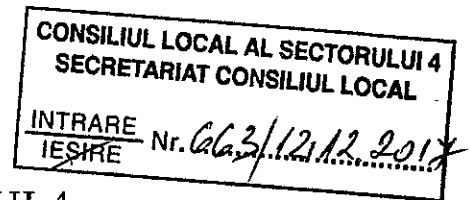




MUNICIPIUL BUCUREȘTI  
CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4

B-dul Metalurgiei nr. 12-18, Grand Arena, etaj 1. Tel. +(4)021.335.92.30 Fax. +(4)021.337.33.10



PROIECT

**HOTĂRÂRE**

**privind aprobarea și însușirea raportului de evaluare a terenurilor situate în Aleea Terasei nr. 6B și nr. 8D, sector 4 și constituirea Comisiei de negociere în vederea achiziționării acestora, pentru și în numele Municipiului București**

**Consiliul Local al Sectorului 4**

Având în vedere Raportul de specialitate al Direcției Gospodărire Locală, Serviciul Patrimoniu, cu nr. P.12.3 / 366/ 12.12.2017 și Expunerea de motive a Primarului Sectorului 4 al Municipiului București;

Ținând cont de Rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local sector 4;

În conformitate cu Raportul de evaluare întocmit de către Deloitte Consultanță S.R.L., înregistrat sub nr. 66624 /12.12.2017;

În temeiul Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 347/30.08.2017 privind împuternicirea Consiliului Local al Sectorului 4 să achiziționeze, pentru și în numele Municipiului București, imobilele teren situate în Aleea Terasei nr. 8d, nr. 6b, nr. 5d și nr. 9, Bd. Alexandru Obregia nr. 19f, nr. 19k și nr. 7d, sector 4;

În conformitate cu prevederile Legii nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare și ale Codului civil;

În temeiul dispozițiilor cuprinse la art. 45 alin.(1), art. 81 alin.(4) și art. 115 alin. (1) lit. „b” din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1** Se aprobă și se însușește Raportul de evaluare a terenurilor situate în Aleea Terasei nr. 6B, nr. cadastral 220393 și nr. 8D, nr. cadastral 207776 din Sectorul 4, care fac parte din terenurile menționate în H.C.G.M.B. nr. 347/30.08.2017, situate în Aleea Terasei nr. 8d, nr. 6b, nr. 5d și nr. 9, Bd. Alexandru Obregia nr. 19f, nr. 19k și nr. 7d, sector 4, raport întocmit de către Deloitte Consultanță S.R.L. și înregistrat la Sectorul 4 al Municipiului București sub nr. 66624 /12.12.2017.

**Art.2.** Se împuternicește Primarul Sectorului 4 al Municipiului București să numească membrii Comisiei de negociere, care va derula procedurile de negociere a prețului la care se vor achiziționa terenurile prevăzute la art. 1.

**Art. 3.** Comisia de negociere va avea un mandat de negociere limitat la maxim valoarea prevăzută în raportul de evaluare, pentru fiecare teren în parte.

**Art.4.** Se împuternicește Primarul Sectorului 4 să semneze contractele de vânzare a terenurilor prevăzute la art. 1, precum și toate actele necesare finalizării achiziției și derulării operațiunilor de înscriere în cartea funciară a acestora, pentru și în numele Municipiului București.

**Art.5.** Prevederile prezentei vor fi aduse la îndeplinire de către Primarul Sectorului 4, Secretarul Sectorului 4, Direcțiile de specialitate din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 4 și va fi transmisă și Consiliului General al Municipiului București, iar comunicarea se va face prin Serviciul Tehnic Consiliu Local.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**

**Avizat pentru legalitate**  
Conform Legii nr.215/2001  
Secretarul Sectorului 4  
**Otilia Iustianiana VÎLCEA**



**SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**  
**PRIMAR**

**\*APARATUL DE SPECIALITATE\***

B-dul Metalurgiei, nr. 12 - 18, Grand Arena, etaj 1 sector 4,  
București

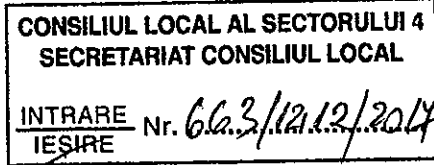
Tel. : +40-21-335.92.30 / Fax. : +40-21-337.07.90



**Direcția Gospodărire Locală**

**Serviciul Patrimoniu**

P.12.3/366//12.12.2017



**Raport de specialitate**

Având în vedere că prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 347/30.08.2017, Consiliului Local al Sectorului 4 a fost împuternicit să achiziționeze, pentru și în numele Municipiului București, imobilele teren situate în Aleea Terasei nr. 8d, nr. 6b, nr. 5d și nr. 9, Bd. Alexandru Obregia nr. 19f, nr. 19k și nr. 7d, sector 4, proprietate privată;

Ținând seama că Sectorul 4 al Municipiului București a demarat procedurile de achiziționare a terenurilor, sens în care s-a întocmit Raportul de evaluare de către Deloitte Consultanță S.R.L., înregistrat sub nr. 66624 /12.12.2017;

În vederea negocierii prețului de achiziție al imobilelor și al finalizării procedurii de vânzare-cumpărare al acestora, cu scopul întregirii domeniului public și redării lui către comunitate;

**Propunem spre dezbatere și adoptare Consiliului Local al Sectorului 4, proiectul de hotărâre privind aprobarea și însușirea raportului de evaluare a terenurilor situate în Aleea Terasei nr. 6B și nr. 8D, sector 4 și constituirea Comisiei de negociere în vederea achiziționării acestora, pentru și în numele Municipiului București.**

**DIRECTOR COORDONATOR**

**Doru Adrian GHITCUTĂ**

**ȘEF SERVICIU PATRIMONIU**

**Cocuța TEODORESCU**



**SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**  
**PRIMAR**

**\*APARATUL DE SPECIALITATE\***

B-dul Metalurgiei, nr. 12 - 18, Grand Arena, etaj 1 sector 4,  
București

Tel. : +40-21-335.92.30 / Fax. : +40-21-337.07.90



CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4 SECRETARIAT CONSILIUL LOCAL	
INTRARE IESIRE	Nr. 663/12.12.2017

**EXPUNERE DE MOTIVE**

Având în vedere Raportul de specialitate al Direcției Gospodărire Locală, Serviciul Patrimoniu, cu nr. P12.3/366/12.12.2017;

În temeiul Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 347/30.08.2017 privind împuternicirea Consiliului Local al Sectorului 4 să achiziționeze, pentru și în numele Municipiului București, imobilele teren situate în Aleea Terasei nr. 8d, nr. 6b, nr. 5d și nr. 9, Bd. Alexandru Obregia nr. 19f, nr. 19k și nr. 7d, sector 4;

Ținând seama că Sectorul 4 al Municipiului București a demarat procedurile de evaluare a terenurilor, finalizate prin Raportul de evaluare întocmit de către Deloitte Consultanță S.R.L., înregistrat sub nr. 66624 /12.12.2017;

În vederea negocierii prețului de achiziție al imobilelor și al finalizării procedurii de vânzare-cumpărare al acestora, cu scopul întregirii domeniului public și redării lui către comunitate;

**Propun spre dezbatere și adoptare Consiliului Local al Sectorului 4, proiectul de hotărâre privind aprobarea și însușirea raportului de evaluare a terenurilor situate în Aleea Terasei nr. 6B și nr. 8D, sector 4 și constituirea Comisiei de negociere în vederea achiziționării acestora, pentru și în numele Municipiului București**

ROMANIA  
PRIMARUL SECTORULUI 4  
Daniel BALIU  
SECTORUL 4  
MUNICIPIUL BUCUREȘTI



**SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**

**DIRECȚIA GENERALĂ DE IMPOZITE ȘI TAXE LOCALE SECTOR 4**

Str. Nițu Vasile nr. 50-54, sector 4,

Tel: +40 214606166, Fax: +40 214606167; e-mail: [office@digit4.ro](mailto:office@digit4.ro)

Cod nr. 21571 Registrul de Evidență al Operatorului de Date cu Caracter Personal



MUNICIPIUL BUCUREȘTI  
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4  
Direcția Generală de Impozite și Taxe Locale  
REGISTRATURĂ  
INTRARE / IEȘIRE NR. 264260  
Anul 2017 Luna 12 Ziua 12  
Str. Nițu Vasile 50 - 54

Către,

**SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**

B-dul Metalurgiei, nr. 12-18  
Grand Arena, etaj 1, sector 4, București

SECTORUL 4  
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
REGISTRATURĂ (2)  
INTRARE  
IEȘIRE Nr. 66624  
Ziua 12 Luna 12 Anul 2017

Vă transmitem alăturat un exemplar al raportului de evaluare cu privire la terenurile situate în București, Sectorul 4, Aleea Terasei nr. 8D în suprafață de 2200 mp și respectiv Aleea Terasei nr. 6 B în suprafață de 1545 mp.

DIRECTOR GENERAL,

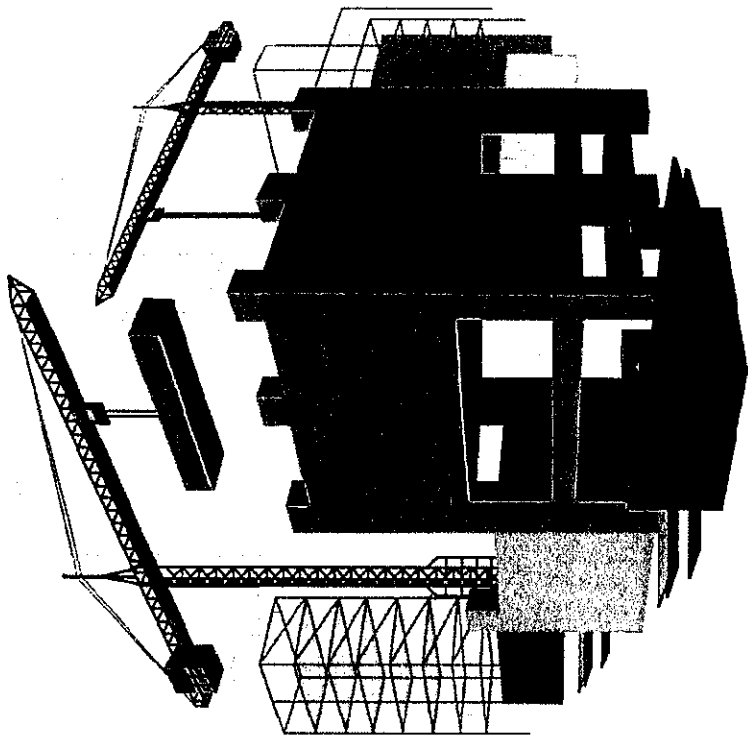
Hrant Gundjjan



ȘEF BIROU JURIDIC,

Gheorghina Dinu

**Deloitte.**



## **Direcția Generală de Impozite și Taxe Locale, Sector 4**

Raport de evaluare a două loturi vacante de teren intravilan situate în București, Sector 4, Aleea Terasei, nr. 8D, respectiv 6B

30 Noiembrie 2017

SECTORUL 4	
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI	
REGISTRATURĂ	
INTRARE	Nr. 666/4
IEȘIRE	
Ziua 12	Luna 12
Anul 2017	

D-lui. Director General Hrant Oundjian

Directia Generala de Impozite si Taxe Locale Sector 4  
Str. Nițu Vasile nr. 50-54, Sector 4, Bucuresti

30 Noiembrie 2017

Sfătate Domnule Hrant Oundjian,

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit de către Deloitte Consultanță SRL („Deloitte”) pentru uzul intern al Direcției Generale de Impozite și Taxe Locale Sector 4 („DGITL”, „Clientul”) în scop de informare a Clientului cu privire la valoarea de piață a două loturi de teren localizate în București, Sector 4, la data de 30 noiembrie 2017 („Data Evaluării”) în vederea unei posibile achiziții a respectivelor loturi. Sfera de cuprindere și condițiile misiunii de evaluare sunt cele stabilite prin Contractul de servicii încheiat în 22 noiembrie 2017.

Acest raport a fost pregătit folosind informații, date și ipoteze furnizate de reprezentanții desemnați ai DGITL, care au fost considerate a fi corecte și complete și care nu au făcut obiectul unei verificări independente. Raportul este redactat plecând de la premisa că DGITL ne-a prezentat toate aspectele de care are cunoștință și care pot influența opinia din acest raport, până la data emiterii acestuia.

Prezentul raport este valabil numai prezentat în integralitatea sa și este pregătit în vederea utilizării de către DGITL doar pentru scopul menționat mai sus. Raportul nu va fi pus la dispoziția unei terțe părți sau copiat, în totalitate sau parțial, de către nicio altă persoană, cu excepția DGITL și Primăriei Sectorului 4 a Municipiului București, fără permisiunea scrisă și expresă a Deloitte și semnarea în prealabil a unei Scrisori de Exonerare a Răspunderii de către terța parte care primește accesul la informație.

Onorariile Deloitte nu sunt dependente în niciun fel de rezultatul evaluării. Atât societatea Deloitte cât și angajații sau membrii managementului Deloitte nu au niciun interes direct sau indirect, prezent sau viitor în DGITL.

Confirmăm prin prezenta că Deloitte este membru corporativ al Asociației Naționale a Evaluărilor Autorizate din România („ANEVAR”) iar misiunea de evaluare a fost realizată în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare și Standardele de Evaluare ANEVAR aplicabile la Data Evaluării.

Deloitte Consultanță SRL  
Șos. Nicolae Titulescu nr. 4-8  
Intrarea EST, et. 2

Sector 1, 011141, București  
Tel +40 (21) 222 16 61  
Fax +40 (21) 222 16 60  
www.deloitte.com

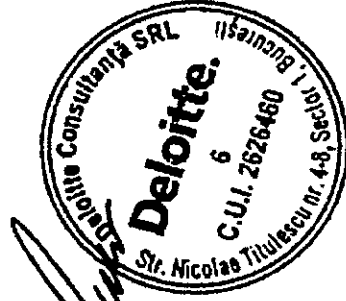
Deloitte își rezervă dreptul, dar nu este obligat, să revizuiască toate calculele incluse și menționate în raport și, dacă consideră necesar, să revizuiască raportul în conformitate cu noile informații primite după Data Evaluării. Deloitte nu își asumă responsabilitatea pentru actualizarea raportului în bază unor evenimente sau circumstanțe care au avut loc după data emiterii raportului final.

Rezultatele acestei evaluări nu constituie o prezentare fidelă sau o recomandare investițională și nu ar trebui interpretate ca atare. Concluziile evaluării nu înlocuiesc o analiză diagnostică, așadar, o instituție de credit sau altă terță parte trebuie să efectueze propria analiză diagnostică în vederea structurării unei posibile tranzacții. În consecință, rapoartele noastre de consultanță nu sunt destinate unei instituții financiare sau altei terțe părți și nu ar trebui să întocuiască alte cereri de informații și proceduri pe care acestea trebuie să le întreprindă, în vederea fundamentării unei decizii cu privire la realizarea unei tranzacții.

Cu deosebit respect,



Partener Coordonator



# Sinteza evaluării

## Sinteza evaluării

Indicațiile valorii de piață la Data Evaluării sunt de EUR 888,800 pentru lotul de 2,200 mp și EUR 624,180 pentru lotul de 1,545 mp.

- Prezentul raport de evaluare a fost întocmit de către Deloitte Consultanță SRL ("Deloitte") pentru uzul confidențial al Clientului în scopul informării sale cu privire la valoarea de piață a două loturi de teren situate în București, Aleea Terasei, nr. 8D, respectiv 6B, la data de 30 noiembrie 2017.
- Tipul de valoare utilizat în cadrul misiunii de evaluare este **valoarea de piață**, definită ca fiind „suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat la data evaluării între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărținitoare, după un marketing adecvat și în care părțile implicate au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere” (IVS-Cadru general).
- Valerile de piață estimate pot fi invalidate dacă ipotezele menționate în raport nu se confirmă.
- Conform cerințelor contractuale, moneda utilizată în analiza de evaluare este leul, iar rezultatul evaluării va fi prezentat atât în lei cât și în moneda euro. Cursul de schimb euro/leu folosit este de 4,6422 RON/EUR.
- Evaluarea terenului s-a realizat prin **metoda comparației directe** folosind oferte de vânzare publicate de brokerii imobiliari pe paginile de internet dedicate pieței imobiliare din Capitală.

- Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2017 și în particular cu următoarele standarde și ghiduri:

- SEV 230 – *Drepturi asupra proprietății imobiliare*;
- GEV 630 – *Evaluarea bunurilor imobiliare*;

- Proprietățile evaluate constau în două loturi vacante de teren intravilan cu suprafețe de 2,200 mp și respectiv 1,545 mp, amplasate în Sectorul 4 al Capitalei într-o zonă semicentrală rezidențială caracterizată de prezența blocurilor de locuințe cu regim de înălțime mediu și mare. Conform documentației cadastrale disponibile cele două loturi intravilane au forme aproximativ dreptunghiulare, deschideri favorabile la calea de acces și sunt libere de construcții.

- Evaluarea s-a realizat în ipoteza în care loturile de teren ce fac obiectul evaluării sunt libere de sarcini.

- Din documentația disponibilă s-a constatat că s-a obținut o autorizație de construcție în anul 2008 pentru construirea unui bloc de locuințe turn cu regim de înălțime 2S+P+13-14E pentru cele două terenuri. La Data Evaluării autorizația de construire a expirat, nefiind valorificată în termenul de valabilitate legal. S-a considerat ca ipoteză de evaluare că loturile reprezintă terenuri fără restricții de construire, cu excepția celor legal reglementate, pe care se pot edifica construcții rezidențiale cu regim mare de înălțime, cu peste 10 etaje.

## Concluzia evaluării

Ca rezultat al metodei comparației directe, **indicațiile despre valorile de piață** ale celor două loturi subiect de teren intravilan la **Data Evaluării** sunt:

1. Aleea Terasei 8D (2200 mp):  
**EUR 888,800 / RON 4,125,987**  
Echivalent cu **EUR 404/mp**
2. Aleea Terasei 6B (1545 mp):  
**EUR 624,180 / RON 2,897,568**  
Echivalent cu **EUR 404/mp**



# Termenii de referință ai evaluării

## Termenii de referință ai evaluării

# Termenii de referință ai evaluării au fost stabiliți conform contractului de servicii încheiat cu DGITL

### Identificarea proprietăților imobiliare supuse evaluării

- Proprietățile imobiliare care fac obiectul prezentei evaluări sunt două loturi vacante de teren intravilan cu suprafața de 2,200 mp și 1,545 mp, ambele situate în Municipiul București, Sector 4, pe Aleea Terasei, nr. 8D respectiv 6B, aflate în proprietatea **Blue Spot SRL** și respectiv **Berceni Estate SRL**.

### Scopul evaluării

- Scopul misiunii de evaluare este **informarea Clientului** cu privire la valoarea de piață a celor două loturi de teren în vederea unei potențiale achiziții.

### Clientul și utilizatorul desemnat

- Serviciile de evaluare au fost contractate de către **Direcția Generală De Impozite și Taxe Locale Sector 4**, în calitate de potențial cumpărător al terenurilor. Acest raport de evaluare a fost pregătit exclusiv în scopul menționat prin contractul de servicii încheiat între părți în data de 22 noiembrie 2017 și este destinat **doar uzului confidențial al Clientului și a Primariei Sectorului 4 a Municipiului București**.

### Tipul valorii estimate

- Tipul de valoare utilizat în cadrul misiunii de evaluare este **valoarea de piață**, definită ca fiind „suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat la data evaluării între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărțitoare, după un marketing adecvat și în care părțile implicate au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere” (IVS-Cadrul general).
- Raportul de evaluare se întocmește în concordanță cu standardele de evaluare IVS 230/ SEV 230 *„Drepturi asupra proprietății imobiliare”* și Ghidului de evaluare GEV 630 - *„Evaluarea bunurilor imobiliare”*.
- **Data evaluării și moneda raportului**
- Data de referință a analizei de evaluare la care este valabilă concluzia valorii este **30 noiembrie 2017** („Data Evaluării”).
- Valoarea de piață a fost exprimată în lei românești („RON”). Cursul valutar utilizat pentru conversia sumelor denuminate în euro („EUR”) a fost cel stabilit de Banca Națională a României la Data Evaluării de 4,6422 RON/EUR.

### Declararea conformității cu SEV

- Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2017 și în particular cu următoarele standarde și ghiduri: SEV 230 – *Drepturi asupra proprietății imobiliare și GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobiliare*.

### Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

- Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor și documentației furnizate de către reprezentanții DGITL, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport a fost pregătit pentru uzul confidențial al DGITL și poate fi utilizat exclusiv în scopul menționat prin contractul de servicii încheiat între părți în data de 22 noiembrie 2017, fiind valabil numai în cazul în care este prezentat în întregime. Este interzisă distribuția și reproducerea raportului de evaluare, iar utilizarea raportului de evaluare este restricționată la părțile care dețin din punct de vedere legal acest drept.

### Surse de informații

- Mistuinea de evaluare s-a bazat pe documentația și informațiile furnizate de reprezentanții desemnați ai DGITL.
- Documentația pusă la dispoziția echipei Deloitte a cuprins următoarele:
  - Extras CF 59294/18/08/2017 și extras CF 592292/18/08/2017;
  - Autorizație de construire nr. 981/64650/2008;
  - Acte de proprietate și documentație cadastrală;
- În afara informațiilor furnizate de către aceștia, pentru analiza de evaluare au fost folosite și următoarele informații din surse publice:
  - Informații preluate de pe paginile de internet ale brokerilor imobiliari care acoperă piața locală ([www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro), [www.olx.ro](http://www.olx.ro), [www.homeZZ.ro](http://www.homeZZ.ro)) pentru terenuri cu destinație rezidențială oferite spre vânzare.
  - Cercetări de piață privind piața imobiliară efectuate de Colliers România, JLL România, CRBE România, Knight Frank România.
  - Serii de indicatori economico-sociali și date macroeconomice publicate de Comisia Națională de Prognoză, Institutul Național de Statistică și de Banca Națională a României.

## Termenii de referință ai evaluării

S-a presupus că cele două parcele de teren pot fi utilizate pentru dezvoltări rezidențiale de mare înălțime fără restricții.

### Ipoteze

Ipotezele sunt aspecte care sunt acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fara a fi în mod specific documentate sau verificate. Ele sunt aspecte care, odata ce au fost stabilite, trebuie acceptate pentru înțelegerea evaluării.

*Valorile de piață estimate pot fi invalidate dacă ipotezele menționate în raport nu se confirmă.*

În cazul evaluării celor doua loturi de teren subiect au fost stabilite urmatoarele ipoteze:

- Deloitte, în calitate de evaluator, nu își asumă nicio responsabilitate pentru orice aspecte juridice legate de dreptul de proprietate al proprietăților evaluate. Titlurile proprietăților evaluate sunt considerate a fi valide și tranzacționabile. Vom presupune că, pentru scopul acestei evaluări, loturile de teren sunt libere de orice sarcini și că există conformitate deplină cu toate legile și reglementările aplicabile la Data Evaluării.
- Documentația cadastrală și actele de proprietate privind loturile evaluate, furnizate de către Client au fost considerate a fi corecte și au fost folosite fără rezerve în prezenta analiză de evaluare. Misiunea de evaluare nu a implicat auditarea actelor de cadastru și proprietate primite. În consecință, nu ne putem exprima nici o opinie referitor la corectitudinea acestor informații și orice ajustări sau modificări ale acestora ar putea avea un impact în concluzia valorii.
- În cadrul analizei de evaluare au fost folosite și informații provenite din terțe surse considerate de încredere, informații considerate corecte însă care nu au fost supuse verificării. În privința acestor informații, Deloitte nu își poate asuma responsabilitatea și nici nu poate emite o opinie în privința corectitudinii acestora.
- Din documentația disponibilă a rezultat că pentru cele doua terenuri s-a obținut o autorizație de construire în anul 2008 pentru construirea unui bloc de locuințe turn cu regim de înălțime 2S+P+13-14E. La Data Evaluării **autorizația de construire nu mai este valabilă. S-a considerat ca ipoteză de evauare că loturile reprezintă terenuri fără restricții de construire, cu excepția celor legal reglementate, pe care se pot edifica construcții rezidențiale cu regim mare de înălțime, cu peste 10 etaje.**

# Analiza pieței imobiliare

## Analiza pieței imobiliare

Produsul intern brut al Bucureștiului reprezintă 35% din totalul național. Rata șomajului este de 1,6% sub nivelul țării unde se înregistrează 4,2%, iar PIB/capita este 19.300 EUR cu 124% mai mare decât media națională

### Poziționarea economică a Bucureștiului

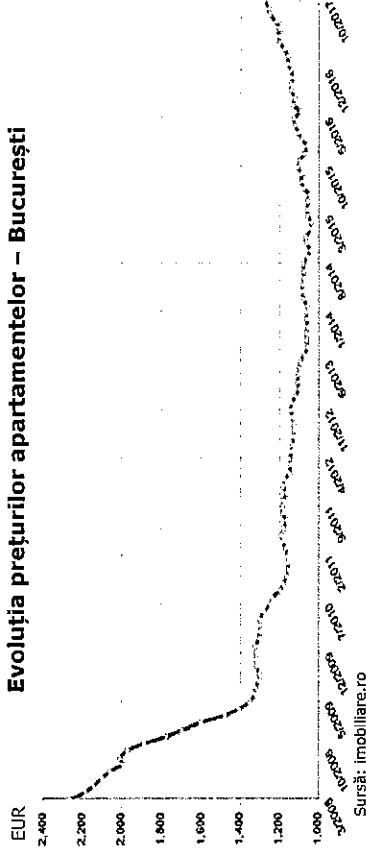
- Situat în sudul României, la data recensământului în 2011, Bucureștiul avea o populație totală de 1,883,400 locuitori. În ultimii ani, orașul a înregistrat o creștere semnificativă a numărului locuitorilor ca urmare a investițiilor masive ceea ce a creat un deficit de personal în piața muncii.
- Cu un număr de aproape 20 de mil de locuitori, Romania este una dintre țările a cărei economie a prosperat în ultimii patru ani. Produsul intern brut crescând cu 5,5% în 2017 conform previziunilor IMF. Conform Fitchratings, creșterea economică a fost susținută de cererile interne, de consumul populației și de expansiunea investițiilor, în contextul unor condiții pe piața monetară excepționale.
- București este considerat unul dintre cele mai importante centre de emergență economică din Europa, înregistrând un produs intern brut/capita în funcție de paritatea puterii de cumpărare de 23,990 EUR/locuitor în 2017 conform IMF, crescând cu 6% față de 2014, raportat la media Uniunii Europene.
- Potrivit indicelui Imobiliare.ro, Bucureștiul a fost declarat a doua cea mai scumpă piață rezidențială a țării după Cluj-Napoca, care înregistrează prețuri similare cu cele din perioada ce a precedat criza imobiliară din 2008. În cazul Bucureștiului, prețurile se mențin la jumătatea acelei perioade. La finele lunii octombrie, prețul solicitat de vânzători ajunsese la 1,274 EUR/mp - valoare cu 11,7% mai mare decât aceeași perioadă a anului 2016, respectiv 1,061 de EUR/mp.
- Bucureștiul este o destinație importantă a investițiilor străine directe, de-a lungul anilor, companii multinaționale precum LafargeHolcim, E.ON sau British American Tobacco au deschis birouri sau puncte de lucru. Orașul a devenit recunoscut și pentru succesul companiilor din domeniul IT, precum IBM, Microsoft, Oracle sau Amazon.

### Piața imobiliară din România

- Volumul investițiilor imobiliare pentru România în anul 2016 a totalizat peste 860 milioane euro, valoare a aproape 30% mai mare decât cea înregistrată în 2015 (663 milioane EUR). Cu toate acestea, s-a sesizat o ușoară scădere în numărul investițiilor ceea ce indică faptul că valoarea medie a unei tranzacții a crescut.

- Bucureștiul a reprezentat peste 70% din volumul total al investițiilor la nivel național, mai puțin decât în 2015, arătând că lichiditatea din orașele secundare s-a îmbunătățit într-o mică măsură.
- Conform studiilor realizate de Knight Frank și NAI România, 2016 a fost cel mai bun an în ceea ce privește performanța pe piața rezidențială, consolidând trendul ascendent sugerat în 2015.
- Principalul motor de creștere al pieței rezidențiale se datorează intervenției autorităților prin programul "Prima Casă" și modificările aduse legislației ("Legea dării în plată"). Peste 203.000 de locuințe au fost vândute de la lansarea platformei în 2009. Programul este stabil, cu un buget alocat pentru o perioadă de 5 ani, valoarea aferentă anului 2017 ridicându-se la 5 mld lei.
- Cererea pe piața rezidențială este ridicată și sustenabilă, 90% dintre potențialii cumpărători sunt clienți finali, restul fiind investitori. Anul acesta se preconizează finalizarea a 12,000 unități rezidențiale în București. Trendul de construire fiind bazat pe proximitatea de principalele centre corporative.
- În prima parte a anului 2017, s-a menținut o creștere stabilă ca urmare a nivelului ridicat al cererii, egalat de cel al ofertei, însă, înspre sfârșitul anului, se instalează un sentiment de incertitudine în piață cauzat de posibilitatea factori externi ce ar putea afecta rentabilitatea și atractivitatea.

### Evoluția prețurilor apartamentelor – București

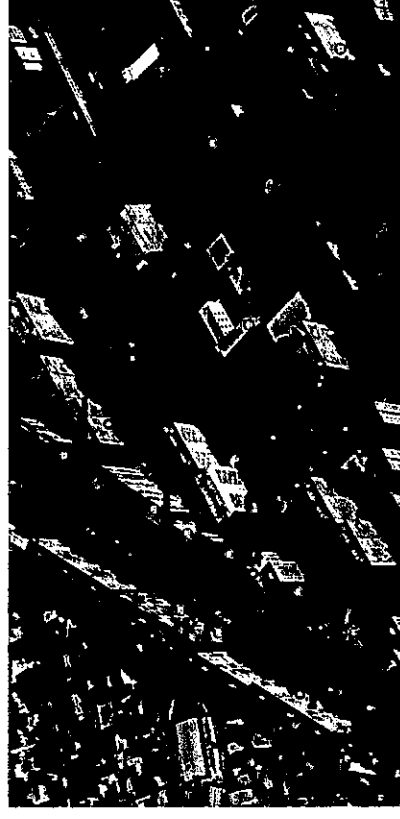
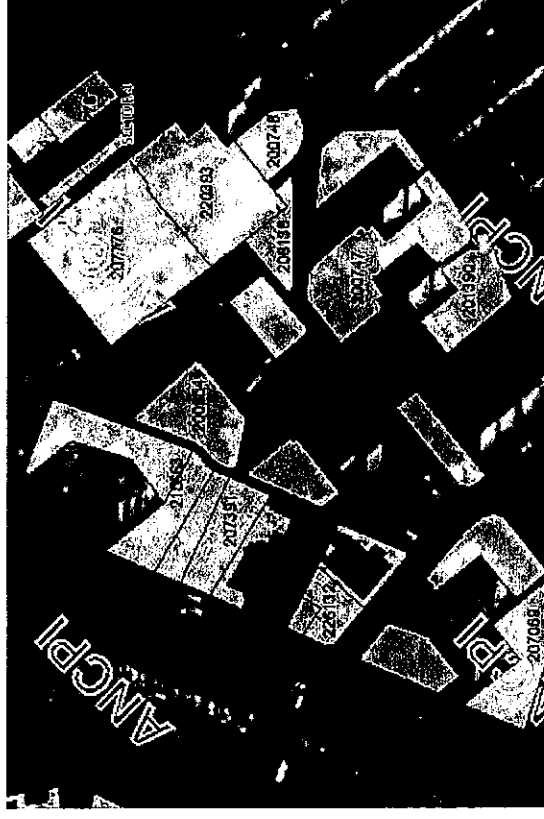


# Descrierea proprietăților evaluate

## Descrierea proprietăților evaluate

Loturile de teren au forme aproximativ dreptunghiulare și sunt amplasate în zona semicentrală rezidențială, Berceni – Obregia.

- Proprietățile evaluate constau în două loturi vacante de teren intravilan ("Loturile") cu suprafețe de 2,200 mp și respectiv 1,545 mp, amplasate în Sectorul 4 al Capitalei în zona semicentrală rezidențială Berceni – Obregia. În această zonă sunt amplasate blocuri de locuințe vechi cu regim de înălțime mediu și mare.
- Conform documentației cadastrale disponibile cele două loturi intravilane au forme aproximativ dreptunghiulare, deschideri optime la calea de acces și sunt libere de construcții, fiind ocupate la Data Evaluării de vegetație spontană.
- Accesul la terenuri se realizează din Bulevardul Obregia prin Aleea Terasei.
- Conform extraselor cărților funciare, terenul înregistrat cu nr. cadastral 207776 are deschidere de 46 m la Aleea Terasei, respectiv, terenul înregistrat cu nr. cadastral 220393 are deschidere de 34 m la aceeași stradă.
- Potrivit extrasului de carte funciară nr. 59292/2017, dreptul de proprietate asupra lotului de teren în suprafața de 2,200 mp, cu nr. cadastral 207776 îi aparține SC BLUE SPOT SRL și este afectat de un drept de servitute de vedere asupra terenului în suprafața de 9,77 mp în favoarea imobilului înscris în CF 220393.
- Terenul cu suprafața de 1,545 mp cu nr. cadastral 220393 este deținut de SC BERCENI ESTATE SRL cu drepturi depline și drept de servitute de vedere asupra terenului în suprafața de 9,77 mp în sarcină imobilului înscris în CF 207776.
- Pentru lotul de teren din Aleea Terasei nr. 8D s-a obținut în 2008 autorizația de construire nr. 981/64650 pentru construirea unui bloc de locuințe turn cu regim de înălțime 2S+P+13-14E. Din analiza extrasului de carte funciară nr. 59294 din 18.08.2017 a reieșit că lotul de teren în suprafața de 1,545 mp, situat în Aleea Terasei nr. 6B, a fost rezultatul alipirii a patru loturi mai mici de teren pentru care în 2008 se emisese de asemenea, aceeași autorizație de construire nr. 981/64650.
- La Data Evaluării autorizația de construire a expirat și nu a fost valorificată prin prisma neconstruirii blocurilor pentru care autorizația a fost solicitată în primă instanță. S-a considerat ca ipoteză în evaluarea terenurilor subiect același regim de înălțime obținut anterior ce permite ridicarea construcțiilor de tip rezidențial cu regim mare de înălțime, de peste 10 etaje.



Sursă: [www.geoportal.ancpi.ro](http://www.geoportal.ancpi.ro), Google Earth

# Metodologia de evaluare



## Metodologia de evaluare

# Metoda comparației directe este cea mai utilizată metodă pentru estimarea valorii de piață a terenurilor.

### Abordarea prin piață

- În cadrul abordării prin piață, metoda comparației vânzărilor, valoarea activului se determină din analiza prețurilor la care s-au efectuat tranzacții recente, sau a ofertelor expuse pe piață la data evaluării având ca subiect active similare. Metoda comparației vânzărilor se poate aplica numai în cazul activelor pentru care există o piață transparentă.

### Abordarea prin venit

- Abordarea prin venit este utilizată pentru a estima valoarea de piață a proprietăților generatoare de venituri. În cadrul abordării prin venit, există două tehnici distincte de evaluare:

1. Tehnica actualizării fluxurilor de numerar
2. Tehnica capitalizării directe

- Tehnica actualizării fluxurilor de numerar implică proiecția veniturilor generate de activul evaluat și actualizarea acestor fluxuri la valoarea lor la data evaluării. Această tehnică este folosită în principal pentru active active în cazul cărora veniturile prognozate pot suferi schimbări în viitor. Cea de-a doua tehnică, a capitalizării directe, se bazează pe capitalizarea venitului net din exploatare, din anul curent, aplicând un randament de piață.

- Abordarea prin venit în evaluarea proprietăților imobiliare este utilizată la evaluarea activelor care generează venituri prin închiriere, dar și a celor precum hoteluri, stații de benzină, restaurante, care, în mod uzual se tranzacționează pe piață ca fiind entități în funcțiune, numite proprietăți imobiliare generatoare de afaceri. Aplicabilitatea acestei abordări în evaluarea bunurilor mobile este limitată la acele bunuri pentru care se pot identifica fluxuri de numerar.

### Metode de evaluare ale terenurilor

- **Metoda comparației directe** pentru un lot de teren implică compararea directă a proprietății subiect cu loturi de pământ similare, scoase la vânzare, pentru care există date referitoare la oferte și/sau tranzacții de piață actuale.

- Este cea mai utilizată metodă pentru estimarea valorii de piață a terenurilor și în același timp cea optimă atunci când există date cu privire la tranzacții cu terenuri comparabile sau oferte de vânzare valabile.

- Această metodă se bazează la rândul ei pe Principiul Substituției care spune că *"nici un cumpărător (investitor) prudent nu va oferi pentru o proprietate un preț mai mare decât cel cu care ar putea cumpăra o altă proprietate, cu aceeași utilitate și aceeași atractivitate, într-un interval de timp rezonabil"*. Această abordare asigură un estimat al valorii de încredere, în special într-o piață activă unde proprietăți comparabile sunt tranzacționate.

- În abordarea prin comparația directă, opinia asupra valorii de piață se formează în urma comparării proprietăților similare cu proprietatea în cauză, și care au fost vandute recent, au fost oferite spre vânzare, sau sunt în fază de contractare.

- Elementele de comparație sunt caracteristici ale proprietăților imobiliare și tranzacțiilor cu acestea care determină diferențele dintre prețurile plătite pentru proprietățile imobiliare.

- Elementele de comparație de bază, ce ar trebui luate în considerare atunci când se utilizează metoda comparației directe:

- Drepturi de proprietate transmise
- Condiții de finanțare
- Condiții de vânzare
- Cheltuieli imediat următoare după cumpărare
- Condiții de piață (timpul)
- Localizare
- Caracteristici fizice – precum mărimea, deschiderea, forma etc
- Utilizarea (zonarea)
- Componente non-imobiliare ale valorii

- Procesele de corectare (ajustare) a prețurilor de vânzare necesită existența unui număr suficient de vânzări/oferte, din care să se extragă corecțiile. Când nu sunt suficiente astfel de vânzări/oferte trebuie să se facă distincția între orice corecții făcute pe baza explicațiilor și raționamentului profesional și corecțiile care au derivat din informațiile de piață. De regulă, în astfel de situații, se extinde analiza spre o piață mai largă, pentru a se asigura un suport indirect de piață.

## Metodologia de evaluare

# Metoda comparației directe este cea mai utilizată metodă pentru estimarea valorii de piață a terenurilor.

- **Metoda extracției de pe piață** constă în determinarea valorii de piață a lotului de teren liber ca valoarea reziduală, ca urmare a diferenței dintre prețul proprietății imobiliare și costul de înlocuire net al construcțiilor și amenajărilor.
- **Metoda alocării** stipulează existența unui raport procentual între valoarea terenului și valoarea întregii proprietăți. Această proporție diferă în funcție de localizare și de caracteristicile proprietății imobiliare.
- **Tehnica reziduală** este utilizată în situațiile în care fluxul de numerar este generat atât de construcții cât și de teren.
- **Capitalizarea directă a rentei funciare** este aplicată atunci când veniturile se obțin ca urmare a cedării dreptului de folosință a terenului în schimbul unei rente.

### Cea mai bună utilizare a terenului

- Valoarea de piață a unui teren va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia, care poate fi continuarea utilizării curente sau o utilizare alternativă. Cea mai bună utilizare a unui teren reprezintă utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.

### Metodologia selectată

- Evaluarea terenului s-a realizat exclusiv prin metoda comparației directe folosind oferte de vânzare publicate de diverși brokeri imobiliari pe paginile de internet dedicate pieței imobiliare. Metoda comparației directe este cea mai utilizată metodă pentru estimarea valorii de piață a terenurilor.
- Cea mai bună utilizare a Loturilor evaluate o reprezintă dezvoltarea rezidențială pe segmentul blocurilor de locuințe cu regim de înălțime mare. Această utilizare întrunește toate caracteristicile celei mai bune utilizări și anume:

- Posibilită fizic: în zona de amplasare se găsesc blocuri de locuințe vechi cu regim mare de înălțime;
- Permisă legal: Loturile au beneficiat în 2008 de autorizație de construire pentru bloc de locuințe 2S+P+14E; s-a plecat de la ipoteza că se va obține fără restricții o nouă autorizație de construire pentru același tip de construcție;
- Fezabilă financiar și maxim productivă: ține cont de trendul pozitiv al dezvoltărilor rezidențiale realizate în ultimii ani și de faptul că se vor dezvolta blocuri de locuințe cu regim mare de înălțime;

# Procedura de evaluare

## Procedura de evaluare

Pentru estimarea valorii de piață a terenurilor s-a aplicat Abordarea prin Piață, metoda comparației directe. În analiza comparației directe s-au selectat trei oferte cu prețuri negociabile cuprinse între 340 EUR/mp și 475 EUR/mp.

### Evaluarea terenurilor

- În vederea estimării valorii de piață a terenului aferent proprietății subiect a fost utilizată Abordarea prin Piață, metoda comparațiilor directe.
- Metoda comparațiilor directe pornește de la ipoteza conform căreia valoarea de piață a unui teren poate fi determinată prin analizarea prețurilor unor terenuri similare care au fost recent tranzacționate sau pentru care există oferte curente de vânzare în piață. Sursa uzuală pentru ofertele de vânzare a terenurilor sunt paginile de internet ale brokerilor imobiliari care acoperă zona în care se găsește proprietatea evaluată.
- În scopul evaluării Loturilor, după analiza ofertei de vânzare a terenurilor din zona de referință, Berceni-Obregia, s-au selectat trei oferte de vânzare. Procesul de selecție a inclus și discuții cu brokerii imobiliari pentru a confirma validitatea ofertelor și a stabili un procent rezonabil de negociere a prețurilor listate.
- Terenurile comparabile selectate în vederea evaluării au suprafețe cuprinse între 1,760 mp și 2,640 mp, prețurile cerute (înainte de negociere) fiind de **340 EUR/mp, 475 EUR/mp și respectiv 400 EUR/mp**. Ofertele pentru aceste terenuri sunt prezentate în **Anexa 1**.
- Pe parcursul procesului de ajustare, s-a ținut cont de anumite elemente de comparație și anume: de tipul tranzacției (oferta sau tranzacție), drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, condițiile de piață, localizare, suprafață, deschidere stradală, echiparea tehnico-edilitară a zonei și de faptul că terenurile care fac obiectul prezentei evaluări dispun de toate utilitățile existente.
- Descrierea succintă a ofertelor selectate este prezentată în tabelul alăturat. Localizarea pe hartă a comparabilelor față de proprietatea subiect este prezentată în **Anexa 2**.

### Unități de comparație Terenul subiect Comparabila 1 Comparabila 2 Comparabila 3

Tipul tranzacției	Oferță	Oferță	Oferță
Acces Stradal	Aleea Terasei BD	Aleea Ciccu	Sirada Niju Vasile
Suprafață (mp)	2,200	2,536	2,165
Localizare	Zonă rezidențială și comercială: Cora Sun Plaza	Zonă rezidențială și comercială: Cora Sun Plaza	Zonă rezidențială și comercială: Cora Sun Plaza
Deschidere (m)	43	51	63
Utilități	apa, canalizare, electricitate, gaze	apa, canalizare, electricitate, gaze	apa, canalizare, electricitate, gaze
Agenția mobilă	-	imobiliare.ro	imobiliare.ro
Date de contact	-	Med Up +40 724 571061	Viacasa +40 731 118889

Offering price  
EUR/sqm

340

475

400

Sursa: www.imobiliare.ro

## Procedura de evaluare

În urma aplicării Abordării prin Piață, metoda comparației directe, valoarea de piață a terenului din Aleea Terasei 8D (2200 mp) a fost estimată la 888,800 EUR, iar cea a terenului din Aleea Terasei 6B (1545 mp) la 624,180 EUR.

### Evaluarea terenului (continuare)

- Ofertele de preț pentru cele trei comparabile au fost ajustate cu un discount de negociere de 5% pentru a ajunge la un preț probabil al unei eventuale tranzacții, acesta reprezentând criteriul de comparație de la care pornesc corecțiile pentru celelalte elemente de comparație.
- Corecțiile efectuate elementelor de comparație selectate au ca bază atât informațiile de piață cât și raționamentul profesional în interpretarea datelor de piață disponibile.
- În urma aplicării metodei comparațiilor directe s-a ajuns la o valoare a terenurilor rotunjită de **404 EUR/mp**. Pornind de la această valoare unitară, valoarea de piață a terenului cu suprafața de 2,200 mp a fost de **888,800 EUR**, echivalentul a 4,125,987 RON, iar cea a terenului cu suprafața de 1,545 mp a fost de **624,180 EUR**, echivalentul a 2,897,568 RON. O analiză detaliată a grilei de evaluare este prezentată în **Anexa 3**.

Date intrări		Aleea Terasei 8D	
Dreptul de proprietate	deplin		
Condiții de finanțare	cash		
Condiții de vânzare	direct		
Condiții de piață	November-17		
Localizare	Aleea Terasei 8D		
Caracteristici fizice			
Suprafața (mp)	2,200		
Acces/front stradal (m)	46		
Utilități	apa, canalizare, electricitate, gaze		
Valoarea de piață unitară selectată EUR/m <sup>2</sup> :	404		
Valoarea totală	888,800		
Valoarea totală	4,125,987		

Sursă: Analiză Deloitte, brokeri imobiliari

Date intrări		Aleea Terasei 6B	
Dreptul de proprietate	deplin		
Condiții de finanțare	cash		
Condiții de vânzare	direct		
Condiții de piață	November-17		
Localizare	Aleea Terasei 6B		
Caracteristici fizice			
Suprafața (mp)	1,545		
Acces/front stradal (m)	34		
Utilități	apa, canalizare, electricitate, gaze		
Valoarea de piață unitară selectată EUR/m <sup>2</sup> :	404		
Valoarea totală (EUR)	624,180		
Valoarea totală (RON)	2,897,568		

### Ajustări aplicate

**Tipul tranzacției:** S-a considerat o marjă de negociere de 5% pentru toate comparabilele pe baza discuțiilor avute cu agenți imobiliari și a informațiilor de piață.

**Dreptul de proprietate:** Conform informațiilor disponibile la Data Evaluării, drepturile de proprietate sunt depline pentru toate comparabilele. Prin urmare nu s-au aplicat ajustări ale prețurilor.

**Condiții de finanțare:** Condițiile financiare s-au presupus a fi similare pentru toate cele trei comparabile selectate. Prin urmare nu au fost necesare ajustări ale prețurilor.

**Condiții de vânzare:** Condițiile de vânzare vizează motivația vânzătorului, dar și a cumpărătorului. Nu au fost necesare corecții.

**Condiții de piață:** Nu s-au aplicat ajustări de prețuri în cadrul condițiilor de piață întrucât ofertele reținute în analiza comparației vânzărilor sunt valabile la Data Evaluării.

**Localizare:** S-a considerat o corecție negativă de 30% asupra Comparabilei 2 întrucât accesul la mijloacele de transport cât și proximitatea față de principalele centre comerciale este mai facilă, în plus terenul are o atractivitate superioară ca urmare a poziționării sale, având acces direct la o arteră de circulație majoră a Capitalei. Pentru comparabila 3, s-a aplicat o corecție negativă de 10% pentru o poziționare ușor favorabilă față de terenurile subiect.

**Suprafață:** Nu au fost necesare ajustări întrucât s-a considerat că diferențele de suprafețe dintre comparabile și terenurile subiect sunt relativ reduse.

**Deschiderea:** S-a aplicat o corecție pozitivă de 20% în cazul Comparabilei 3, din cauza dimensiunii nefavorabile a frontului stradal, de numai 20m, în comparație cu terenurile subiect.

**Echiparea tehnico-edilitară a zonei:** Regimul de înălțime reprezintă un factor important în decizia investitorului de a cumpăra un teren. Având în vedere diferențele mari în potențialul de dezvoltare a terenurilor, s-au aplicat corecții pozitive de 25% Comparabilelor 1 și 2.

**Utilități:** Nu au fost necesare corecții.

# Concluzii

## Concluzii

Indicațiile valorii de piață la Data Evaluării sunt de EUR 888,800 pentru lotul de 2,200 mp și EUR 624,180 pentru lotul de 1,545 mp.

- Evaluarea terenului s-a realizat prin **metoda comparației directe** folosind oferte de vânzare publicate de brokerii imobiliari pe paginile de internet dedicate pieței imobiliare din Capitală.
- Ca rezultat al metodei comparației directe, **indicațiile despre valorile de piață** ale celor două loturi de teren intravilan la **Data Evaluării** sunt:

Ca rezultat al metodei comparației directe, **indicațiile despre valorile de piață** ale celor două loturi subiect de teren intravilan la **Data Evaluării** sunt:

1. Aleea Terasei 8D (2200 mp):

**EUR 888,800/ RON 4,125,987**

Echivalent cu **EUR 404/mp**

2. Aleea Terasei 6B (1545 mp):

**EUR 624,180/ RON 2,897,568**

Echivalent cu **EUR 404/mp**

# Anexe



## Anexa 1

### Oferta de piață pentru comparabila 1

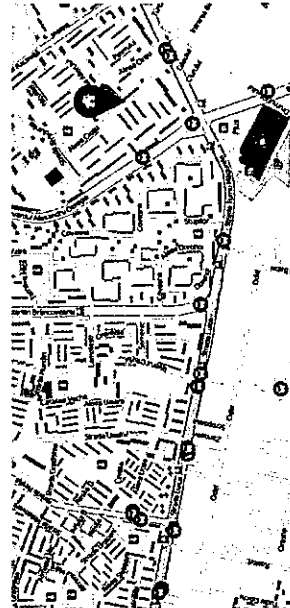
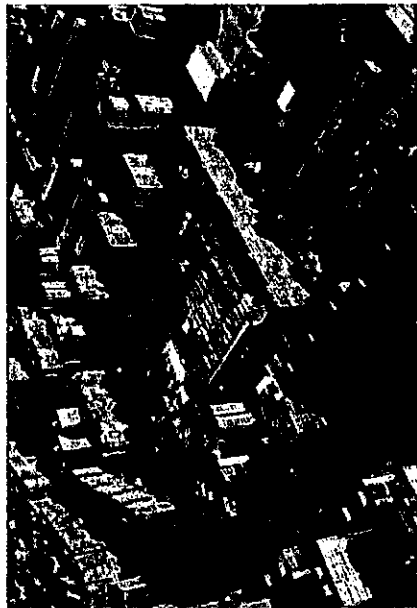
862.240 EUR - TEREN 2536 mp. Aleea CICEU

București, Sector 4, zona Berceni - Vezi hartă

**862.240 EUR**

340 EUR / mp

Comision: negociabil



Anunț publicat de:

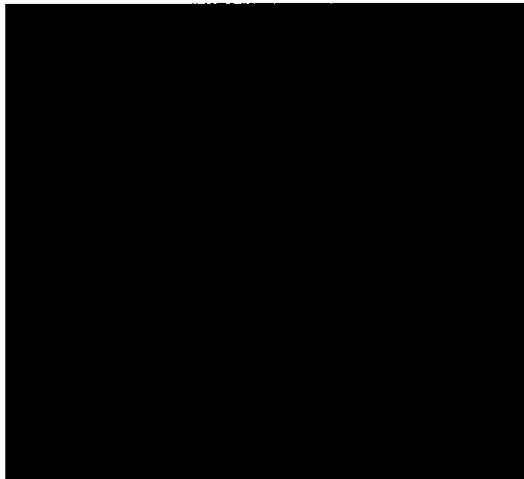
MED - UP



**0721.371.553**

Alte telefoane:

021.2326708



#### Detalii

Teren situat in Cartierul Berceni, Aleea Ciceu, Suprafata terenului este de 2536mp cu dubla deschidere (50,67ml si 50,04ml) regim inaltime P+4

#### Caracteristici

Suprafață teren:	2536 mp	Tip teren:	construcții intravilan
Front stradal:	51 m	Clasificare teren:	Nu
Nr. fronturi:	2	Construcție pe teren:	Nu

## Anexa 1

### Oferta de piață pentru comparabila 2

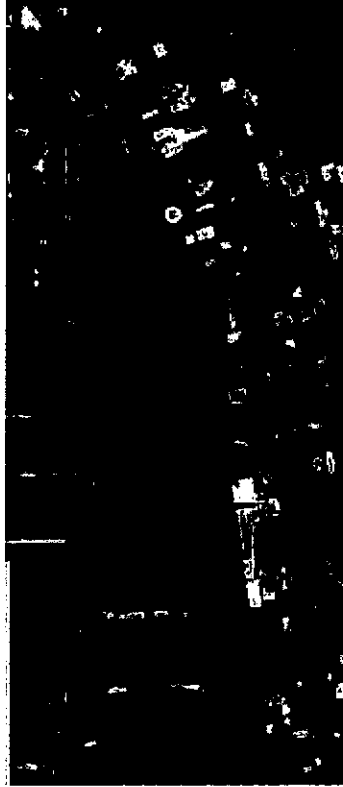
**1.028.375 EUR** - Vanzare teren Bucuresti, Piata Sudului Nitu Vasile

Bucuresti, Sector 4, zona Berceni - Vezi hartă

**1.028.375 EUR**

475 EUR / mp

Comision: 3%



Detalii	
ID:	#2237
Pret:	475 €
Tip imobil:	Teren intravilan
Tip tranzactie:	Agentie
Locatie:	Bucuresti
Telefon:	0731118889
Supr:	2165m <sup>2</sup>

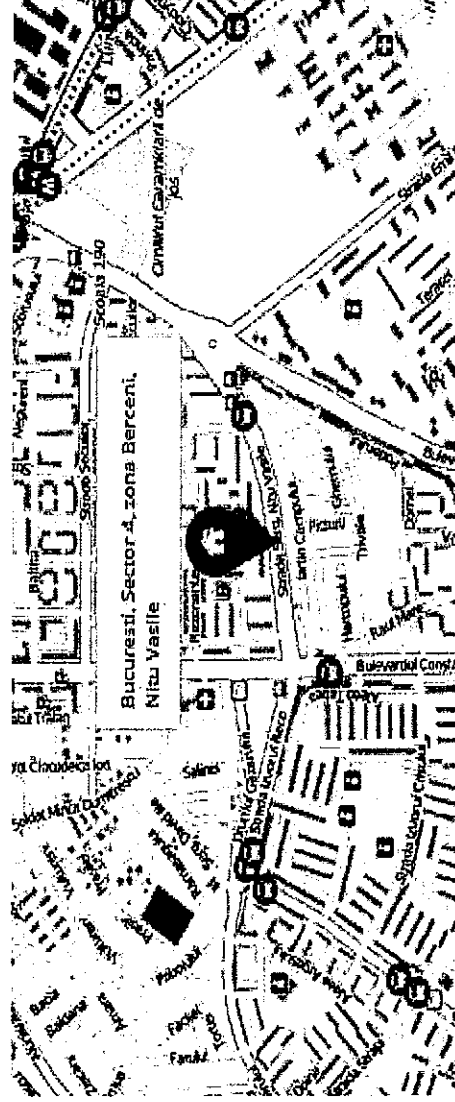


#### Detalii

Vanzare teren Bucuresti Piata Sudului Nitu Vasile. Vanzare teren stradai Nitu Vasile, deschidere 63 m, bulevardul Nitu Vasile Berceni, zona de blocuri, potential comercial sau rezidential. CUT 1,4, POT 20 %, regim de inaltime P+5.

#### Caracteristici

Suprafata teren:	2165 mp	Tip teren:	constructii
Front strada:	63 m	Clasificarea teren:	intravilan
Nr. fronturi:	1	Construcție pe teren:	Nu
P.O.T.:	20%		
Sursa coef. urbanistici:	P.U.G.		



# Anexa 1

## Oferta de piață pentru comparabila 3

700.000 EUR - TEREN PUZ-PUD P+12, POT 70%, CUT 4

București, Sector 4, zona Berceni - Vest hărăș

**700.000 EUR**

Comision: discutabil



### Caracteristici

Suprafață teren:	1750 mp	Tip teren:	construcții
Front stradal:	20 m	Clasificare teren:	intraurban
P.O.T.:	70%	Construcție pe teren:	Nu
C.U.T.:	4	Suprafață construită:	8.750 mp
Sursă ceaf. urbanistic:	P.U.Z.		

### Specificații

#### Vicinătăți

Sun Plaza

#### Alte detalii

#### LOCATIE:

- Terenul disponibil pentru vanzare este situat in cartierul Berceni , pe strada Solifat Ionescu Florea, nr.40

- Terenul are in imediata vecinatate matul Sun Plaza .

#### DESCRIERE:

- Suprafata teren : 1750 mp
- Funcțiune locuiri individuale și colectiva
- POTmax = 70%
- CUTmax = 4
- 2S+P+12E

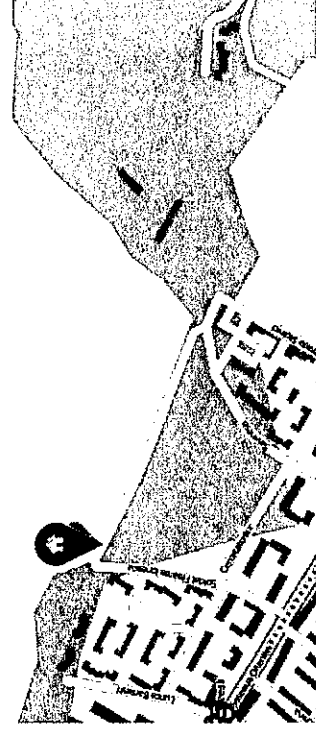
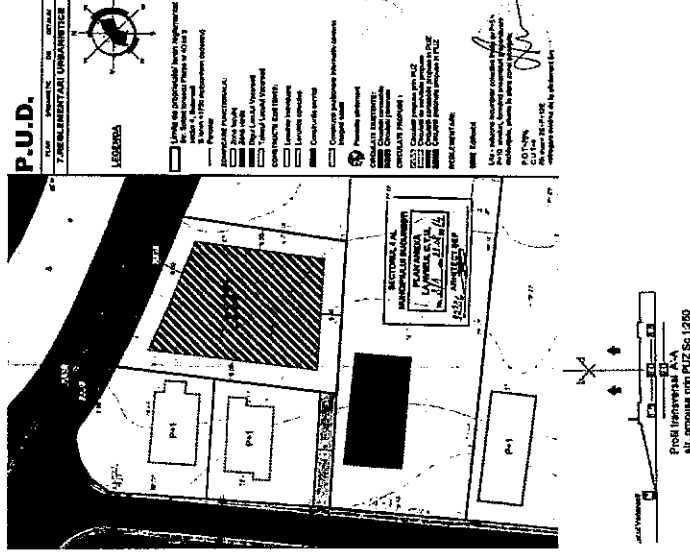
Pret 700.000 EUR discutabil



**OVIDIU PĂSARE**  
Series Manager  
PLATINUM HOLDING

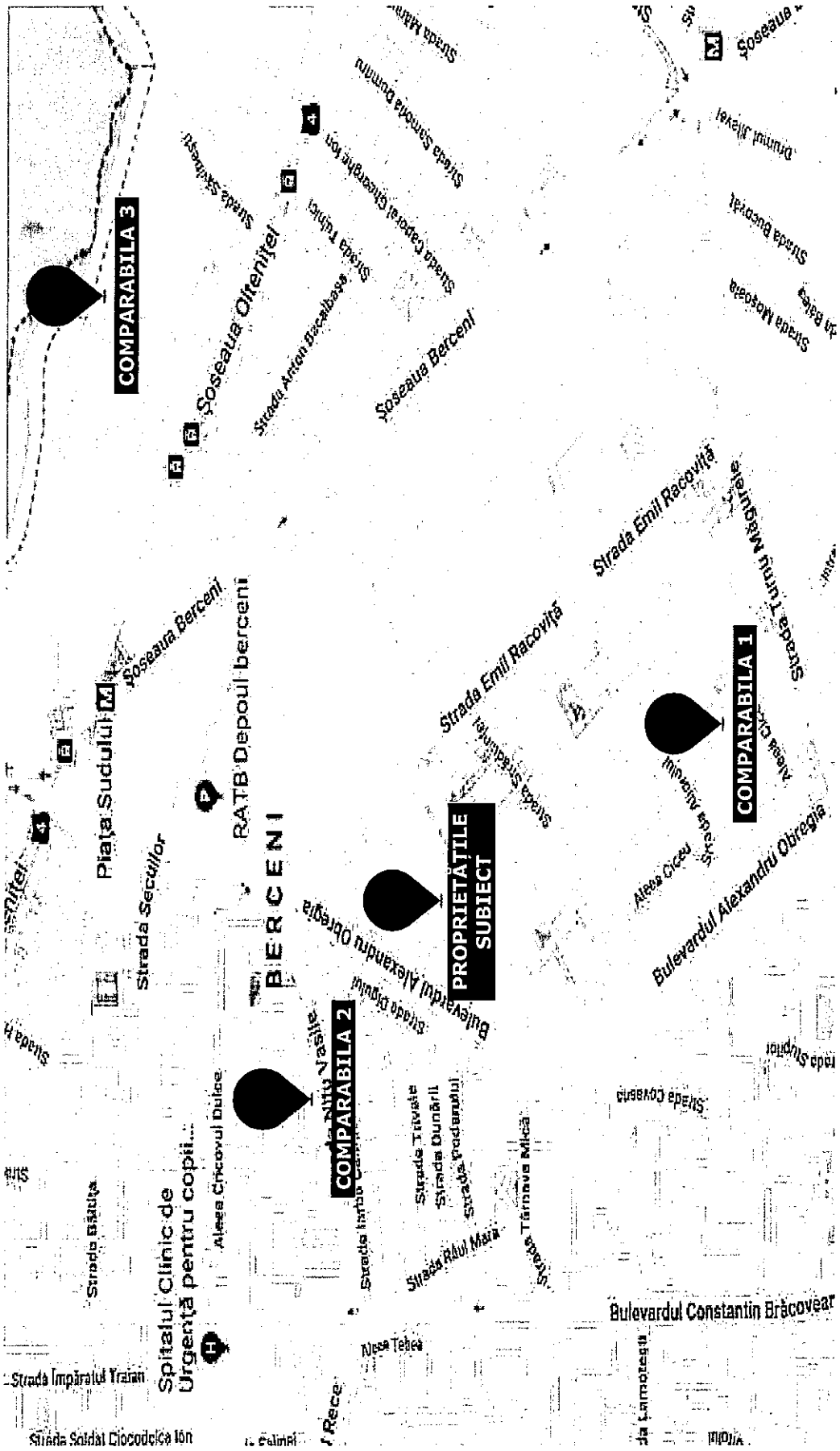
**0745.614.141**

Anunț publicat de:



## Anexa 2

### Localizarea terenurilor comparabile



## Anexa 3

### Grila de corecții lot Aleea Terasei 8D

Caracteristici	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Localizarea proprietății	Aleea Terasei 8D	Aleea Ciceu	Str. Nițu Vasile Ionescu Florea	Str. Soldat Ionescu Florea
Prețul total de vânzare	862,240	1,028,375	700,000	700,000
Suprafața (mp)	2,200	2,165	1,750	1,750
<b>Prețul de vânzare (EUR/mp)</b>	<b>340</b>	<b>475</b>	<b>400</b>	<b>400</b>
<b>Tipul tranzacției</b>		Oferta	Oferta	Oferta
Corecție %		(5%)	(5%)	(5%)
Total corecție		(17)	(24)	(20)
<b>Prețul de vânzare corectat (EUR/mp)</b>	<b>323</b>	<b>451</b>	<b>380</b>	<b>380</b>
<b>DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMISE</b>				
Dreptul de proprietate transmise		deplin	deplin	deplin
Corecție %		-	-	-
Total corecție		-	-	-
<b>Prețul de vânzare corectat (EUR/mp)</b>	<b>323</b>	<b>451</b>	<b>380</b>	<b>380</b>
<b>CONDIȚII FINANȚARE</b>				
Condiții finanțare		similar	similar	similar
Corecție %		-	-	-
Total corecție		-	-	-
<b>Prețul de vânzare corectat (EUR/mp)</b>	<b>323</b>	<b>451</b>	<b>380</b>	<b>380</b>
<b>CONDIȚII VÂNZARE</b>				
Condiții vânzare		nepărtinitor	nepărtinitor	nepărtinitor
Corecție %		-	-	-
Total ajustament		-	-	-
<b>Prețul de vânzare corectat (EUR/mp)</b>	<b>323</b>	<b>451</b>	<b>380</b>	<b>380</b>
<b>CONDIȚII DE PIAȚĂ</b>				
Condiții de piață		6-Nov-17	6-Nov-17	6-Nov-17
Corecție %		-	-	-
Total corecție		-	-	-
<b>Prețul de vânzare corectat (EUR/mp)</b>	<b>323</b>	<b>451</b>	<b>380</b>	<b>380</b>

LOCALIZARE	similar	superior	superior
Corecție %	-	(30%)	(10%)
Total corecție	-	(135)	(38)
<b>Prețul de vânzare corectat (EUR/mp)</b>	<b>323</b>	<b>316</b>	<b>342</b>
<b>CARACTERISTICI FIZICE</b>			
Suprafață	2,200	2,165	1,750
Corecție %	-	-	-
Total corecție	-	-	-
Deschidere	51	63	20
Corecție %	-	-	20%
Total corecție	-	-	76
<b>Prețul de vânzare corectat (EUR/mp)</b>	<b>323</b>	<b>316</b>	<b>418</b>
<b>Echiparea tehnico-edilitară a zonei</b>			
P+11E	POT 45% CUT 1.3, P+5E	POT 20% CUT 1.4, P+6E	POT 70% CUT 4, P+12E
Corecție %	25%	25%	-
Total corecție	81	79	-
<b>Prețul de vânzare corectat (EUR/mp)</b>	<b>404</b>	<b>395</b>	<b>418</b>
<b>UTILITĂȚI</b>			
Corecție %	similar	similar	similar
Total corecție	-	-	-
<b>Prețul de vânzare corectat (EUR/mp)</b>	<b>404</b>	<b>395</b>	<b>418</b>
<b>Corecția absolută brută (EUR)</b>			
	80.75	214.34	114.00
<b>Corecția absolută brută (%)</b>			
	25.0%	47.5%	30.0%
<b>Valoarea selectată EUR/mp</b>			
	403.75		
<b>Valoarea rotunjită</b>			
	404		
<b>Valoarea totală (EUR)</b>			
	888,800		
<b>Curs valutar (EUR/RON)</b>			
	4.6422		
<b>Valoarea totală (RON)</b>			
	4,125,987		

## Anexa 3

### Grila de corecții lot Aleea Terasei 6B

Caracteristici	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Localizarea proprietății	Aleea Terasei 6B	Aleea Ciceu	Str. Nițu Vasile Ionescu Florea	Str. Soldat Ionescu Florea
Prețului total de vânzare	862,240	1,028,375	700,000	
Suprafața (mp)	2,536	2,165	1,750	
Prețului de vânzare (EUR/mp)	340	475	400	
Type of transaction/ Listing of sale	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
Corecție %	(5%)	(5%)	(5%)	(5%)
Total corecție	(17)	(24)	(20)	(20)
Prețului de vânzare corectat (EUR/mp)	323	451	380	
<b>DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMISE</b>				
Dreptul de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin
Corecție %	-	-	-	-
Total corecție	-	-	-	-
Prețului de vânzare corectat (EUR/mp)	323	451	380	
<b>CONDIȚII FINANȚARE</b>				
Condiții finanțare	similar	similar	similar	similar
Corecție %	-	-	-	-
Total corecție	-	-	-	-
Prețului de vânzare corectat (EUR/mp)	323	451	380	
<b>CONDIȚII VÂNZARE</b>				
Condiții vânzare	nepărtinitor	nepărtinitor	nepărtinitor	nepărtinitor
Corecție %	-	-	-	-
Total adjustment	-	-	-	-
Prețului de vânzare corectat (EUR/mp)	323	451	380	
<b>CONDIȚII DE PIAȚĂ</b>				
Condiții de piață	6-Nov-17	6-Nov-17	6-Nov-17	6-Nov-17
Corecție %	-	-	-	-
Total corecție	-	-	-	-
Prețului de vânzare corectat (EUR/mp)	323	451	380	

LOCALIZARE	similar	superior (30%) (135)	superior (10%) (38)
Corecție %	-	-	-
Total corecție	-	-	-
Prețului de vânzare corectat (EUR/mp)	323	316	342
<b>CARACTERISTICI FIZICE</b>			
Suprafață	2,536	2,165	1,750
Corecție %	-	-	-
Total corecție	-	-	-
Deschidere	51	63	20
Corecție %	-	-	20%
Total corecție	-	-	76
Prețului de vânzare corectat (EUR/mp)	323	316	418
<b>Echiparea tehnico- edilitară a zonei</b>			
Corecție %	25%	25%	-
Total corecție	81	79	-
Prețului de vânzare corectat (EUR/mp)	404	395	418
<b>UTILITĂȚI</b>			
Corecție %	-	-	-
Total corecție	-	-	-
Prețului de vânzare corectat (EUR/mp)	404	395	418
<b>Corecții absolute brută (EUR)</b>			
Corecția absolută brută (EUR)	80.75	214.34	114.00
<b>Corecții absolute brută (%)</b>			
Corecția absolută brută (%)	25.0%	47.5%	30.0%
<b>Valoarea selectată EUR/mp</b>			
Valoarea rotunjită	404	404	404
<b>Valoarea totală (EUR)</b>			
Valoarea totală (EUR)	624,180	624,180	624,180
<b>Curs valutar (EUR/RON)</b>			
Curs valutar (EUR/RON)	4.6422	4.6422	4.6422
<b>Valoarea totală (RON)</b>			
Valoarea totală (RON)	2,897,568	2,897,568	2,897,568

# Deloitte.

Numele Deloitte se referă la organizația Deloitte Touche Tohmatsu Limited, o companie cu răspundere limitată din Marea Britanie, la firmele membre ale acesteia, în cadrul căreia fiecare firmă membră este o persoană juridică independentă. Pentru o descriere amănunțită a structurii legale a Deloitte Touche Tohmatsu Limited și a firmelor membre, vă rugăm să accesați [www.deloitte.com/ro/despre](http://www.deloitte.com/ro/despre).

© 2017, pentru mai multe informații, vă rugăm să contactați Deloitte România