul trimestru, piețele mari scad ca pondere în vânzări

2021 a fost anul cu cea mai intensă activitate de tranzacționare din ultimii 5 ani: anul trecut a fost un an bun pentru cei care și-au vândut locuințele, cererea depășind 180.000 de unități individuale vândute la nivel național, o creștere anuală de 49%, echivalentul a aproximativ 60.000 de unități (sursa date ANCP). Această creștere importantă a fost susținută de vânzările apartamentelor din piața primară (proiecte rezidențiale). Din cele 180.000 de unități individuale vândute, estimăm că cel puțin 140.000 reprezintă tranzacții cu apartamente.

Totuși, în ultimul trimestru din 2021, cererea a stagnat comparativ cu 2020, înregistrându-se un număr similar de unități individuale vândute (48.000). De remarcat și faptul că cele mai mari trei piețe în 2020 (București, Ilfov, Cluj) au înregistrat scăderi ale ponderii unităților vândute în total național, de la 44% în 2020, la 39% în 2021.

<https://www.libertatea.ro/publicitate-advertorial/previziuni-pentru-piata-imobiliara-in-2022-care-sunt-recomandarile-expertilor-pentru-cei-care-vor-sa-achizitioneze-un-apartament-anul-acesta-3997178>

Piața imobiliară din România a avut o creștere spectaculoasă în ultimii ani, remarcându-se prin stabilitate și adaptabilitate în contextul diferitelor schimbări. În 2021, cererea de proprietăți rezidențiale a crescut cu 31% față de anul precedent, conform datelor Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară. Ritmul crescut al achizițiilor în raport cu oferta scăzută, precum și creșterea prețurilor la materialele de construcție și emiterea unui număr redus de autorizații de construire reprezintă factori-cheie ai anului trecut, care vor influența piața imobiliară de anul acesta. În cele ce urmează, vă invităm să analizăm dinamica pieței imobiliare în 2021, pentru a putea trasa ulterior previziunile acestui an.

În ciuda incertitudinilor economice provocate de pandemie, numărul românilor care și-au achiziționat o locuință nouă a continuat să crească. Oferta, pe de altă parte, a înregistrat un minim istoric: doar 6.200 de apartamente noi au fost scoase la vânzare pentru prima oară în 2021. „Presiunea asupra persoanelor care caută o locuință a crescut, având în vedere cererea tot mai mare. Anul trecut, au fost finalizate doar 50.000 de locuințe, un număr care nu acoperă cererea din piață. În ultimii 3 ani, observ o încetinire a ritmului construcțiilor pe segmentul rezidențial”, a declarat Doru Niță, fondator al platformei de evaluare a proprietăților rezidențiale din România, ValorEasy. În 2022 construcțiile noi vor fi în continuare preferate de cumpărători, însă aceștia se pot aștepta la creșteri ale prețurilor pentru locuințele care vor fi finalizate în următorii 2 ani.

<https://www.dcbusiness.ro/cum-va-arata-piata-imobiliara-in-2022-preturile-ar-putea-exploda-p-641224.html>

Dacă în 2021 vedeta pieței imobiliare a fost sectorul industrial, anul acesta lucrurile ar putea sta diferit. Experții se așteaptă să explodeze sectorul rezidențial, pentru că, după ce Guvernul a amânat cu un an decizia de a majora pragul de TVA, acum, de la începutul lui ianuarie pragul de TVA a fost în sfârșit adoptat.

Așadar, pragul de TVA de 5 % este de acum aplicat și la locuințele cu prețul de până la 140.000 de euro, în loc de 90.000 de euro, cum era până acum.

Dar impactul în piață nu se va vedea anul acesta, ci abia peste trei ani. Între timp, dezvoltatorii vor proiecta mai multe apartamente cu trei și patru camere, care să se încadreze în noul prag.

Cel mai scump oraș în materie de locuințe noi este Cluj-Napoca, unde prețurile sunt și cu 30 de procente mai mari decât în București, al doilea oraș din top. Timișoara și Brașovul ocupă următoarele locuri. Iar lucrurile nu se vor schimba prea mult, pentru că, până la finalul anului 2022, estimările arată că locuințele vor fi cu 25% mai scumpe.

Autorizațiile de construcții vor influența piața

În luna decembrie, prețurile la apartamentele de vânzare în Cluj-Napoca au atins 1.960 de euro/mp, o creștere de aproape 9% față de aceeași perioadă a anului trecut.

În București, prețurile s-au situat la nivelul de 1.630 de euro/mp, cu 13,2% mai mult față de decembrie 2020, în timp ce la Brașov, prețul mediu a atins 1.380 euro/mp, comparativ cu aceeași perioadă a anului trecut, creșterea fiind de aproape 15%.

În Timișoara, prețurile au avut o evoluție mai lentă. În orașul de pe Bega, prețul mediu este de 1.320 euro/ metru pătrat, cu o variație de sub 5% față de 2020.

Dacă la finele anului trecut am fost martori la o stagnare în dinamică tranzacțională, "începând cu luna ianuarie 2022, trendul va fi din nou unul crescător și, potrivit analizelor noastre, prețurile pe metru pătrat vor atinge maxime istorice", a declarat Cătălin Priscornita, CEO al unei companii imobiliare.

"Cauzele creșterii prețurilor sunt inflația și banii din piață ușor de accesat. În plus, criză materiei prime a generat scumpirea materialelor de construcție, ceea ce a dus, în cele din urmă, la creșterea costurilor dezvoltatorilor imobiliari", a mai spus aceasta pentru [Mediafax](#).

În marile orașe din România se acordă foarte greu autorizațiile de construcție și acest lucru va influența dinamică cererii și a ofertei imobiliare din viitor. "Sunt mii de dosare depuse la primarii, dar neautorizate, pe fondul birocrăției autorităților și al procesului îngreunat de actualizare a Planurilor Urbanistice Generale. Consecință este creșterea prețului per metru pătrat la vânzare" a mai spus expertul.

Nu doar autorizațiile de construcție încetinesc avântul pieței, ci și alți factori economici. Marea provocare a anului 2021 din imobiliare a fost lipsa forței de muncă. Se estimează că, la finalul anului trecut, deficitul era de peste 500.000 de muncitori în domeniu.

Odată cu pandemia, cumpărătorii și-au schimbat preferințele și au migrat către suprafețe locative mai mari. Oamenii au început să gândească distanțele în minute și nu în kilometri și, din nevoia de spațiu, s-au orientat către case cu grădina, terasă sau curte, situate la periferia orașelor, iar asta din nou a schimbat cererea și nu numai.

Acest aspect se oglindește deja în [anunțurile imobiliare](#), care nu sunt deloc puține la număr în această perioadă. Iar cele care se referă la case cu grădină, chiar dacă sunt la periferie sau în afara Bucureștiului, dispar rapid.

Câte clădiri și terenuri s-au vândut în anul 2021

Anul trecut, numărul clădirilor și terenurilor care au fost vândute în România a crescut cu 13,6% față de 2020, anul în care izbucnise pandemia COVID-19, conform datelor transmise de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCP).

În total, în anul 2021 au fost tranzacționate 698.756 de imobile, cu 95.951 mai multe față de anul 2020. Iată și alte informații relevante privind piața de imobiliare din România:

- În 2021, cele mai multe vânzări de imobile s-au înregistrat în luna decembrie – 74.429, iar cele mai puține, în mai – 47.773. În anul 2020, cele mai multe tranzacții au fost înregistrate în octombrie – 83.675 și cele mai puține în aprilie – 27.021 (pandemia COVID -19 a fost declarată oficial în 11 martie 2020).

- În luna decembrie 2021 au fost vândute, la nivelul întregii țări, 74.429 de imobile, cu 16.865 mai multe față de luna noiembrie a anului 2021. Numărul caselor, terenurilor și apartamentelor care au făcut obiectul tranzacțiilor în luna decembrie este cu 2.926 mai mic față de perioada similară a anului 2020.

- În decembrie 2021, cele mai multe vânzări de imobile au fost înregistrate în

București – 14.438,

• Ilfov – 4.902,

- Constanța – 3.950.

- Județele cu cele mai puține imobile vândute în decembrie 2021 sunt: Călărași – 303, Covasna – 449 și Caraș Severin – 485.

- În decembrie 2021, numărul ipotecilor, la nivel național, a fost de 28.924, cu 2.204 mai mic față de decembrie 2020. Cele mai multe operațiuni de acest gen au fost înregistrate în București – 6.523, Ilfov – 2.404 și Constanța – 1.413. La polul opus se află județele Sălaj – 64, Harghita – 81 și Covasna – 82.

- Județele în care au fost vândute cele mai multe terenuri agricole în decembrie 2021 sunt:

- Brăila – 956,
- Constanța – 688,
- Buzău – 671.

Definirea pieței specifice

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

Astfel, ținând cont de specificul zonei (**rezidentia** **-comerciala**) și de tipul proprietății (**imobil teren intravilan**) piața specifică pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a aferenta imobilelor cu **destinație comerciala- rezidentia**.

Piața imobiliară din județul Ilfov a devenit, în ultimii ani, tinta marilor dezvoltatori imobiliari, insa piata imobiliara este aproape inexistentă în condițiile actuale ale economiei. Având în vedere instabilitatea relativă a politicii actuale, cel puțin pe termen scurt nu sunt de așteptat investiții majore și implicit o creștere disproporționată în raport cu oferta, a cererii de *imobile similare cu cel de evaluat*.

Această evoluție este susținută de tendința prezenta și de perspectiva a tranzacțiilor înregistrate pe piața de capital, care semnifică o scădere a interesului investitional. Percepția conform informațiilor furnizate de piața imobiliară este de piața imobiliară cu tendințe de depreciere.

Oferta competitivă

Pe piața specifică prețurile sunt variate funcție de locație , stare fizică actuală, finisaje, anul de construcție, etc. Pe piața locală la data raportului de evaluare sunt suficiente oferte dispuse spre vânzare nu spre concesiune.

<https://lege5.ro/gratuit/gm2dcnrygm3q/durata-concesiunii-codul-administrativ?dp=gi4tcojwhe4tooa>

Drept administrativ. Actul administrativ. Contenciosul administrativ. Domeniul public. Răspunderea administrativă, Vol 2, ediția 5

Durata concesiunii nu va putea depăși 49 de ani, începând de la data semnării contractului, dar va putea fi prelungită prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani. Prin excepție, prin legi speciale se pot stabili concesiunări cu durata mai mare de 49 de ani ([art. 306 C.adm.](#)).

CEA MAI BUNA UTILIZARE

Cea mai buna utilizare

Cea mai bună utilizare este definită ca fiind utilizarea probabilă rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care conduce la o valoare maximă.

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

- Cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber;
- Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită.

În plus față de a fi probabil rezonabilă, CMBU atât a terenului ca fiind liber, cât și a proprietății ca fiind construită, trebuie să îndeplinească patru criterii implicite.

Astfel, CMBU trebuie să fie:

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

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți este determinată după aplicarea celor patru criterii și după eliminarea diferitelor utilizări alternative.

Utilizarea rămasă, care îndeplinește toate cele patru criterii, este cea mai bună utilizare.

Având în vedere:

- tipul proprietății evaluate
- amplasarea proprietății evaluate
- neidentificarea unei utilizări alternative care să respecte criteriile CMBU

Considerăm că cea mai bună utilizare a proprietății evaluate este cea actuală, de ***proprietate destinata spatiilor comerciale***.

Această utilizare îndeplinește criteriile care definesc CMBU, și anume:

- este fizic posibilă
- este permisă legal
- este fezabilă financiar
- este maxim productivă (conduce la o valoare maxima)

Abordari in evaluare

Pentru a obține valoarea definită de tipul valorii adecvat se pot utiliza una sau mai multe abordări în evaluare. Cele trei abordări descrise și definite în SEV 100 - *Cadru general sunt abordările principale utilizate în evaluare.*

Ele sunt fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției.

Atunci când nu există suficiente date de intrare reale sau observabile încât să se poată obține o concluzie credibilă din aplicarea unei singure metode, se recomandă în mod special utilizarea a cel puțin două abordări sau metode.

Având în vedere tipul proprietății precum și informațiile disponibile s-a aplicat **abordarea prin piață.**

Prin definiție, abordarea prin piață se bazează pe informații extrase din piață.

Pentru ca valoarea estimată prin abordarea prin venit să fie valoarea de piață, aceasta ar trebui să se bazeze pe informațiile și ipotezele care ar fi împărtășite de participanții de pe piață.

Pentru ca valoarea estimată prin abordarea prin cost să fie valoarea de piață, costul unui activ cu aceeași utilizare și deprecierea corespunzătoare ar trebui să fie determinate printr-o analiză a costurilor și depreciierilor de pe piață.

■ **Abordarea prin piață** oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale căror informații privind prețul de vânzare se cunosc.

Abordarea prin piață ar trebui aplicată și ar trebui să i se aloce o importanță semnificativă în următoarele situații:

- (a) activul subiect a fost vândut recent printr-o tranzacție care îndeplinește condițiile pentru tipul valorii stabilit,
- (b) activul subiect sau alte active foarte asemănătoare sunt vândute pe o piață specifică în mod activ și/sau
- (c) există vânzări frecvente și/sau observabile cu active foarte asemănătoare.

Deși situațiile prezentate anterior sunt cele care indică faptul că ar trebui aplicată abordarea prin piață și ar trebui să i se aloce acestora o importanță semnificativă, situațiile enumerate în continuare sunt circumstanțe suplimentare în care evaluatorul poate aplica abordarea prin piață și îi poate aloca o importanță semnificativă chiar dacă nu sunt îndeplinite criteriile menționate anterior.

Atunci când în situațiile prezentate în continuare se utilizează abordarea prin piață, evaluatorul ar trebui să analizeze dacă nu este posibilă aplicarea și a altor abordări apreciate ca fiind relevante pentru confirmarea indicației privind valoarea rezultată din abordarea prin piață:

- (a) Vânzările activului subiect sau ale unor active foarte asemănătoare nu sunt suficient de recente, judecând după nivelurile de volatilitate și de activitate de pe piață.
- (b) Activul sau activele similare sunt vândute pe piață, dar nu în mod activ.
- (c) Sunt disponibile informații despre vânzările de pe piață, însă activele comparabile diferă în mod semnificativ față de activul subiect, necesitând probabil ajustări subiective.

(d) Informațiile cu privire la vânzările recente nu sunt credibile (zvonuri, informații deficitare, cumpărător sinergic, vânzare care este părtinitoare, vânzare aflată în dificultate etc.).

(e) Elementul esențial care influențează valoarea activului este mai degrabă prețul care s-ar obține prin vânzarea sa pe piață, decât costul de reproducere sau capacitatea sa de a genera venit.

Natura eterogenă a multor active înseamnă că deseori nu este posibilă identificarea datelor de piață despre vânzări cu active identice sau similare.

Chiar și în situațiile în care nu utilizează abordarea prin piață, evaluatorul ar trebui să valorifice la maxim datele de intrare bazate pe piață la aplicarea altor abordări (de exemplu, variabilele evaluării bazate pe piață, cum ar fi randamentul și ratele rentabilității).

Ori de câte ori informațiile despre comparabilele de pe piață nu se referă la un activ identic sau foarte asemănător, evaluatorul trebuie să efectueze o analiză comparativă a asemănărilor și diferențelor calitative și cantitative dintre activele comparabile și activul subiect.

Deseori va fi necesar ca evaluatorul să aplice ajustări pe baza acestei analize comparative. Aceste ajustări trebuie să fie rezonabile și evaluatorii trebuie să argumenteze în scris motivele aplicării acestor ajustări și modul în care le-au cuantificat.

Abordarea prin piață utilizează adesea multiplicatori de piață obținuți dintr-un set de comparabile, fiecare având multiplicatori diferiți. Selectarea multiplicatorului dintr-un interval de variație impune un raționament profesional, luând în considerare factori calitativi și cantitativi.

Metode din cadrul abordării prin piață

Metoda comparației vânzărilor, cunoscută și sub numele de metoda vânzărilor de referință, utilizează informații despre vânzările unor active identice sau asemănătoare cu activul subiect, pentru obținerea unei indicații asupra valorii.

Atunci când vânzările comparabile luate în considerare implică activul subiect, metoda este cunoscută sub denumirea de metoda vânzărilor anterioare. Această metodă poate fi aplicată cu condiția ca relevanța acestor informații să fie stabilită clar, analizată critic și argumentată.

Etapele principale ale metodei comparației vânzărilor sunt:

- (a) identificarea unităților de comparație utilizate de participanții de pe piața relevantă,
 - (b) identificarea vânzărilor comparabile relevante și determinarea principalelor variabile care influențează valoarea,
 - (c) efectuarea unei analize riguroase a asemănărilor și diferențelor calitative și cantitative dintre activele comparabile și activul subiect,
 - (d) dacă este cazul, aplicarea ajustărilor necesare la variabilele evaluării, pentru reflectarea diferențelor dintre activul subiect și activele comparabile
 - (e) pentru evaluarea întreprinderii),
 - (f) aplicarea variabilelor ajustate la activul subiect și
- (f) dacă s-au folosit mai multe variabile ale evaluării, se face reconcilierea indicațiilor asupra valorii.

Analiza rezultatelor si concluziile asupra valorii



Criteriile care au stat la baza estimării finale a valorii, fundamentată și semnificativă, sunt: adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

Adecvarea: Prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, scopului și utilizării evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței.

Precizia: Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

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

Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

Luând în calcul *criteriul adecvării*, cea mai potrivită metodă, având în vedere tipul de proprietate (*teren intravilan*) și scopul evaluării (*stabilirea valorii de concesiune*) este analiza din cadrul abordării prin piața.

Ținând cont de scopul evaluării și anume vânzare pe de o parte, cât și de faptul că abordarea prin cost îndeplinește *criteriul preciziei* și *criteriul cantității și calității informațiilor*, am opinat că cea mai adecvată în acest sens este cea prin **pieța**, astfel ca valoarea de piață / de concesiune estimată pentru imobilul evaluat este prezentat în tabelul de mai jos:

Denumire activ	Valoare de piata (de concesiune)/ luna
Imobilul teren intravilan in suprafata de 210 mp situat in comuna Clinceni, sat Clinceni, soseaua Clinceni Ordoreanu, f.n, Tarla 17, Parcela 1510, jud Ilfov, NC 63162.	100 lei/ luna

la cursul valutar 4.9007 lei/EUR, valabil pentru datele referinta a evaluarii

Ec. Capatina Claudia Marilena - Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI



ABORDAREA PRIN PIATA



a) Fisa comparabilelor

Nr crt	Criterii si elemente de comparatie	Imobil de evaluat	Elemente de comparatie		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		oferta	Oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise:	Fara restrictii	Fara restrictii	Fara restrictii	Fara restrictii
2	Conditii de finantare	Normale	Normale	Normale	Normale
3	Conditii de vanzare	Normale	Normale	Normale	Normale
4	Conditiiile pietei	Actual	Actual	Actual	Actual
5	Localizare	Clinceni, tarla 17, P1510cu acces din sos Clinceni Ordoreanu, vis a vis de Primarie	Clinceni, centru	Clinceni, acces de pe strada Stadionului sau Molidului, plan doi	Clinceni, apropiere de Casa de Cultura, stadioane
6	Caracteristici fizice				
	Suprafata totala (mp)/	210	600.00	763.00	500.00
	Deschidere	16.25 ml	20.00	27.60	15.00
	Topografie	Plana trapezoidala	Plana regulata	Plana regulata	Plana regulata
7	Utilitati publice (enel/apa/canalizare/ gaz metan)	La limita proprietatii	La limita proprietatii	La limita proprietatii	La limita proprietatii
8	Cea mai buna utilizare	Intravilan construibil	Intravilan construibil	Intravilan construibil	Intravilan construibil
	Pret (EURO) oferta/		53.33	23.00	44.00

Grila datelor de piata

ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - TEREN				
Elemente descriptive	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare oferta- Euro (rotunjit)	11,700	32,000	17,549	22,000
Suprafata - mp	210.00	600.00	763.00	500.00
Deschidere	16.25	20.00	27.60	15.00
Valoare oferta- Euro/mp (rotunjit)	55.58	53.33	23.00	44.00
Discount negociere		-5%	-5%	-5%
Valoare oferta/tranzactie- Euro corectata		51	22	42
Element de comparatie				
Drept de proprietate	integral	integral	integral	integral
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret corectat		51	22	42
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret corectat		51	22	42
Conditii de vanzare	normal	normal	normal	normal
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret corectat		51	22	42
Conditii de piata	current	curent	current	current
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret corectat		51	22	42
Localizare	Clinceni, tarla 17, P1510cu acces din sos Clinceni Ordoreanu, vis a vis de Primarie	Clinceni, centru	Clinceni, acces de pe strada Stadionului sau Molidului, plan doi	Clinceni, apropiere de Casa de Cultura, stadioane
Ajustare (%)		5%	5%	5%
Ajustare		3	1	2
Pret corectat		53	23	44
Acces	sosea asfaltata	idem	idem	idem
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret corectat		53	23	44

Suprafata	210	600	763	500
Ajustare (%)		30%	35%	20%
Ajustare		16	8	9
Pret corectat		69	31	53
Deschidere/ adancime	16	20	28	15
Deschidere/ adancime	1.26	0.67	1.00	0.45
Ajustare (%)		1%	1%	1%
Ajustare		0	0	0
Pret corectat		70	31	53
Utilitati	la limita proprietatii	idem	idem	idem
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret corectat		70	31	53
Cea mai buna utilizare	mixt: rezidential comercial	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare (%)		5%	5%	5%
Ajustare		3	2	3
Pret corectat		73	33	56
Status urban	intravilan	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0.00	0.00	0.00
Pret corectat		73	33	56
Alte ajustari	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret corectat		73.0	32.8	55.6
Ajustare totala neta		22	11	14
Ajustare totala neta (%)		44%	50%	33%
Ajustare totala bruta		22	11	14
Ajustare totala bruta (%)		44%	50%	33%
Numar corectii negative		0	0	0
Numar corectii pozitive		4	4	4
Numar elemente similare		8	8	8
Valoare de piata unitara estimata a proprietatii				55.6 Euro
Valoare de piata estimata a proprietatii				11,671 Euro
Valoare de piata estimata a proprietatii rotunjita	2 decimals			11,700 Euro
Valoare de piata estimata a proprietatii rotunjita				57300
Valoarea proprietatii estimata pe o perioada de 49 ani cf legislatiei privind contractele de concesiune- lei/an				1200
Valoarea proprietatii estimata pe o perioada de 49 ani cf legislatiei privind contractele de concesiune- lei/luna				100
			valoare	56.00

Raport de evaluare

			unitara	
--	--	--	----------------	--

Au fost aplicate urmatoarele ajustari:				
• Negociere				
Comparabilele utilizate sunt proprietati oferite spre vanzare si din acest motiv a fost estimat un procent de negociere de -5%, pentru toate comparabilele selectate in baza verificarilor telefonice efectuate.				
• Drept de proprietate				
Asupra tuturor proprietatilor se exercita un drept de proprietate deplin, prin urmare nu au fost aplicate ajustari				
• Conditii de finantare				
Nu s-au aplicat ajustari deoarece in toate cazurile am avut in vedere tranzactionari cu numerar.				
• Conditii de vanzare				
In toate cazurile au fost avute in vedere tranzactii in conditii obisnute / tipice; prin urmare nu au fost aplicate Ajustari				
• Conditii de piata				
Nu s-au aplicat ajustari deoarece toate comparabilele reprezinta oferte / tranzactii in conditii de piata obisnuite (libera) fara elemente care ar putea influenta pozitiv sau negativ valoarea				
• Localizare				
Comparabila 1 are o localizare Clinceni, centru prin urmare a fost aplicata o ajustare de 5%				
Comparabila 2 are o localizare Clinceni, acces de pe strada Stadionului sau Molidului, plan doi prin urmare a fost aplicata o ajustare de 5%				
Comparabila 3 are o localizare Clinceni, apropiere de Casa de Cultura, stadioane prin urmare a fost aplicata o ajustare de 5%				
• Acces				
Comparabila 1 are acces idem prin urmare nu s-au aplicat ajustari				
Comparabila 2 are acces idem prin urmare nu s-au aplicat ajustari				
Comparabila 3 are acces idem prin urmare nu s-au aplicat ajustari				
• Suprafata - Ajustare ce are in vedere suprafata proprietatilor analizate:				
Comparabila 1 are suprafata de 600mp prin urmare a fost aplicata o ajustare de 30%				
Comparabila 2 are suprafata de 763mp prin urmare a fost aplicata o ajustare de 35%				
Comparabila 3 are suprafata de 500mp prin urmare a fost aplicata o ajustare de 20%				
• Utilitati - subiectul beneficiaza de urmatoarele utilitati: la limita proprietatii				
Comparabila 1 beneficiaza de idem prin urmare nu s-au aplicat ajustari				
Comparabila 2 beneficiaza de idem prin urmare nu s-au aplicat ajustari				
Comparabila 3 beneficiaza de idem prin urmare nu s-au aplicat ajustari				
• Cea mai buna utilizare - subiectul are o dezvoltare rezidentială.				
Comparabila 1 are cea mai buna utilizare rezidential prin urmare s-a aplicat o ajustare de 5%				
Comparabila 2 are cea mai buna utilizare rezidential prin urmare s-a aplicat o ajustare de 5%				
Comparabila 3 are cea mai buna utilizare rezidential prin urmare s-a aplicat o ajustare de 5%				
• Status urban - terenul subiect este intravilan				
Comparabila 1 este teren similar prin urmare nu s-au aplicat ajustari				
Comparabila 2 este teren similar prin urmare nu s-au aplicat ajustari				
Comparabila 3 este teren similar prin urmare nu s-au aplicat ajustari				
• Alte ajustari				
Comparabila 1 - nu s-au aplicat ajustari suplimentare				
Comparabila 2 - nu s-au aplicat ajustari suplimentare				
Comparabila 3 - nu s-au aplicat ajustari suplimentare				

ACTE DE PROPRIETATE

Oferte imobiliare