



MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4

B-dul George Coșbuc nr. 6-16, sector 4, București
Tel. +(4)021.335.92.30 Fax. +(4)021.337.33.10

HOTĂRÂRE

**privind aprobarea închirierii terenului, domeniu public al Municipiului București
aflat în administrarea Sectorului 4 al Municipiului București, în suprafață de 8596 mp
situat în str.Pogoanelor nr.2, sector 4, București, a chiriei lunare și a duratei contractului
de închiriere**

Consiliul Local al Sectorului 4

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Sectorului 4, precum și Raportul de specialitate al Direcției Autorizări-Serviciul Patrimoniu nr.P.16.2/145/06.10.2023;

Văzând avizul Comisiei nr. 1 – *Comisia pentru activități economico-financiare, buget și finanțe, comerț, fonduri europene, mediul de afaceri și transparență financiară*, avizul Comisiei nr. 2 - *Comisia pentru amenajarea teritoriului, urbanism, realizarea lucrărilor publice, evaluare arhitecturală, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, administrarea domeniului public și privat*, avizul Comisiei nr. 3 - *Comisia pentru protecția mediului înconjurător, ecologie, salubritate, economie circulară, mobilitate urbană, gospodărire comunală și administrarea piețelor* și avizul Comisiei nr. 6 – *Comisia juridică, de disciplină, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor cetățenești, resurse umane, administrarea patrimoniului, protecția consumatorului*;

Tinând cont de prevederile Art.332-art.348 privind închirierea bunurilor proprietate publică din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În baza Legii nr.287/2009 – Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Conform Legii nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu completările și modificările ulterioare;

HCL S4 nr.22/30.08.2012 privind revenirea clădirilor și terenurilor ce se află în folosință gratuită a SC AMENAJAREA DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT SECTOR 4 SA în administrarea Consiliului local Sector 4

HCL S4 nr.168/2022 privind aprobarea Regulamentului de închiriere prin licitație publică a bunurilor aflate pe domeniul public și privat al Sectorului 4 al Municipiului București, terenuri și construcții, aflate în administrarea Consiliului Local al Sectorului 4, precum și de aprobare a documentațiilor de atribuire, modele de caiete de sarcini, fișe de date, model de contract de închiriere și Lista cu situația imobilelor libere ce vor fi scoase la licitație, cu modificările și completările ulterioare

În conformitate cu Raportul de evaluare pentru estimarea valorii de piață a chiriei lunare pentru terenul intravilan, terenului, domeniu public al Municipiului București aflat în administrarea Sectorului 4 al Municipiului București, în suprafață de 8596 mp situat în str.Pogoanelor nr.2, sector 4, București întocmit de evaluator autorizat ANEVAR;



În temeiul prevederilor art.139, alin. (3), art.166 alin (2) lit.g), art.196 alin.(1) lit.a) și art.197 din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se aprobă închirierea terenului, domeniu public al Municipiului București aflat în administrarea Sectorului 4 al Municipiului București, în suprafață de 8596 mp situat în str.Pogoanelor nr.2, sector 4, București, a chiriei lunare și a duratei contractului de închiriere.

Art.2 Se aprobă chiria minimă lunară, conform Raportul de evaluare – estimarea valorii de piață a chiriei lunare pentru terenul intravilan în suprafață de 8596 mp, situat în strada Pogoanelor nr.2, sector 4, București, întocmit de evaluator autorizat, înregistrat la Sectorul 4 al Municipiului București sub nr.75511/06.10.2023, conform **Anexei** la prezenta.

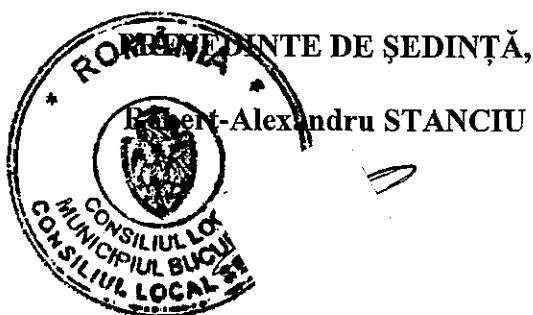
Art.3 Se aprobă durata închirierii de 5 ani cu posibilitatea prelungirii prin act adițional, în condițiile contractului de închiriere.

Art.4 Se mandatează Primarul Sectorului 4 să semneze contractul de închiriere în numele și pe seama Consiliului Local Sector 4.

Art.5 (1) Primarul Sectorului 4 și Direcțiile din cadrul Aparatului de Specialitate al Primarului Sectorului 4 vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri, conform competențelor.

(2) Direcția Administrație Publică prin Serviciul Tehnic Comunicare Acte Administrative va asigura comunicarea entităților menționate la alin (1), precum și Instituției Prefectului Municipiului București.

Această hotărâre a fost adoptată în ședința ordinară a Consiliului Local al sectorului 4 din data de 18.10.2023



Contrasemnează
Conform Codului administrativ
Secretarul General al Sectorului 4
Diana Anca ARTENE

Nr. 248/18.10.2023

LA HCL 9, nr 248/18.10.
2023



PFA FLORESCU ANGEL NARCIS EXPERT CONTABIL
EVALUATOR PROPRIETĂȚI IMOBILIARE
AUTORIZATIE ANEVAR NR. 12583

Str. Unirii nr. 21, Bl. P1, Sc. 2, Et. 1, Ap. 13 comuna Balotești Județul Ilfov CUI 2526837
Tel. 0722 330809 Fax 0213521457 email: office@angconsulting.ro

Nr. înregistrare raport PFA2023_41/03.10.2023

SECTORUL 4
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
REGISTRATURĂ (1)

06 OCT 2023

RAPORT DE EVALUARE

INTRARE
IESIRE

Nr. 75911

ESTIMAREA
VALORII DE PIAȚĂ A CHIRIEI LUNARE
PENTRU TERENUL INTRAVILAN, IN SUPRAFATA DE 8.596 MP,
SITUAT IN STRADA POGOANELOR NR. 2, SECTOR 4
BUCURESTI

Beneficiar SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI
BUCURESTI

Utilizator desemnat / Destinatar SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI
BUCURESTI

Evaluator PFA FLORESCU ANGEL NARCIS



I. SINTEZA EVALUĂRII

Obiectul evaluării îl constituie estimarea **valorii de piață a chiriei lunare pentru terenul intravilan, având o suprafață de 8.596 mp**, situat în str. Pogoanelor nr. 2, Sector 4 Bucuresti.

Scopul prezentului raport de evaluare este stabilirea valorii de piață a chiriei lunare pentru terenul aflat în administrarea beneficiarului, în vederea închirierii prin licitație, în conformitate cu Standardele de Evaluare adoptate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR) precum și alte standarde și ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR.

Baza evaluării

Valoarea de piață a proprietății imobiliare a fost estimată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv Standardele de Evaluare a Bunurilor ed. 2022.

În conținutul Raportului este prezentată metodologia de evaluare și relevanța metodelor în cazul evaluării prezente.

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

Conceptul **Valoarea justă**, este utilizat ca un concept de contabilitate și este definit în Standardele Internaționale de Raportare Financiară și în alte standarde de contabilitate, ca fiind suma la care poate fi tranzacționat un activ sau decontată o datorie, de bunăvoie, între părți aflate în cunoștință de cauză, în cadrul unei tranzacții în care prețul este determinat obiectiv.

Valoarea justă se utilizează, în general, pentru raportarea financiară, atât a valorii de piață, cât și a valorilor nebazate pe piață. Când se poate stabili valoarea de piață a unui activ, această valoare va fi egală cu valoarea justă.

Solicitantul evaluării: SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI cu sediul în Bucuresti, Sector 4, Bdul George Cosbuc nr. 6-16, Cod fiscal 4420830.

Beneficiarul evaluării: SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI cu sediul în Bucuresti, Sector 4, Bdul George Cosbuc nr. 6-16, Cod fiscal 4420830.

Raportul a fost structurat conform Standardele de Evaluare ed. 2022 după cum urmează:

Raportul a fost structurat după cum urmează:

- I. Sinteza Evaluării;
- II. Termenii de referință ai evaluării;
- III. Prezentarea datelor;
 - III.1 Analiza pieței;
 - III.2 Prezentarea imobilului;
- IV. Evaluarea terenului;
- V. Concluzii;



VI. Anexele Raportului de evaluare.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
 - Dat fiind scopul evaluării și nivelul investiției, precum și mediul economic prezent s-a propus ca și pertinentă valoarea rezultată prin abordarea prin piață.
 - Nu se cunosc restricții sau alte sarcini, altele decât cele notate în prezentul raport, care ar putea afecta dreptul de proprietate evaluat;
 - Valoarea estimată în valută este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței imobiliare, nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului valutar) nu se modifică semnificativ.
 - Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
 - Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a proprietății imobiliare;
 - Proprietarul a furnizat datele privind amplasarea terenului, inspecția la fața locului făcându-se în prezența sa.
 - Evaluarea este o opinie asupra unei valori.
 - Beneficiarul nu a transmis evaluatorului documente care să ateste dreptul de proprietate sau de administrare al terenului, evaluarea realizându-se în baza Planului de amplasament anexa la raportul de evaluare și a Notei de comanda nr. 73575/28.09.2023.
 - Suprafața terenului este de 8.596 mp, așa cum rezultă din Nota de comanda nr. 73575/28.09.2023.
 - Terenul are o deschidere la strada Pogoanelor de 159,34 ml, conform date preluate prin măsurare GPS - google map.
 - Terenul are o suprafață de 4.633 mp neutilizabilă din cauza cablurilor de înaltă tensiune care trec pe două părți laterale și prin mijlocul acestuia.
- Ipotezele de mai sus se completează cu datele din raportul de evaluare detaliat.

În urma aplicării abordărilor adecvate scopului evaluării și tipului proprietății de evaluat, opinia evaluatorului este că la data de **03.10.2023** valoarea de piață a chiriei lunare pentru terenul situat în Str. Pogoanelor nr. 2, Sector 4, București este de **9.835 lei, echivalentul a 1.977 euro**.

Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și nu conține TVA.

Data evaluării 03.10.2023 (Curs de referință BNR: 1 Euro = 4.9743 RON)

Data întocmirii raportului de evaluare: 03.10.2023

Anexe

Anexa 1 Foto teren

Anexa 2 - Comparabile chiriei terenuri zone similare

Anexa 3 – Plan amplasament teren



**EVALUATOR EPI,
PFA FLORESCU ANGEL NARCIS EXPERT CONTABIL**



CERTIFICARE

Subsemnatul, FLORESCU ANGEL NARCIS—evaluator bunuri imobile înregistrat în tabloul ANEVAR cu nr. 12583 si certific următoarele:

1. Datele prezentate in acest Raport sunt corecte și adevărate;
2. Analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale;
3. Nu am nici un interes , prezent sau viitor in proprietatea care constituie obiectul acestui Raport și nici un interes personal legat de părțile implicate;
4. Nu am nici o părtinire legata de proprietate care este obiectul acestui raport sau legat de părțile implicate de aceasta evaluare;
5. Angajarea mea in aceasta evaluare și onorariul pentru aceasta lucrare nu sunt condiționate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabila clientului;
6. Analizele, opiniile și concluziile mele, precum și acest raport au fost elaborate in conformitate cu standardele de evaluare cu unele abateri prezentate in raport;
7. Dețin cunoștințele necesare pentru efectuarea in mod competent, a acestei lucrări;
8. Subsemnatul, sunt membru ANEVAR cu documente valabile;
9. Subsemnatul am inspectat personal proprietatea.

Data întocmirii: 03.10.2023



EVALUATOR ANEVAR EPI,
PFA FLORESCU ANGEL NARCIS EXPERT CONTABIL



II. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

II.1 Obiectul evaluării îl constituie estimarea valorii de piață a chiriei lunare pentru terenul intravilan, având o suprafață de 8.596 mp, situat în str. Pogoanelor nr. 2 Sector 4 București.

II.2 Scopul prezentului raport de evaluare este stabilirea valorii de piață a chiriei lunare pentru terenul aflat în administrarea beneficiarului, în vederea închirierii prin licitație, în conformitate cu Standardele de Evaluare adoptate de Asociația Națională a Evaluatoarelor Autorizați din România (ANEVAR) precum și alte standarde și ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR.

II.3 Baza evaluării

Valoarea de piață a proprietății imobiliare a fost estimată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv Standardele de Evaluare a Bunurilor ed. 2022.

În conținutul Raportului este prezentată metodologia de evaluare și relevanța metodelor în cazul evaluării prezente.

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

Conceptul *Valoarea justă*, este utilizat ca un concept de contabilitate și este definit în Standardele Internaționale de Raportare Financiară și în alte standarde de contabilitate, ca fiind suma la care poate fi tranzacționat un activ sau decontată o datorie, de bunăvoie, între părți aflate în cunoștință de cauză, în cadrul unei tranzacții în care prețul este determinat obiectiv.

Valoarea justă se utilizează, în general, pentru raportarea financiară, atât a valorii de piață, cât și a valorilor nebazate pe piață. Când se poate stabili valoarea de piață a unui activ, această valoare va fi egală cu valoarea justă.

Cadrul legal:

- Standardele de evaluare, editia 2022;
- SEV - Cadru general;
- SEV 101 - Sfera misiunii de evaluare;
- SEV 102 - Implementare;
- SEV 103 - Raportarea evaluării;
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare;
- SEV 300 - Evaluări pentru raportarea financiară
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile
- TIP 2 - Abordarea prin cost pentru activele corporale
- Ghidurile metodologice de evaluare ANEVAR (GME),
- Ghidurile de evaluare (GE)

Criterii de evaluare

Pentru realizarea misiunii, evaluatorul va urma conceptele și metodele acceptate de evaluare, aplicând în particular, următoarele abordări în evaluare:



- **Abordarea bazată pe comparații sau piață:** consta în analizarea pieței (tranzacții sau oferte) pentru a găsi proprietăți similare și comparând apoi aceste proprietăți cu cea în evaluare. Analiza comparativă se axează pe asemănările și diferențele între proprietăți în ceea ce privește dreptul de proprietate, motivația cumpărătorilor și vânzătorilor, condițiile de piață, amplasamentul, caracteristicile fizice și economice, dimensiunile.
- **Abordarea prin capitalizarea veniturilor (pentru evaluarea construcțiilor)** Proprietățile imobiliare care generează venituri se achiziționează ca investiții, iar din punct de vedere al investitorului capacitatea de a produce profit este un element esențial care influențează valoarea proprietății. O premisă de bază a abordării investiționale este relația direct proporțională între capacitatea beneficiară și valoarea unei proprietăți. Un investitor care cumpără o proprietate imobiliară care generează venituri schimbă în fapt o sumă prezentă de bani pentru dreptul de a primi câștiguri în viitor.
Metodele de evaluare bazate pe capitalizarea/actualizarea câștigurilor constau în tehnici și formule matematice folosite de evaluatori pentru analiza capacității beneficiare ale unor proprietăți imobiliare (în general măsoară câștigurile realizate sub formă bănească), care transformă câștigurile viitoare în valori prezente.
- **Abordarea prin cost (pentru evaluarea construcțiilor)** este bazată pe înlocuirea costului curent al bunului cu unul nou, mai puțin deprecierea generată din deteriorările fizice precum și deprecierea funcțională și uzura externă, și crescută în cazul evaluărilor proprietăților de valoarea terenului.
Abordarea prin costuri presupune determinarea Costului de Înlocuire Brut (CIB) și apoi scăderea din acesta, pe rând a depreciierilor: fizică, funcțională și economică. Se obține astfel Costul de Înlocuire Net (CIN).

II.4 Clauze de nepublicare și confidențialitate

Acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în prezentul raport; nu se accepta nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop. Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului acestuia, cu specificația formei și a contextului în care ar urma să apară.

II.5 Înscrisuri privitoare la dreptul proprietate

Beneficiarul nu a transmis evaluatorului documentele în baza cărora a fost dobândit dreptul de administrare sau proprietate asupra terenului, evaluarea făcându-se doar în baza Planului de amplasament și a Notei de comandă nr. 73575/28.09.2023.

Având în vedere documentele mai sus menționate, evaluatorul a realizat evaluarea terenului în contextul în care beneficiarul are un drept deplin de proprietate.

Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate privind situația juridică sau a titlurilor de proprietate, considerându-se că bunurile supuse evaluării sunt în proprietatea societății și nu sunt grevate de litigii de natură juridică ce le-ar putea afecta valoarea. Nimic din acest raport nu este întocmit cu intenția de a fi interpretat ca un punct de vedere legal asupra documentelor.

Terenul este evaluat ca având drept deplin de proprietate.



II.7 Destinatarii evaluării: SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI cu sediul în București, Sector 4, Bdul George Cosbuc nr. 6-16, Cod fiscal 4420830.

II.8 Data estimării valorii: 03.10.2023

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor cuprinse în pe site-urile de profil pentru închirieri imobile. De asemenea s-au realizat verificări pe internet privind prețurile vanzarilor de terenuri, prețuri comparabile și fundamentarea analizei de piață.

II.9 Data întocmirii raportului de evaluare: 03.10.2023

II.10 Data inspecției: Proprietatea a fost inspectată de evaluator în data de 29.09.2023.

Cu privire la modul de desfășurare a inspecției se pot face următoarele mențiuni:

- Beneficiarul a colaborat cu Evaluatorul fără rezerve;
- Inspecția s-a desfășurat de către Evaluator în prezența reprezentantului legal al beneficiarului;

- Toate documentele cerute de prezenta lucrare au fost puse la dispoziția Evaluatorului, iar cele care s-au considerat a fi utile au fost anexate prezentului Raport de evaluare.

- S-a constatat existența fizică a terenului

- S-au realizat foto imobil cuprinse în anexa nr. 1 la prezentul raport de evaluare.

Evaluatorul nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

II.11 Moneda raportului

Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și nu conține TVA.

Curs de referință BNR: 1 Euro = 4,9745 RON valabil la 03.10.2023

II.12 Structura raportului

Raportul a fost structurat după cum urmează:

- I. Sinteza Evaluării;
- II. Termenii de referință ai evaluării;
- III. Prezentarea datelor;
 - III.1 Analiza pieței;
 - III.2 Prezentarea imobilului;
- IV. Evaluarea terenului;
- V. Concluzii;
- VI. Anexele Raportului de evaluare.

II.13 Procedura de evaluare (Etapile parcurse, surse de informații)

Etapile parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- identificarea și inspecția proprietății;
- stabilirea condițiilor limitative și a ipotezelor de lucru care au stat la baza elaborării raportului;



- selectarea tipului de valoare estimată în cadrul raportului;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei de evaluare considerate oportună pentru estimarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

II.14 Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- Informații de piață culese de pe site-urile imobiliare: www.imopedia.ro, www.imobiliare.ro; www.mercador.ro; www.spatiiindustriale.com; www.imobiliare.ro; www.eimobile.com; www.olx.ro; www.storia.ro
- Anexa 2 comparabile vanzari terenuri si inchirieri construcții similare
- Site BNR privind cursul valutar
- Standardele de Evaluare Anevar ed. 2022.

II.15 Clauza de nepublicare

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele menționate anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale și datorarea către evaluator de daune materiale.

II.16 Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client și proprietarul imobilului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizați în preambulul raportului. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

II.17 Ipoteze

Principalele ipoteze și condiții limitative de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Ipoteze

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarii imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere;
- Evaluatorul a preluat dimensiunile din documentele furnizate de beneficiar și din precizările beneficiarului;
- Evaluatorul nu a avut la dispoziție un relevu sau o schiță a imobilului pentru a putea verifica corectitudinea suprafețelor, evaluatorul nu este inginer / topograf și nu este în măsură să certifice aceste măsurători;



- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul imobilului, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- Alegerea metodei de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;
- Valoarea declarată reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a imobilului;
- Valoarea poate fi considerată ca cea mai bună estimare a prețului posibil obținabil în urma unei tranzacții obiective și nepărtinitoare pentru bunul evaluat și poate reprezenta un nivel de referință în vederea negocierilor între vânzător și cumpărător;
- Evaluatorul nu are nici un interes, de nici o natură, față de bunurile evaluate sau față de proprietar, iar onorariul nu a fost stabilit în funcție de valoarea evaluată.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică imobilului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie a fost prevăzută în raport.



Ipoteze speciale:

- Inspecția s-a efectuat fără a verifica suprafețele înscrise în documentele puse la dispoziție de către Beneficiar. Deoarece suprafața construită desfasurată a imobilului a fost stabilită pe baza unor documente care nu sunt documente cadastrale, evaluarea se face pe baza ipotezei speciale că aceste documente sunt documente cadastrale, respectiv o suprafețele construite sunt preluate din extrasele de carte funciară.
- Beneficiarul nu a transmis evaluatorului documente care să ateste dreptul de proprietate sau de administrare al terenului, evaluarea realizându-se în baza Planului de amplasament anexa la raportul de evaluare și a Notei de comandă nr. 73575/28.09.2023.
- Suprafața terenului este de 8.596 mp, așa cum rezulta din Nota de comandă nr. 73575/28.09.2023.
- Terenul are o deschidere la strada Pogoanelor de 159,34 ml, conform date preluate prin măsurare GPS - google map.
- Terenul are o suprafață de 4.633 mp neutilizabilă din cauza cablurilor de înaltă tensiune care trec pe două părți laterale și prin mijlocul acestuia.

II.18 Litigii

Din datele și documentele prezentate de proprietar, rezultă că beneficiarul nu este implicat în procese, litigii sau arbitraje cu persoane juridice sau fizice care ar avea consecințe ulterioare privind dreptul de proprietate asupra bunurilor supuse evaluării.

II.19 Dreptul ecologic

Evaluatorul nu a efectuat nici un fel de investigație, în afara controlului vizual și organoleptic, pentru a stabili dacă există vreo contaminare a proprietăților imobiliare.

Procedurile standard nu au condus la nici un indiciu, privind existența unei contaminări naturale sau chimice ce afectează valoarea proprietăților analizate sau a proprietăților învecinate. Nu îmi asum nici o răspundere pentru existența vreunui contaminant și nici nu mă angajez pentru o expertiză sau o investigație științifică necesară pentru a fi descoperit.

Dacă ulterior, se va stabili că există contaminare pe proprietățile analizate și terenul aferent acestora sau pe orice alt teren vecin sau că mijloacele care au fost sau sânt puse în funcțiune ar putea contamina, acestea ar putea diminua valoarea raportată

III. PREZENTAREA DATELOR

III.1 Analiza pieței

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

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 oferta.

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 supraoferta 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 preturi 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.



Datorita tuturor acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piața și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împartite în piete mai mici, specializate, numite subpiete, în urma unui proces de segmentarea a piete și dezagregare a proprietății.

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea piete imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietăților având aceleași caracteristici tehnico-economice, ca ale proprietăților supuse evaluării.

Zona în care este situat imobilul supus evaluării are destinație mixtă comercială, servicii și rezidențială. Zona de amplasament este predominant rezidențială cu multe dezvoltări comerciale și de servicii în imediata apropiere (CET Progresu, societăți comerciale).

Piața imobiliară specifică este o piață activă, având în vedere numărul mare de oferte. Principalele elemente de comparație recunoscute de piața specifică sunt:

1. Localizarea-amplasarea în zone periferice, sau în zone centrale care nu sunt complet dezvoltate edilitar (străzi neasfaltate, rețele de utilități lipsă etc) are influență negativă asupra valorii proprietății imobiliare, mai aproape/măi departe de zonele centrale, sau în anumite zone cu renume istoric.
2. Suprafața - în general piața imobiliară recunoaște acest element de comparație în sensul acceptării regatei „suprafață mai mare preț mai mic”. Elementul de comparație pentru construcții este preț/mp suprafață utilă iar pentru teren preț/mp, iar moneda este lei sau euro.
3. Stare tehnică - în general imobilele cu suprafețe comparabile sunt bine întreținute, imprevmuite.
4. Utilități – accesul imobilului de utilitati.
5. Accesul la mijloace de transport în comun, în special la metrou. Imobilele cu o accesibilitate mai mare au un preț mai ridicat față de cele care se află la o distanță mai mare de stațiile de metrou.

Localizare

Bucureștiul este orașul cu cea mai mare contribuție la formarea Produsului Intern Brut (PIB), cu o pondere de 24,7%, și este urmat de județele Cluj, cu 5,2%, și Timiș, cu 4,8%.

PIB-ul per capita, exprimat în paritatea puterii de cumpărare standard (PPS), în România, s-a situat, surprinzător, la 74% din media UE în 2021, față de 54,3% în 2013, depășind astfel țări precum Grecia, Slovacia sau țările baltice¹

Sectorul 4 avea, în iulie 2019, o populație stabilă de 331.408 locuitori (100% populație domiciliu); media vârstei populației Sectorului 4 este de aproximativ 42 ani, caracteristică a unei populații relativ tinere; populația activă (cu vârste cuprinse între 15-60 ani) reprezintă 54,56 % (230.532 locuitori) din totalul populației aferentă sectorului.

¹ <https://republica.ro/bucurestiul-are-un-pib-pe-cap-de-locuitor-de-cinci-ori-mai-mare-decat-al-sarac-judet-capitala>



Imobilele supus evaluarii este situat in zona de sud vest a Capitalei, la iesirea catre localitatea Jilava, respectiv la adresa str. Pogoanelor nr. 2 Sectorul 4 Bucuresti.



Terenul nu are o destinatie specifica , la data inspectiei acesta fiind liber de constructii si ingradit cu gard din placi de beton – Anexa 1.

Pe teren se regasesc 4 stalpi de curent inaltă tensiune a caror cabluri trec pe lungimea gardului si care conditioneaza posibilitatea unor eventuale constructii in vederea realizarii de activitati economice sau rezidentiale.

Infrastructura zonei este slab dezvoltată, imobilele avand acces la bulevarde si drumuri asfaltate cu o singura banda pe sens.

În zonă există toate utilitățile gaze, electrica, comunicații și apă curentă și canalizare.

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, zona limitrofă cu destinatie mixta rezidentia si servicii și de tipul proprietății, piața specifică pentru imobilul care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a proprietăților mixte situate in zona limitrofă a Sectorului 4.

Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determina atractivitatea proprietăților similare.



Evoluția valorilor imobiliare

Conform analiza piața imobiliară întocmită de AgentExpert² Evoluția tipică înregistrată în luna iunie a determinat ca datele agregate pentru prima jumătate a anului să fie foarte asemănătoare cu cele din primele cinci luni. Astfel, în România s-au înregistrat peste 66.000 de tranzacții imobiliare în perioada ianuarie-iunie 2023, cu 22% mai puține comparativ cu perioada similară a anului trecut.

În condițiile trecerii prin pandemia de Covid-19 precum și consecințele războiului din Ucraina, toate calculele și previziunile pentru 2023 trebuie revizuite, mai ales din cauza îngrijorărilor privind criza economică ce se anunță. Potrivit Bloomberg Commodity Spot Index, prețurile la alimente au atins niveluri record în mai 2022, la două luni de la invadarea Ucrainei de către Rusia. În cei doi ani anteriori, prețurile la alimente crescuseră deja cu 40%, potrivit datelor FMI. Pentru 2023 însă, previziunile arată ieftiniri cu 21% ale alimentelor.

Prețurile materiilor prime scad deja de ceva vreme, constată Ayhan Kose, economist-șef adjunct la Banca Mondială. "Prețurile în scădere la materii prime se datorează în parte creșterii economice globale fragile, dar acest lucru nu ar trebui văzut drept o amenințare cu o posibilă recesiune globală", spune Kose pentru DW. "Deși economia mondială este slabă, nu ne așteptăm ca ea să alunece într-o recesiune în 2023/24. Dar nu este exclus, în condițiile exacerbării unor condiții de risc."³

În opinia mea, prețul terenului și al imobilelor din Sectorul 4 va crește semnificativ în următorii ani (5 – 10 ani), având în vedere faptul că autoritățile publice au implementat politici publice prin care să crească bunăstarea socială a cetățenilor care locuiesc în această zonă⁴:

- Lucrările de reabilitare a blocurilor de locuințe au condus la îmbunătățirea întregului aspect al sectorului 4, dar în special la sporirea gradului de confort iar continuarea acestor lucrări va determina creșterea calității vieții cetățenilor; harta blocurilor aflate în programul de reabilitare termică este accesibilă online.
- Implementare concept e-Mobilitate urbană prin: serviciul de parcuri publice și de reședință este complet digitalizat; amplasarea stațiilor de încărcare pentru mașini electrice (10 stații funcționale de încărcare a mașinilor electrice, alte 17 stații sunt instalate sau în curs de instalare); amenajare rețea extinsă de parcuri tip Park&Ride în apropierea fiecărei stații de metrou din sector
- la nivelul întregului Municipiu București, suprafața ocupată de spații verzi trebuie extinsă pentru a se atinge limita minimă impusă Ordonanța de Urgență 195/2005 privind protecția mediului, respectiv de 26 m²/locuitor. Conform Registrului Spațiilor Verzi actualizat în 2011, suprafața de spațiu verde pe cap de locuitor era în București de 8,89 m²/locuitor. În sectorul 4, suprafața medie de spațiu verde pe locuitor este de 6,2 m²/locuitor
- Prin intermediul planului integrat de calitate a aerului, a fost impusă modernizarea a 22 de unități școlare;
- Soluțiile de tip "smart city" implementate au plasat Sectorul 4 pe locul 7 în topul celor 8 autorități publice locale care derulează proiecte de smart-city în România, respectiv pe locul 5 în topul orașelor cu populație de peste 250 mii de locuitori (pe locul 1 fiind Municipiul Cluj Napoca)

² <https://www.storia.ro/blog/newsroom/analiza-pietei-imobiliare-din-romania-in-primele-6-luni-ale-2023-agent-expert>

³ <https://www.dw.com/ro/economia-mondial%C4%83-dup%C4%83-infla%C8%9Bie-vine-recesiunea/a-65884866>

⁴ Strategia de Dezvoltare a Sectorului 4 - Municipiul București pentru perioada 2020 - 2024



- Sectorul 4 este unul dintre sectoarele care au teren constructibil liber și care permite dezvoltarea de noi spații de servicii, respectiv imobile care conduc la crearea de locuri de muncă.
- **Noua stație de metrou Tudor Arghezi**, construită pe o suprafață de peste 15.000 de metri între stația Berceni, actualul capăt de linie al Magistralei 2 și Soseaua de Centura, va avea o lungime de 1,6 kilometri. Aceasta va fi supraterană, parter plus două etaje și va beneficia de șase zone de acces pietonal, din care două vor fi situate pe partea opusă a Soselei Berceni, fiind asigurată o legătură printr-un pasaj pietonal subteran, pe sub sosea. 300 de locuri de parcare vor fi amenajate aici pentru cei care vin zilnic cu mașinile către centrul orașului și care au nevoie de un loc în care să își lase autoturismele înainte de a lua metroul de la **noua stație Tudor Arghezi**, de pe Soseaua Berceni⁵. Sectorul 4 al Municipiului București va dezvolta infrastructura de metrou dincolo de Soseaua de Centura a Capitalei, către comuna Berceni. .
- **“Europa Unită”**, va fi denumirea noului pasaj rutier suprateran pe care Primăria Sectorului 4 îl construiește la intersecția dintre Bulevardul Metalurgiei cu strada Turnu Magurele. Acesta va putea concura cu cele mai avangardiste și moderne proiecte de infrastructură mare din capitalele europene, fiind unul dintre cele mai moderne pasaje rutiere din România. Cu o lungime de peste 650 de metri, pasajul va avea două benzi de circulație pe fiecare sens pentru a fluidiza traficul într-una dintre cele mai tranzitate zone din sudul Bucureștiului.
- Primăria Sectorului 4 construiește **un patinoar olimpic ultramodern cu peste 1.500 de locuri**. Patinoarul va fi acoperit și se vor putea desfășura competiții sportive naționale, dar și internaționale: campionate europene și mondiale de hochei, inclusiv spectacole de divertisment pentru public. Construcția va fi realizată în curtea Liceului Tehnologic de Metrologie “Traian Vuia”, pe un teren de 2,5 hectare, fiind singurul patinoar olimpic din sudul țării, destinat tuturor activităților care se pot desfășura pe gheață.
- Sectorul 4 va implementa conceptul Green Deal, finanțat de Uniunea Europeană, pentru ca spațiul verde la nivelul sectorului să crească în următorii ani cu 20%, este primul parc cultural urban al țării, cel mai mare spațiu verde al capitalei. București este una dintre putinele capitale privilegiate, dispunând de un parc natural în limitele sale teritoriale. **Delta Vacaresti este încadrată de Soseaua Vitan-Barzesti, Calea Vacaresti, Splaiul Unirii și Soseaua Oltenitei**. Parcul Natural Delta Vacaresti va fi transformat într-un adevărat obiectiv turistic. Parcul Tudor Arghezi, primul parc construit de la zero în ultimii 30 de ani, este deja în lucru.

Cei mai importanți factori care au influențat piața imobiliară pe parcursul perioadei 2020 - 2023 sunt:

1. Politica Guvernului privind majorarea veniturilor populației precum și a modificării TVA ului de 5% la locuințe noi

Decizia Guvernului de a majora semnificativ salariile personalului angajat în sectorul public începând cu martie 2018 „Cheltuielile cu salariile în sectorul de stat au crescut în primele opt luni din 2018 cu 25%, față de aceeași perioadă din 2017” <https://www.zf.ro/profes/salariile-au-explodat-psd-spart-pusculita-cresteri-masive-milioane-romani-mediul-privat-tine-pasul-aceste-cresteri-guvernul-introdus-distorsiune-grava-piata-muncii-majorarile-salariale-facute-355689>

⁵ <https://www.sudrezidential.ro/de-ce-sa-ti-cumperi-o-locuinta-in-sectorul-4/>



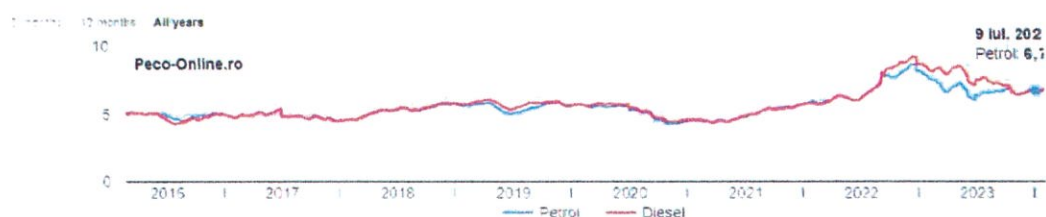
De asemenea, trebuie menționată decizia Guvernului de a modifica începând cu iunie 2020 plafonul de 5% la TVA pentru locuințe noi, respectiv de la 450.000 lei la 600.000 lei exclusiv TVA, ceea ce va permite accesul la locuințe mai spațioase și cu facilități superioare.

3. Creșterea prețurilor

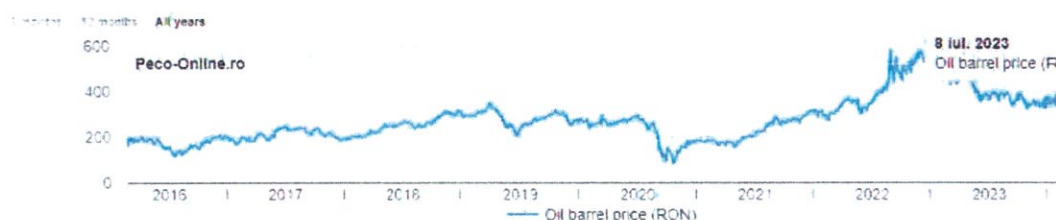
Creșterea prețurilor pentru imobile se datorează în principal creșterii **pretului de cost al inputurilor aflat într-un ritm de creștere galopant** (pana la 50% creștere pe manopera în ultimul an datorită OUG 114/2018, respectiv pana la 15% -20% la materialele de construcții) și creșterea prețurilor la materiale de construcții din perioada mai – iunie 2021 cu cca. 50% <https://www.wall-street.ro/articol/Real-Estate/235630/de-ce-scade-numarul-tranzactiilor-imobiliare-ce-nu-ne-spun-datele-ancpi.html>; <https://ziare.com/economie/stiri-economice/efecte-crestere-preturi-materiale-construcții-1675654>

La creșterea prețurilor la materiale de construcții s-a adăugat și creșterea costurilor cu combustibilul și cu energia, respectiv creșteri de între 40 – 80% https://www.peco-online.ro/istoric_en.php

Trend in petrol and diesel prices in Romania



Crude oil Brent price chart



Muntenia Sud (Municipiul București, județele Ilfov și Giurgiu). Noul preț de serviciu universal al **Enel Energie Muntenia**, furnizorul tradițional al zonei, aplicabil de la 1 ianuarie, este de 1,37 lei/kWh, preț final, cu toate taxele și tarifele de rețea incluse. Prețul valabil acum, până la 31 decembrie, este de 0,75 lei/kWh. Așadar, avem o creștere de 82 % a prețului final.

<https://www.economica.net/factura-electrica-enel-pret-kw-ianuarie-2022-scupire-factura-energie-electrica-cu-cat-cresc-facturile-551175.html>

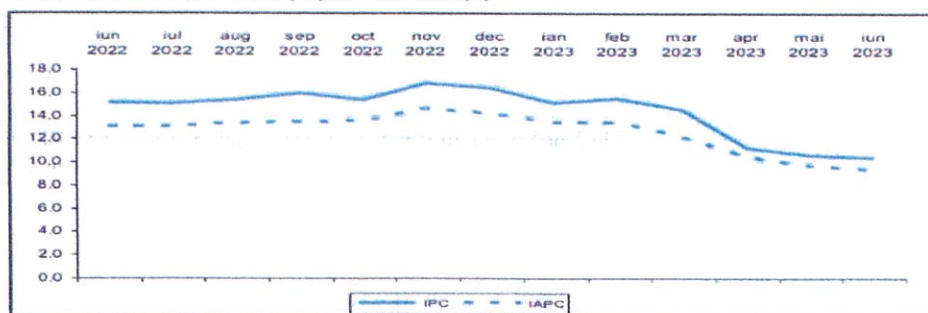
Rata medie a modificării prețurilor de consum în ultimele 12 luni (iulie 2022 – iunie 2023) față de precedentele 12 luni (iulie 2021 – iunie 2022) determinată pe baza IAPC este 12,5%. Rata actuală a inflației în luna iunie 2023 comparativ cu luna iunie 2022 este 10,3%⁶

⁶ Comunicat de presa INSS - 13.07.2023

https://insse.ro/cms/sites/default/files/com_presa/com_pdf/ipc06r23.pdf



Grafic: Modificarea anuală a indicelui prețurilor de consum (%)

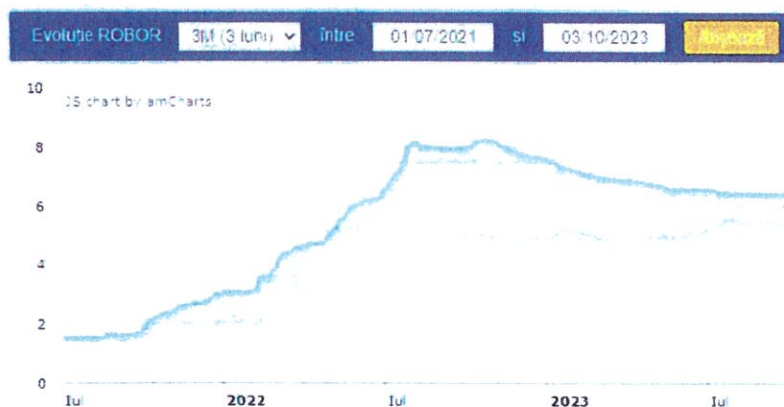


Datele graficului (xls) vor putea fi accesate prin fisierul rar atasat comunicatului pe homepage

3. Variații semnificative privind costul banilor

Pentru piața specifică, faptul că BNR a decis creșterea dobânzii de referință, va conduce la un cost ridicat al banilor cu impact direct asupra finanțării construirii de noi spații de rezidențiale sau comerciale, Robor-ul la 3 luni crescând de la 1,5%/an în iulie 2021 la cca. 6,45%/an, la data de 03.10.2023.

Creșterea costului banilor se observă direct în numărul de ipotechi instituite la nivelul țării „...numărul de ipotechi active în luna iunie 2023 a fost de aproape 4.500, în scădere cu 34%, în timp ce la nivelul primei jumătăți a anului numărul de ipotechi active a scăzut cu 31%, la aproape 27.000”⁷. Creditarea ipotecară a scăzut cu 20% în ultimul an, iar numărul de tranzacții imobiliare individuale s-a redus cu o treime în T1/2023, conform analiza prezentată în Ziarul financiar. <https://www.zf.ro/banci-si-asigurari/piata-imobiliara-a-luat-o-la-vale-creditarea-ipotecara-a-scazut-cu-21995373>



Valorile extreme ale indicelui ROBOR 3M în perioada 1 iulie 2021 - 3 octombrie 2023

Valoare maximă: 8.21 % (26 octombrie 2022)

Valoare minimă: 1.49 % (7 iulie 2021)

Valoare medie pentru perioada selectată este 5.42 %

Cererea

Cererea pentru imobile similare cu cel supus evaluării provine de la persoane fizice care doresc să stabilească în Municipiul București sau de la agenții economici care doresc să aibă anumite puncte logistice de prestări servicii sau depozitare produse.

⁷ <https://www.storia.ro/blog/newsroom/analiza-pietei-imobiliare-din-romania-primelc-6-luni-ale-lui-2023-agent-expert>

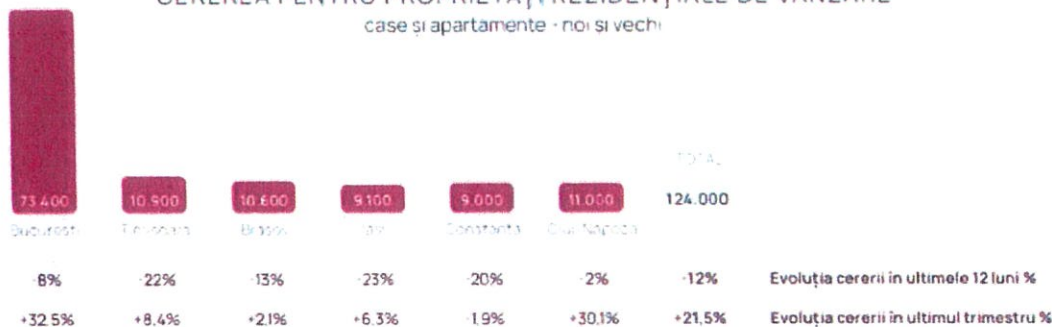


Din cauza prețurilor și a ratelor tot mai mari însă, cumpărătorii se răresc, iar cei care se gândesc să cumpere, sunt tot mai cumpătați și mai calculați în decizia de cumpărare.

Cererea este, așadar, în scădere, dar în scădere este și oferta. În timp ce cumpărătorii reflectează dacă să cumpere sau nu, dezvoltatorii își iau, la rândul lor, pauze de gândire. Din cauza creșterilor noi de prețuri la materialele de construcție și a problemei stocurilor, mulți dezvoltatori au dus costurile în zona de "apartamente ieftine" sau au pus pe "așteptare" proiectele, de teama de a nu rămâne cu banii investiți în construcții nefinalizate... cererile pentru case au ajuns la paritate cu cererile de apartamente, ceea ce nu e deloc surprinzător, având în vedere contextul și tendințele tot mai clar conturate de după pandemie

Privind la evoluția cererii de locuințe (apartamente și case) din București, se observă că acest indicator a scăzut, apropiindu-se de pragul de 30.007 de potențiali cumpărători, față de 32.514, în perioada similară din 2022. În T1 2023, s-a înregistrat o scădere în februarie, fiind menținută și în luna martie. Astfel, acest indicator a ajuns, în T1 2023, la un nivel mult mai scăzut față de cel consemnat în 2022 și 2021.⁸

CEREREA PENTRU PROPRIETĂȚI REZIDENȚIALE DE VÂNZARE case și apartamente - noi și vechi

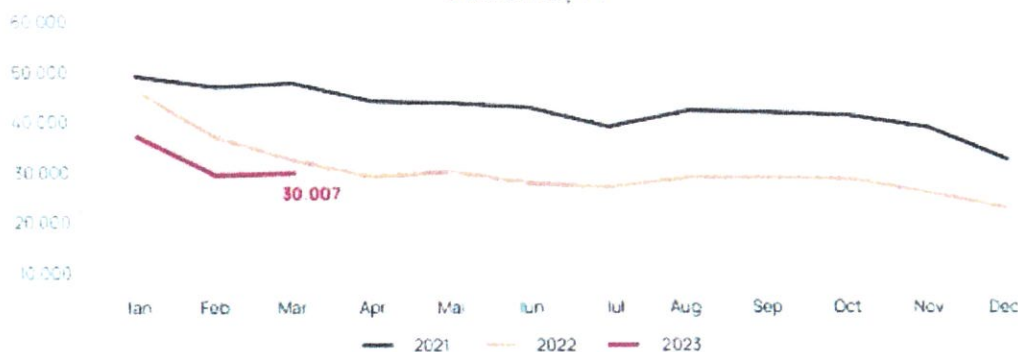


* Prin cerere se înțelege un potențial cumpărător care nu generat lead-uri pentru proprietățile la vânzare în portofoliul imobiliar în intervalul de timp specificat.

Un lead se înregistrează în momentul în care un vizitator efectuează o acțiune (apăsărează telefonul, trimite un mail în care solicită mai multe detalii, răspunde sau salvează anunțul).

Sursa: imobiliare.ro

BUCUREȘTI



⁸ Piața Imobiliară Rezidențială Trimestrul II 2023



Oferta

Având în vedere tipul bunului evaluat, în vederea analizei ofertei competitive, evaluatorul a procedat la un studiu de piață.

În urma analizei ofertei pentru proprietăți similare, evaluatorul a ajuns la următoarele concluzii:

- la data evaluării, oferta de terenuri oferite spre vânzare **este numeroasă** ;
- prețurile de vânzare al terenurilor similare cu cele ale imobilului supus evaluării se axează în jurul valorii de 250 - 350 euro/mp în funcție de zonă, acces la utilități, mărime teren, front stradal;
- prețurile de închiriere pentru terenuri similare variază între 0,5 – și 1,25 euro/mp
- în anexa 2 se regăsesc oferte pentru chirie terenuri similare.

Echilibrul pieței

În ceea ce privește echilibrul pieței imobiliare, față de ultimii ani raporturile s-au inversat pe piața imobiliară aceasta devenind o piață a cumpărătorului .

Transformarea pieței imobiliare într-o piață a cumpărătorului s-a realizat în contextul penuriei de capital și a creșterii costurilor cu acesta – context de criză cunoscut în mediile de afaceri și de participanții pe piață - coroborat cu scăderea numărului tranzacțiilor pe segmentul imobiliar și previziunile de accentuare a continuării trendului descendent a evoluției prețurilor pe piața menționată. Pe fiecare an ce a trecut de la criza imobiliară din 2008 s-a înregistrat o ușoară revigorare a pieței specifice la finele , după o perioadă de maturizare a pieței imobiliare, cu număr mediu de tranzacții, datorat condițiilor politice și economice naționale și internaționale actuale, ce produc încă anumite rețineri în investiții .

Previziuni

Având în vedere contextul generat de pandemia COVID19 precum și războiului din Ucraina, orice previziune privind prețurile chiriilor trebuie analizate sub aspectul prudenței.

De asemenea, costul construirii de imobile, având în vedere diminuarea capacităților de producție precum și o eventuală criză a forței de muncă, trebuie revizuite sub aspectul creșterii.

O eventuală criză economică conduce inevitabil la creșteri de prețuri, prin urmare costul de înlocuire a construcțiilor nu va crește doar ca valoare procentuală ci și sub aspectul valorii nominale a acestora în sensul devalorizării acestora.

Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectate din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor în continuare, definită astfel: „Cea mai probabilă utilizare a proprietății, care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisivă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate.”

Cea mai bună utilizare (CMBU) – este definită ca utilizare rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

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

- permisivă legal
- posibilă fizic



- fezabilă financiar
- maxim productivă.

Tipul de utilizare reprezintă elementul esențial în estimarea valorii proprietății, iar valoarea imobilului trebuie considerată din acest punct de vedere, obiectivul evaluatorului constând în găsirea utilizării care maximizează valoarea proprietății.

Analiza CMBU pentru imobilele supuse evaluării

Cea mai bună utilizare a imobilelor trebuie luată în considerare în raport cu utilizarea sa existentă și cu toate utilizările lui potențiale.

Testul permisibilității legale a imobilului

În acest caz trebuie să se determine care utilizări sunt permise legal.

Restricțiile private de zonare, normele de construire, reglementările de utilizare, precum și reglementările asupra mediului înconjurător.

Trebuie să se țină cont dacă există o probabilitate rezonabilă ca documentațiile de urbanism să se modifice pentru ca cea mai bună utilizare a proprietății să se realizeze.

Investigând probabilitatea rezonabilă a modificării documentațiilor de urbanism, evaluatorul a ținut seama de tendințele din aria pieței, de planul de dezvoltare al comunității.

Astfel pentru imobilul analizat, ținând cont de reglementările urbanistice ale zonei, de utilizarea prezentă putem considera o utilizare probabilă ca fiind permisibilă din punct de vedere legal și anume: **utilizare mixta comercial / rezidențial**.

Testul pentru posibilitatea fizică

Acesta analizează caracteristicile fizice ale amplasamentului care pot afecta cea mai bună utilizare a sa. Mărimea, forma, solul, accesibilitatea imobilului, gradul de risc în eventualitatea producerii unor dezastre naturale precum inundațiile și cutremurele afectează utilizările pe care le poate avea acesta.

Capacitatea și disponibilitatea utilităților publice sunt de asemenea factori importanți.

Utilizarea posibilă legal, coroborată cu analiza caracteristicilor fizice ale amplasamentului, conduce la concluzia că fizic imobilul este dezvoltat pentru o **utilizare mixta comercial / rezidențial**.

Testul fezabilității financiare

Numai acele utilizări care îndeplinesc primele două criterii sunt analizate mai departe. Când timp o utilizare potențială are valoare în comparație cu costurile ei și respectă primele două criterii, utilizarea este fezabilă financiar.

Testul productivității maxime

Acesta se aplică utilizărilor care au trecut de celelalte trei teste anterioare. Analiza adițională a forțelor de piață ale cererii și ofertei poate ajuta în procesul de eliminare.

Testul se adresează nu numai valorii create în urma utilizării maxim productive, ci și a costurilor necesare obținerii valorii, dacă acestea există, ca de exemplu pentru demolarea și îndepărtarea construcțiilor, costurile de remediere a problemelor de mediu și de modificare a planului de urbanism.

Dintre utilizările financiar fezabile, cea mai bună utilizare este utilizarea care produce cea mai mare valoare reziduală a imobilului, în concordanță cu riscul acceptat de piață și cu rata rentabilității pretinsă de piață pentru aceasta.



Cea mai buna utilizare potențiala a imobilului este de obicei utilizarea pe termen lung, care ar trebui sa se mențină pe amplasament pe toata durata vieții normale a construcțiilor.

Durata de viata normala depinde de tipul clădirilor, de calitatea construcției si de alți factori. Fluxul de beneficii (venitul si amenajările) produse de construcții reflecta un program de utilizare a terenului bine întocmit si de obicei foarte concret.

Productivitatea maxima a imobilului in opinia noastra, se poate obține pentru o dezvoltare ca **utilizare mixta comercial / rezidential**.

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de CMBU această abordare este:

1. permisivă legal (analiza dezvoltării rezidențiale)
2. îndeplinește condiția de fizic posibilă: vecinătățile, caracteristici intrinseci ale terenului (deschidere, acces, formă, utilități);
3. este fezabilă financiar ;
4. este maxim productivă se referă la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări - pe baza datelor prezentate în analiza pieței, veniturile potențiale rezultate din vânzarea proprietății posibile și din tendința de dezvoltare a zonei , conduc la premisa că utilizarea comercială conduce la maximizarea profitului obținut pe imobil.

In aceste condiții, în opinia evaluatorului, sunt respectate toate condițiile impuse în definiția conceptului de cea mai buna utilizare si evaluarea proprietății in varianta utilizarii mixte comercial / rezidential.

III.2 PREZENTARE IMOBILELOR

Terenul este plan, compact, cu forma regulata dreptunghiulara, cu doua deschideri la Str. Pogoanelor de 159,34 m si la str. Orăștie. Strazile sunt asfaltate având o bandă de mers pe sens. Terenul este împrejmuit pe deschiderile la cele două strazi cu gard din panouri beton armat. Accesul se poate face pietonal si auto din Str. Orastie.

Conform Notei de comanda nr. 73575/28.09.2023 suprafata terenului este de 8.596 lei.

Exista toate utilitatile la limita terenului (curent, apa, canalizare, gaze)

Terenul nu este ocupat de constructii.

Terenul are acces doar la transport terestru RATB acestea aflandu-se la o distanta de cca. 10 m.

Pe teren se afla un numar de 4 stalpi de curent de înaltă tensiune a căror cabluri trec pe marginile terenului (str. Pogoanelor si laterala dinspre blocuri și pe mijlocul acestuia), acestea ocupând cca. 4633 mp, cca. 54% din suprafața totală.

IV. EVALUAREA TERENULUI

Tipul valorii trebuie să fie adecvat cu scopul evaluării, sau mai bine spus, scopul evaluării va determina tipul valorii.

Există multe tipuri de valoare, fiecare cu definiții specifice (pentru exemple, a se vedea IVSC Standard 2). Anumite tipuri de valoare sunt utilizate frecvent în evaluare. Altele sunt utilizate în situații speciale și în circumstanțe atent identificate și explicate. În utilizarea și înțelegerea evaluărilor, de o importanță deosebită este ca tipul și definiția valorii să fie clar enunțate și să fie adecvate cu scopul evaluării. O modificare în definiția valorii poate avea efect semnificativ asupra valorilor estimate pentru proprietăți.



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

Un alt concept utilizat este *Valoarea justă*, ca un concept de contabilitate, este definită în Standardele Internaționale de Raportare Financiară și în alte standarde de contabilitate, ca fiind suma la care poate fi tranzacționat un activ sau decontată o datorie, de bunăvoie, între părți aflate în cunoștință de cauză, în cadrul unei tranzacții în care prețul este determinat obiectiv.

Valoarea justă se utilizează, în general, pentru raportarea financiară, atât a valorii de piață, cât și a valorilor nebazate pe piață. Când se poate stabili valoarea de piață a unui activ, această valoare va fi egală cu valoarea justă.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general – ca perioadă de continuare a crizei economice și financiare), în care are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Abordări în evaluare - Selectarea metodei de evaluare

La alegerea metodei de evaluare s-au avut în vedere considerente legate strict de scopul raportului de evaluare respectiv aflarea valorii de piață a chiriei lunare a terenului cuprinse în anexa 1 la prezentul raport, în vederea închirierii acestuia.

Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente de proprietăți similare cu proprietatea subiect.

În urma analizei pieței specifice, a rezultat că sunt suficiente informații pentru determinarea valorilor de piață a chiriei prin utilizarea abordării prin comparații.

Așa cum am precizat în preambulul raportului de evaluare, **abordarea prin comparații** consta în analizarea pieței (tranzacții sau oferte) pentru a găsi proprietăți similare și comparând apoi aceste proprietăți cu cea în evaluare. Analiza comparativă se axează pe asemănările și diferențele între proprietăți în ceea ce privește dreptul de proprietate, motivația cumpărătorilor și vânzătorilor, condițiile de piață, amplasamentul, caracteristicile fizice și economice, dimensiunile.

Prin această metodă, prețurile și acele informații referitoare la spații similare, sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri



În urma ajustărilor realizate pentru comparabile, selecția prețului de piață s-a realizat în baza prețului ajustat care are cea mai mică ajustare brută și, după caz, numărul cel mai mic de ajustări, datele fiind prezentate în tabelul de mai jos:

Nr.	Elementul de comparație	Proprietatea evaluată	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D	Comparabila E
	Data anunțului		03.10.2023	03.10.2023	03.10.2023	03.10.2023	03.10.2023
	Suprafața (mp)	8.596,00	1.250	2.500	2.400	14.770	4.000
	Pret chirie EUR		700	1.250	3.000	14.770	6.000
	Pret chirie EUR /mp		0,56	0,50	1,25	1,00	1,50
0	Tip Comparabila						
	Tip Comparabila		oferta	oferta	oferta	oferta	oferta
	Ajustare unitară sau procentuală		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
	Ajustare totală pentru tipul comparabilei		-70	-125	-300	-1.477	-600
	Pret ajustat / mp		630	1.125	2.700	13.293	5.400
1	Dreptul de proprietate						
	Drepturi de proprietate transmise	proprietate deplină	similar	similar	similar	similar	similar
	Ajustare unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%	0%
	Ajustare totală pentru drepturi de proprietate		0	0	0	0	0
	Pret ajustat		630	1.125	2.700	13.293	5.400
2	Condiții de finanțare						
	Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale	normale	normale
	Ajustare unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%	0%
	Ajustare totală pentru finanțare		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Pret ajustat		630	1.125	2.700	13.293	5.400
3	Condiții de vânzare						
	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale	normale	normale
	Ajustare unitară sau procentuală		0,0%	0%	0%	0%	0%



Nr.	Elementul de comparatie	Proprietatea evaluata	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D	Comparabila E
	Ajustare totala pentru conditii de vanzare		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Pret ajustat		630	1.125	2.700	13.293	5.400
4	Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare						
	Ajustare unitara sau procentuala		0,0%	0%	0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru conditiile pietei		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Pret ajustat		630	1.125	2.700	13.293	5.400
5	Conditii de piata						
	Conditii ale pietei		prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru conditiile pietei		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Pret ajustat		630	1.125	2.700	13.293	5.400
6	Localizare						
	Localizare	Str Pogoanele nr. 2 Sector 4 Bucuresti langa CET Progresul	Str Tiparnitei Sector 5 la cca. 600 m de Sos. Giurgiului	la cca 500 m de Bdul Metalurgiei Sector 4	Str Ucea Sector 4 langa CET Progresul	Sos Giurgiului Sector 4 Bucuresti la cca 1,2 km de str Pogoanele	Sos Giurgiului Sector 4 Bucuresti la cca 1,2 km de str Pogoanele
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru localizare		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Pret ajustat		630	1.125	2.700	13.293	5.400
	Caracteristici fizice						
7	Suprafata teren	8.596,0	1.250	2.500	2.400	14.770	4.000
	Ajustare unitara sau procentuala		-14,69%	-12,19%	-12,39%	12,35%	-9,19%



Nr.	Elementul de comparatie	Proprietatea evaluata	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D	Comparabila E
	Ajustare totala pentru suprafata (+2% pentru suprafete mai mari cu 1000 mp decat cea a bunului evaluat) maxim 15%		-92,56	-137,16	-334,58	1.641,42	-496,37
8	Front stradal	159,34	41	40	74	93	60
	Ajustare unitara sau procentuala (ajustare de 2% pentru fiecare diferenta de +/- 5m) maxim 10%	Str Pogoanelor nr. 2 Sector 4 Bucuresti	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
	Ajustare totala pentru front stradal		63,00	112,50	270,00	1.329,30	540,00
9	Numar Front stradal	3	2	1	1	2	1
	Ajustare unitara sau procentuala (ajustare de 3% pentru fiecare fronton stradal in plus)		3,00%	9,00%	9,00%	3,00%	9,00%
	Ajustare totala pentru front stradal		18,90	101,25	243,00	398,79	486,00
10	Planeitate	Teren plan	Teren plan	Teren plan	Teren plan	Teren plan	Teren plan
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru planeitate		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
11	Accesibilitate asfalt	Acces la Drum asfaltat	Acces la Drum asfaltat	Acces la Drum pietruit	Acces la Drum asfaltat	Acces la Drum asfaltat	Acces la Drum asfaltat
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	10,00%	0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru accesibilitate		0,0	112,50	0,0	0,0	0,0



Nr.	Elementul de comparatie	Proprietatea evaluata	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D	Comparabila E
12	Accesibilitate mijloace de transport in comun terestru/metrou	Acces doar la mijloace de transport in comun terestru	similar	similar	similar	similar	similar
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru accesibilitate		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
13	Ajustare totala caracteristici fizice		-10,66	189,09	178,42	3.369,51	529,63
	Ajustare unitara sau procentuala		-1,69%	16,81%	6,61%	25,35%	9,81%
	Pret ajustat		619	1.314	2.878	16.663	5.930
14	Utilitati disponibile						
	Utilitati (en el/apa/canalizare/gaz)	Da/Da/Da/Da	Da/Da/Da/Da	Da/Da/Da/Da	Da/Da/Da/Da	Da/Da/Da/Nu	Da/Da/Da/Da
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	3%	0%
	Ajustare totala pentru utilitati disponibile		0,0	0,0	0,0	499,9	0,0
	Pret ajustat (EUR/mp)		619	1.314	2.878	17.162	5.930
15	Zonarea						
	Zonarea - destinatia legal permisa	Zona cu restrictii de construire avand in vedere liniile de inalta tensiune situate pe cele doua laterale ale terenului	Construire conform PUG Sector 4	Construire conform PUG Sector 4	Construire conform PUG Sector 4	Construire conform PUG Sector 4	Construire conform PUG Sector 4



Nr.	Elementul de comparatie	Proprietatea evaluata	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D	Comparabila E
	Ajustare unitara sau procentuala		-54%	-54%	-54%	-54%	-54%
	Ajustare totala pentru zonare		-334,4	-709,6	-1554,3	-9267,7	-3202,0
	Pret ajustat (EUR/mp)		285	604	1.324	7.895	2.728
16	Caracteristici economice						
	Caracteristici economice	normale	normale	normale	normale	normale	normale
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru caracteristici economice		0	0	0	0	0
	Pret ajustat		285	604	1.324	7.895	2.728
17	Cea mai buna utilizare						
	Cea mai buna utilizare	Servicii	similar	similar	similar	similar	similar
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru CMBU		0	0	0,00	0,00	0,00
	Pret ajustat		285	604	1.324	7.895	2.728
18	Componente nonimobiliare ale valorii						
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru componente nonimobiliare		0	0	0	0	0
	Pret ajustat		285	604	1.324	7.895	2.728
	Pret ajustat chirie euro/mp		0,23	0,24	0,55	0,53	0,68
19	Numar corectii		5	6	5	6	5
	Ajustare bruta	procentual	91,69%	105,19%	95,39%	92,35%	92,19%
		absolut	578,90	1.298,02	2.701,93	14.614,07	5.324,37



Nr.	Elementul de comparatie	Proprietatea evaluata	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D	Comparabila E
	Ajustare neta	procentual	-59,29%	-51,68%	-55,87%	-46,55%	-54,53%
		absolut	-415,00	-646,00	-1.676,00	-6.875,00	-3.272,00
20	Suprafata teren	8.596,00	0,230				
21	Alegere comparabila A cu cel mai mic numar de corectii si cea mai mica Ajustare bruta EURO/mp		0,230				
22	Curs euro la 03.10.2023	4,9745	4,9745				
23	Valoare chirie de piata EURO	0	1.977				
24	Valoare chirie de piata RON	0	9.835				

Corectii realizate

Pentru elementul de comparatie **Tip comparabila** s-au aplicat ajustari în procent de -10% avand in vedere ca toate comparabilele reprezinta potentiale oferte prezentate pe site-urile de profil vanzari imobile, ofertantii in urma discutiilor avute fiind dispusi sa negocieze. Valoarea ajustarii a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la marja de negociere pentru acest tip de proprietate

Pentru elementul de comparatie **Suprafata** s-au aplicat ajustari la toate comparabilele in functie de suprafata comparabilei raportata la suprafata utila a bunului evaluat, considerandu-se de catre evaluator o modificare de 2% pentru fiecare plus sau minus de 1000 mp (maxim +/-15%). Suprafetele comparabilelor sunt mai mici decat cea a bunului evaluat , respectiv sunt inferioare acesteia, avand in vedere ca o suprafata mai mare conduce la o activitate mai dezvoltata si la o profitabilitate ridicata.

Pentru elementul de comparatie **Front stradal** s-au aplicat ajustari pozitive la toate comparabilele care are un front stradal mai mic decat cel al bunului evaluat apreciindu-se de catre evaluator o ajustare de 5% pentru fiecare variatie de 5 m fata de frontul stradal al bunului evaluat - maxim +/-15%.

Pentru elementul de comparatie **Numar Front stradal** s-a aplicat o ajustare pozitiva la toate comparabilele deoarece acestea are mai putine fronturi stradale fata numarul de fronturi stradale aferent bunului evaluat, apreciindu-se de catre evaluator o ajustare de 3% pentru fiecare fronton stradal in plus

Pentru elementul de comparatie **Accesibilitate asfalt** s-a aplicat o ajustare pozitiva de 10% comparabila B din cauza ca aceasta nu are acces la drum asfaltat. Procentul a fost estimat de evaluator ca o medie a marjei de negociere intre clienti si cumparatori, in cazul lipsei acestui tip de utilitate .

Pentru elementul de comparatie **Utilitati disponibile** s-a aplicat o ajustare pozitiva de 3% comparabila E din cauza ca aceasta nu are asigurate utilitati gaz.Procentul a fost estimat de evaluator ca o medie a marjei de negociere intre clienti si cumparatori, in cazul lipsei acestui tip de utilitate .



Nr.	Elementul de comparație	Proprietatea evaluată	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D	Comparabila E
-----	-------------------------	-----------------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------

Pentru elementul de comparație **Zonare** s-au aplicat ajustări negative de 54% la toate comparabilele din cauza că terenul supus evaluării are o suprafață de cca. 4633 mp pe care nu poate construi, din cauza cablurilor de înaltă tensiune. ($4633/8596 = 54\%$)

Pentru restul elementelor de comparație nu au fost necesare ajustări

În urma aplicării abordării prin comparații, a rezultat că la data de **03.10.2023** valoarea de piață a chiriei lunare pentru terenul situat în str. Pogoanelor nr. 2, Sector 4, București este de **9.835 lei, echivalentul a 1.977 euro**.

V. CONCLUZII

În analiza rezultatelor, concluziile preliminare trebuie să fie testate pentru a ne asigura că raportul de evaluare și concluziile sale respectă următoarele principii:

▪ Adecvarea

Prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, pentru scopul și utilizarea 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.

Numărul de proprietăți comparabile, numărul de corecții și corecțiile absolute și nete, pot sugera precizia relativă a unei anumite aplicații a metodei. Dacă sunt disponibile multe proprietăți comparabile care și par că se conformează unui model real al pieței imobiliare, se poate obține o precizie mai mare decât cu alte metode și evaluatorul se va baza mai mult pe metoda comparației directe.

▪ Cantitatea informațiilor

Adecvarea și precizia influențează *calitatea* și relevanța rezultatelor unei metode.

Ambele criterii au fost 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

Alte argumente care au stat la baza acestei opinii și considerente privind valoarea sunt: valoarea a fost exprimată ținând seama de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport; opinia evaluatorului reprezintă valoarea cea mai apropiată de o valoare de piață realistă a proprietății imobiliare supuse evaluării.



În urma aplicării abordărilor adecvate scopului evaluării și tipului proprietății de evaluat, opinia evaluatorului este că la data de **03.10.2023** valoarea de piață a chiriei lunare pentru terenul supus evaluării este de **9.835 lei, echivalentul a 1.977 euro.**

Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și nu conține TVA.

Data evaluării: 03.10.2023 (Curs de referință BNR: 1 Euro= 4,9745 RON)

Data întocmirii raportului de evaluare: 03.10.2023

Anexe

Anexa 1 Foto teren

Anexa 2 - Comparabile chiriei terenuri zone similare

Anexa 3 – Plan amplasament teren

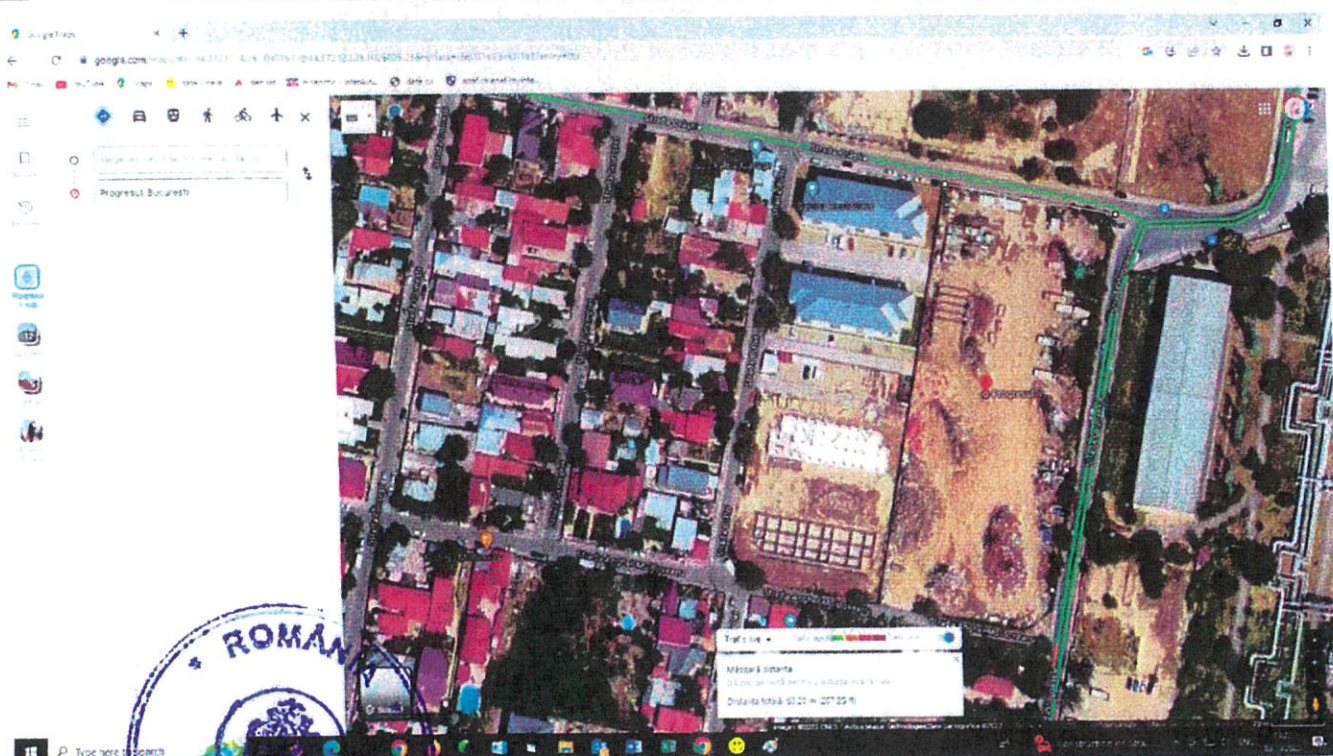
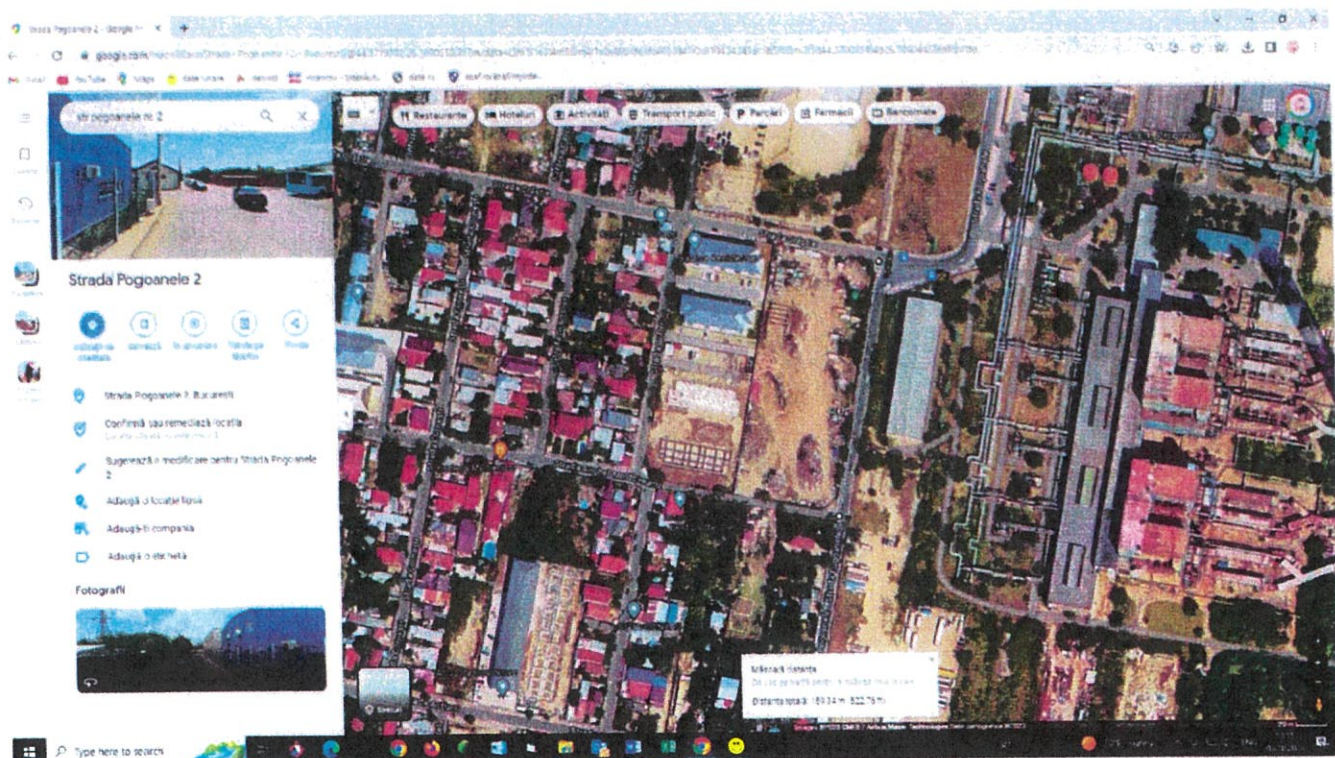
**EVALUATOR EPI,
PFA FLORESCU ANGEL NARCIS EXPERT CONTABIL**

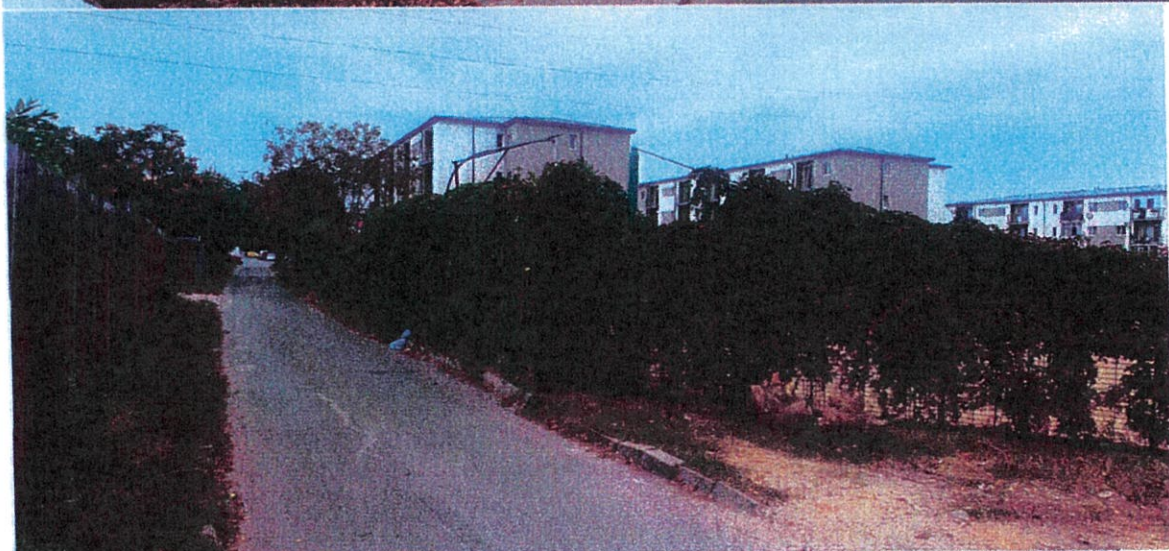




1 | Page

Anexa 1 la Raportul de evaluare teren intravilan situat in str. Pogoanelor nr. 2 Sector 4 Bucuresti











1.250 m² teren de închiriat - B

storia.ro

De vânzare ▾ De închiriat ▾ Ansambluri rezidențiale ▾ Companii ▾ Credite

Contul meu

Adeaugă email

KING IMOBILIARE

← Inapoi la lista

Terenuri de închiriat > București > Sectorul 5 > Ferentari > INCHIRIERE | TEREN 1250 MP | GIURGIULUI

KING IMOBILIARE

Agentie

0374 451 091

+40

Am nevoie de mai multe info...

Sunt interesat/ă de acest teren de închiriat și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc

1.250 m² teren de închiriat - B

storia.ro/oferta/inchiriere-teren-1250-mp-giurgului-10w0d

Ferentari Sectorul 5, Bucuresti

1.250 mp

700 €

Salvează

Contact

KING IMOBILIARE

INCHIRIERE | TEREN 1250 MP | GIURGIULUI

Ferentari, Sectorul 5, Bucuresti

700 €

Propune un preț

Trimite mesajul

Raportează

Agentie imobiliara

KING IMOBILIARE

374 afișări

Splaiul Independenței 1.000000, București (Județul)

Vezi toate ofertele

Vizionare la distanță

Video

Prezentare generală

Suprafață

1.250 m²

Locație

Cere informații

Vizionare la distanță

Video

Tip teren

Cere informații

Tip vânzător

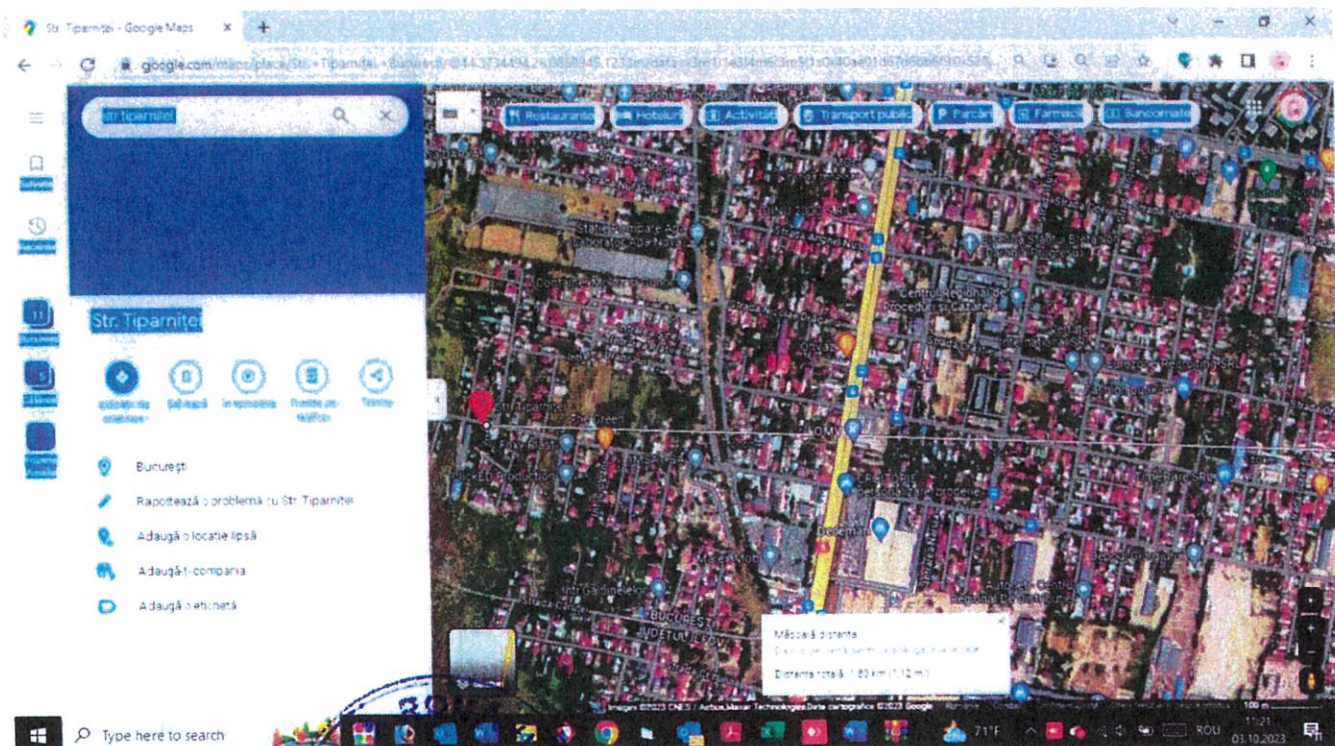
agenție

Gard

nu



Anexa 2 Comparabile chirii terenuri intravilane zona Sector 4 si Sector 3 Bucuresti



Comparabila B

romimo.ro

Inchiriez teren 2500 mp zona Berceni

Bucuresti Sector 4 Berceni

1 250 EUR



0744549900

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adăugați foto

Trimite

Fa o foto

Vizualizări: 518

Raportează

Vlad FILIMON

Vezi toate anunțurile

romimo.ro



1/9

publi24.ro






Descriere

Terenul este închis cu gard metalic cu dimensiunile aproximative de 40 m x 60 m

Utilitățile sunt în zonă

Acces facil din Bulevardul Metalurgiei

Contul meu

Adăugă anunț

Vezi toate anunțurile

Unaminte

Distribuie anunțul pe





0744549900

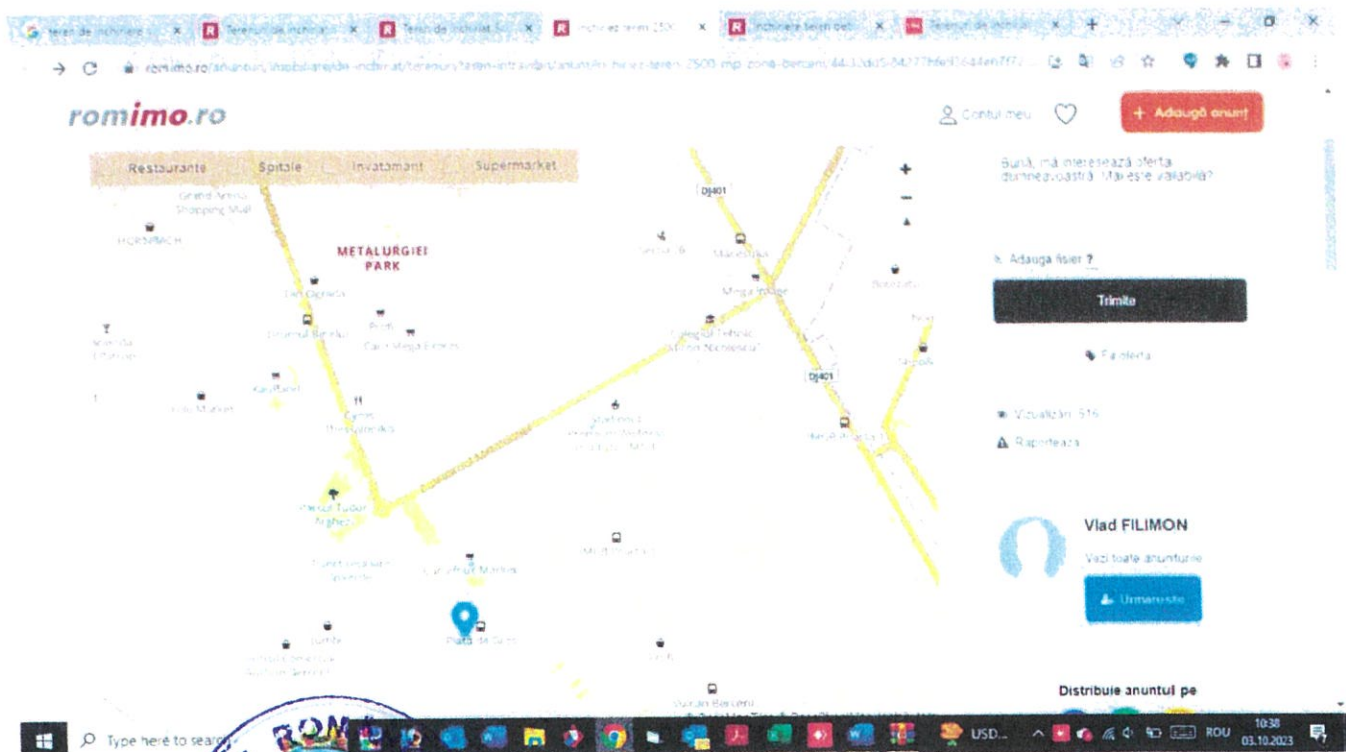
10:36

03.10.2023





Anexa 2 Comparabile chirii terenuri intravilane zona Sector 4 si Sector 3 Bucuresti



Anexa 2 Comparabile chirii terenuri intravilane zona Sector 4 si Sector 3 Bucuresti

teren de inchiriere sector 4 X Terenuri de inchiriat Sector X Teren de inchiriat Sector 4 X Inchiriere teren betonata X Terenuri de inchiriat in sec X

romimo.ro

Contul meu

Adaugă anunț

0755073101

Inchiriere teren betonata 2400 mp sector 4
Bucuresti Sector 4 Sector 4 Văzi poartă

3 000 EUR

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier ?

Trmite

Fa oferta

Vizualizări: 545

Raportaaza

1/4

Distribuie anunțul pe

Facebook WhatsApp Telegram Email Print

Specificatii

Suprafata terenului	2400.0 m ²	Front stradal	74
Numar fronturi	1	Amenajare strazi	Mijloace de transport in
Utilitati generale			
Apa Gaz Curent Canalizare			

Descriere

Platforma betonata de inchiriat cu suprafata de 2400 mp situata in sectorul 4 zona Luica Platforma se afla in stare buna dispune de curent apa canalizare gaz Accesul pentru Tir-uri este permis aflandu-se in zona C de transport permitand astfel efectuarea mai multor activitati ce implica traficul de tonaj mare Prestabil multiple activitati / dezmembrari auto flotelor auto spatii prezentare utilaje depozitare schele popi materiale de constructii etc Pret 3000 de euro luna + TVA Comisionul agentiei este de 50%+TVA

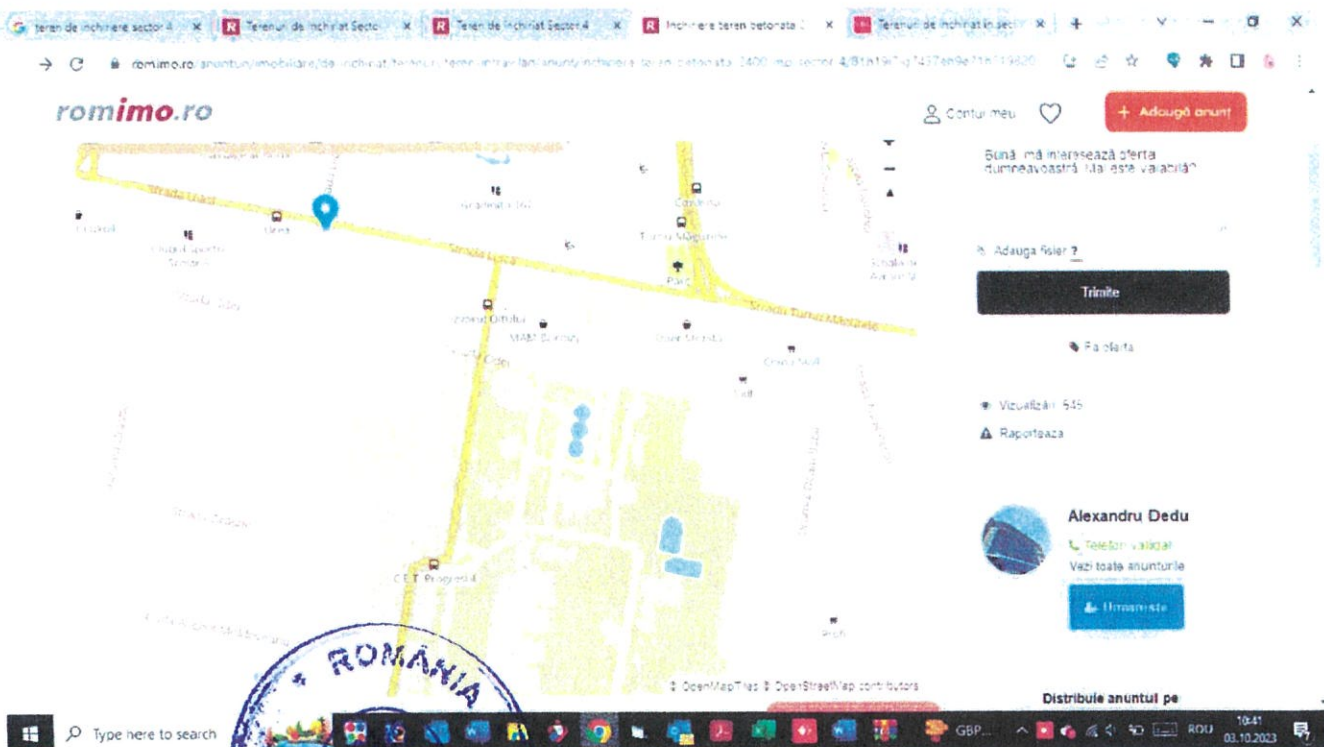
Detalii compartimentare spatiu Platforma betonata de inchiriat cu suprafata de 2400 mp situata in sectorul 4 zona Luica Platforma se afla in stare buna dispune de curent apa canalizare gaz Accesul pentru Tir-uri este permis aflandu-se in zona C de transport permitand astfel efectuarea mai multor activitati ce implica traficul de tonaj mare Prestabil multiple activitati / dezmembrari auto flotelor auto spatii prezentare utilaje depozitare schele popi materiale de constructii etc Pret 3000 de euro luna +TVA Comisionul agentiei este de 50%+TVA

ROMANIA

0755073101

CONSILIUL LOCAL
MUNICIPIUL BUCURESTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4

EVALUATORUL AUTORITATII
Evaluator autorizat
FLORESCU
ANGHEL NARCIS
Inalta Nr. 12583
Valabil 2023
Specializarea: EPI
ANEVAR



Comparabila D

Teren industrial/comercial - Soseaua Giurgiului

Bucuresti, Sector 4, zona Giurgiului - Valabil

14.770 € + TVA / lună *

14 - 15 A / m² / lună



SC IMPACT PROPERTIES

0762 050 880

09:00 - 18:00

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Email Print

Alte imagini

Reportează eroare

Teren industrial/comercial - Soseaua Giurgiului

Bucuresti, Sector 4, zona Giurgiului - Valabil

14.770 € + TVA / lună *

14 - 15 A / m² / lună



SC IMPACT PROPERTIES

0762 050 880

09:00 - 18:00

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Email Print

Alte imagini

Reportează eroare



1

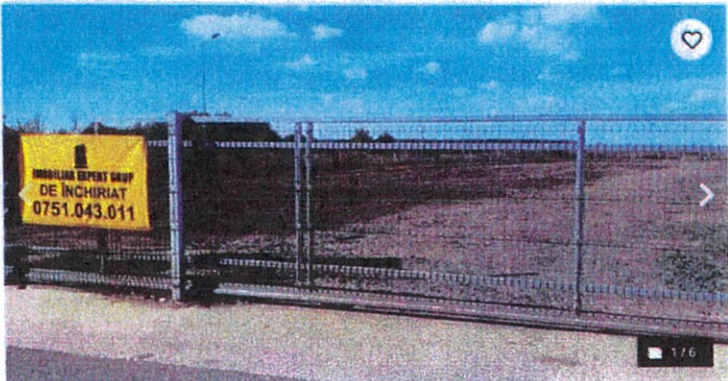
U

Comparabila E

storia.ro De vânzare ▾ De închiriat ▾ Ansambluri rezidențiale ▾ Companii ▾ Credite ▾ Contul meu Adaugă anunț

IMOBILIAR EXPERT GRUP Aiută laude anunțurile

[← Înapoi la listă](#) Terenuri de închiriat ▾ București ▾ Sectorul 4 ▾ Progresul ▾ Teren 4000 mp cu intrare din sosea



Dan Capitanu
Agenție
0751 043 011

Angel Florescu

angelflorescu@gmail.com

+40 722 330 809

Ați nevoie de mai multe info?

Sunt interesat(a) de acest teren de închiriat și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Teren 4000 mp cu intrare din sosea **6 000 €**

Progresul, Sectorul 4, București

IMOBILIAR EXPERT GRUP Aiută laude anunțurile

Teren 4000 mp cu intrare din sosea **6 000 €**

Progresul, Sectorul 4, București

Prezentare generală

Suprafață	4.000 m ²	Tip teren	Intravilan
Locație	Cere informații	Tip vânzător	agenție
Vizionare la distanță	Cere informații	Gard	da

Descriere

Va prezentăm la închiriere un teren de 4000 mp cu intrare din soseaua Giurgului. Terenul este îngrădit și are în imediată apropiere toate utilitățile.

Acces facil TIR în apropiere de centura Bucurestilor și de stații de mijloc de transport în comun. Ideal pentru depozitare echipamente, unitate de producție. Pe teren se pot amplasa și containere pentru birouri.

PUBLICITATE

ROVERE
Full cost
EXTRA 10%
la toate produsele*

ARTICOL CADOU
la achiziția de bucătărie

PUBLICITATE

Anunțul tău Google

Anexa 2 Comparabile chirii terenuri intravilane zona Sector 4 si Sector 3 Bucuresti

Progressul, Sectorul 4, Bucuresti 4 000 m² 6 000 € Salvează Contact

IMOBILIAR EXPERT GRUP Grupul Imobiliare Expert

Harta

Mapa interactivă care prezintă locația terenului în contextul zonei. Se pot vedea străzile, parcuri și alte puncte de interes din zona Sectorului 4 și Sectorului 3 din București.

Agente imobiliare
IMOBILIAR EXPERT GRUP

742 afișată numărul

Bd. Dacia nr. 39, demisol, sector 2, 020451, Pata Romana, Sectorul 1, Bucuresti (zona)

Vezi toate ofertele

ROMANIA
CONSILIUL LOCAL
MUNICIPIUL BUCURESTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 4



