ROMÂNIA
JUDEŢUL ILFOV
CONSILIUL JUDEŢEAN

HOTĂRÂRE

privind aprobarea închirierii, în condiţiile legii, a unor bunuri imobile în scopul amenajării şi funcţionării unui adăpost pentru câinii fără stăpân

Consiliul Judeţean Ilfov întrunit în şedinţă ordinară în data de 25.08.2025;

Având în vedere:

Prevederile art.122 din Constituţia României, republicată;

Prevederile art.3 şi 4 paragrafele 1-4 din Carta europeană a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985, ratificată prin Legea nr. 199/1997;

Prevederile art.7 alin.(2) din Legea nr.287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;

Prevederile art.7 alin.(13) din Legea nr.52/2003 privind transparenţa decizională în administraţia publică, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;

Prevederile art.2 alin.(2), art.58, art.64, art.80 şi art.84 din Legea nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată cu modificările şi completările ulterioare;

Dispoziția Președintelui Consiliului Județean Ilfov nr. 223/25.04.2025 privind aprobarea Procedurii Operaționale privind închirierea de bunuri imobile;

Referatul de necesitate nr. 307/10.01.2025;

Referatul de necesitate nr.10400/15.04.2025;

Referatul de aprobare al Președintelui Consiliului Județean Ilfov înregistrat cu nr.23167 din 19.08.2025;

Raportul Direcției Juridice și Administrație Publică Locală din cadrul aparatului de specialitate al Consiliului Județean Ilfov înregistrat cu nr.23169 din 19.08.2025;

Raportul Direcției Economice din cadrul aparatului de specialitate al Consiliului Județean Ilfov înregistrat cu nr.23176 din 19.08.2025;

Raportul Direcției Protecția Animalelor din cadrul aparatului de specialitate al Consiliului Județean Ilfov înregistrat cu nr.23170 din 19.08.2025;

Avizul Comisiei de specialitate - buget, finanțe, bănci, prognoze și studii economice;

Avizul Comisiei de specialitate - juridică, administrație publică locală, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și a libertăților cetățenești;

Avizul Comisiei de specialitate - organizare și dezvoltare urbanistică, lucrări publice, arhitectură, administrarea domeniului public și privat al județului și protecția mediului;

Avizul Comisiei de specialitate - învățământ, tineret, sănătate, familie, protecție socială, servicii publice sociale și activități sportive;

Având în vedere prevederile:

- art. 2 alin. 1 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 155/2001 privind aprobarea programului de gestionare a câinilor fără stăpân;

- art. 29. alin.(1) lit a din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare:

În temeiul prevederilor art.173 alin.(1) lit.f), art.182 alin.(1) și art.196 alin.(1)

lit.a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se aprobă închirierea, în condițiile legii, a unor bunuri imobile în scopul amenajării și funcționării unui adăpost pentru câinii fără stăpân pe o durată de 5 ani cu posibilitatea prelungirii acesteia prin act adițional.

Art.2 Se aprobă Studiul de piață pentru identificarea unor bunuri imobile disponibile pentru închiriere ca Adăpost Public pentru Câini nr. 9784/10.04.2025, întocmit de către PRISPA S.R.L, conform Anexei nr. 1 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3 Se însușește Raportul de evaluare nr. 22737/13.08.2025 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR conform Anexei nr. 2 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4 Se aprobă Caietul de sarcini aferent procedurii de închiriere, cuprins în Anexa nr. 3 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.5 Se aprobă contractul de închiriere (cadru) prevăzut în Anexa nr. 4 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 6 Se desemnează în comisia de evaluare a ofertelor în vederea închirierii, următorii consilieri județeni:

1.DOROBANȚU RADU - RAUL - consilier județean;

2.SPAU VICTORIA - consilier județean;

3. PANAIT ROBERT -MIHAI - consilier județean

Art.7 Se împuternicește Președintele Consiliului Județean Ilfov să aprobe prin dispoziție componența comisiei de evaluare a ofertelor în vederea închirierii, în condițiile legii, a unor bunuri imobile în scopul amenajării și funcționării unui adăpost pentru câinii fără stăpân.

Art.8 Se împuternicește Președintele Consiliului Județean Ilfov să semneze contractul de închiriere menționat la art.5, precum și alte documente necesare în vederea derulării procedurii de închiriere.

Art.9 Direcțiile de specialitate din cadrul aparatului de specialitate al Consiliului Județean Ilfov vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art.10 Secretarul General al Județului Ilfov va comunica, în termenul prevăzut de lege prezentul act administrativ Instituției Prefectului – Județul Ilfov, compartimentelor de resort din cadrul aparatului de specialitate al Consiliului Județean Ilfov și va asigura publicarea în Monitorul Oficial al Județului Ilfov.

PREȘEDINTE
Hubert Petru Ștefan THUMA

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI ILFOV
Monica TRANDAFIR

Nr. 201
Din 25.08.2025

PROCEDURI OBLIGATORII ADOPTĂRII HOTĂRÂRII CONSILIULUI JUDEȚEAN ILFOV NR. 201 /25/08/2025			
Nr.Crt.	Operațiuni efectuate	Data ZZ/LL/AN	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
0	1	2	3
1	Adoptarea hotărârii s-a făcut cu majoritate O simplă ☒ absolută O calificată	25/08/2025	
2	Comunicarea către prefectul județului Ilfov	25/08/2025	
3	Aducerea la cunoștință publică	25/08/2025	
4	Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual (persoane interesate)	25/08/2025	
5	Hotărârea produce efecte juridice	25/08/2025	

ANEXA NR 1 LA
Hotărârea Consiliului Județean 201
25.08.2025

PRISPA S.R.L.
RO38588545, J23/6134/2017
Activități de consultanță în afaceri și management
Tel: 0744.601.086, E-mail: office.prispa@gmail.com

STUDIU DE PIAȚĂ

pentru Identificarea unui
imobil disponibil pentru închiriere ca

Adăpost Public pentru Câini

INTRODUCERE

- **Scopul studiului:** Identificarea unui imobil disponibil pentru închiriere, care să aibă destinația de adăpost pentru câini sau care poate fi amenajat ca adăpost public pentru câinii fără stăpân.
- **Obiectivele studiului:**
  - Determinarea criteriilor esențiale pentru selecția imobilului.
  - Analiza pieței imobiliare din județul Ilfov.
  - Identificarea și recomandarea celui mai potrivit imobil pentru a fi închiriat de Consiliul Județean Ilfov.

CRITERII DE SELECȚIE

1. Criterii Tehnice

- Dimensiune minimă:
  - Imobilul trebuie să dispună de o suprafață totală (construcție și spațiu exterior) de cel puțin 500-1000 m^2, pentru a include clădiri administrative, spații pentru animale și zone verzi.
- Tipul construcției:
  - Clădirea trebuie să fie rezistentă, ușor de adaptat pentru funcționarea ca adăpost (pereți solizi, compartimentare flexibilă).
- Topografie:
  - Teren drept, fără denivelări majore sau riscuri de inundații.
- Utilități existente:
  - Apă curentă, electricitate, canalizare/fosă septică.
  - Posibilitatea racordării la rețeaua de gaze este un avantaj.
- Accesibilitate:
  - Acces rutier facil, preferabil pe drum asfaltat sau pietruit, suficient de larg pentru vehicule de transport.

2. Criterii Economice

- Costuri de închiriere:
  - Preț competitiv raportat la dimensiunea și locația imobilului, ideal sub 23000 lei/lună.
- Costuri de amenajare:
  - Imobilul trebuie să necesite costuri rezonabile pentru adaptare, reparații și funcționalitate (igienizare, împrejmuire, compartimentare).

- Durata închirierii:
  - Contract de închiriere pe termen lung, minim 5 ani, pentru stabilitate operațională.

3. Criterii Legale

- Regimul juridic:
  - Imobil cu documentație completă și în regulă (titlu de proprietate, extras de carte funciară).
- Destinație:
  - Zonare adecvată (industrială, rurală, periurbană) pentru funcționarea unui adăpost de câini.
- Distanța față de locuințe:
  - Minim 500 m de zone rezidențiale, pentru respectarea normelor de zgomot și igienă.
- Autorizabilitate:
  - Posibilitatea obținerii rapide a autorizațiilor de funcționare ca adăpost public.

4. Criterii de Sustenabilitate

- Mediu:
  - Proximitatea de spații verzi sau zone care permit activități recreative pentru animale.
- Accesibilitate transport public:
  - Zonă relativ apropiată de rețelele de transport, pentru personal și voluntari.

5. Criterii Funcționale

- Compartimentare:
  - Posibilitate de compartimentare a spațiilor pentru birouri, zone de carantină, depozitare hrană și echipamente.
- Spații exterioare:
  - Locuri suficiente pentru plimbarea și socializarea câinilor.
- Împrejmuire:
  - Gard perimetral existent sau posibilitate de amenajare rapidă.

ANALIZA PIEȚEI

Surse utilizate:

- Platforme imobiliare (Imobiliare.ro, Storia.ro, OLX).
- Anunțuri locale.
- Consultanța cu agenții imobiliare și specialiști.
- Verificări directe în teren.

Rezultatele cercetării:

- Tabel comparativ al imobilelor disponibile (vezi *Secțiunea: Rezultate comparative*).

EVALUAREA TEHNICĂ A IMOBILELOR

Date tehnice relevante:

- Localizare: Proximitate față de infrastructură rutieră principală.

PRISPA S.R.L.
RO38588545, J23/6134/2017
Activități de consultanță în afaceri și management
Tel: 0744.601.086, E-mail: office.prispa@gmail.com

- Stare constructivă: Clădiri în stare bună, adaptabile destinației de adăpost.
- Utilități: Apă, electricitate, canalizare/fosă, posibilitate gaz.

Riscuri identificate:

- Costuri mari de reamenajare sau adaptare.
- Limitări legale sau de reglementare.

ANALIZA ECONOMICĂ 1 EURO = 4.9759

Imobil	Dimensiune (m^2)	Preț lunar închiriere (lei)	Achizitie (lei)	Utilități disponibile	Costuri suplimentare
LOCAȚIE 1 – CIOROGÂRLA	5000	18660	-	Curent, Canalizare, Apa curenta, Gard, Supraveghere video	cost amenajare complet
LOCAȚIE 2 – Vidra, jud Ilfov , teren fără construcție	2200	-	273675	Curent	Cost racordare complet, cost amenajare complet
LOCAȚIE 3 – Teren Vidra Ilfov	3000	22390	821024	acces la utilitati (Gaz, curent)	Cost racordare complet, cost amenajare complet
LOCAȚIE 4 Dobreni, jud Ilfov	4377	-	621988	acces la utilitati (Gaz, curent)	Cost racordare complet, cost amenajare complet
LOCAȚIE 5 Sos. Centură, Bragadiru, Ilfov	3200	15923	-	Apă, curent	Cost racordare complet, cost amenajare complet, este necesara amenajarea la 500 m de locuințe
LOCAȚIE 6 Uzunu, jud Giurgiu (raza extinsa 50 km)	Suprafață teren: 38173 mp Suprafață totală construita la sol: 5199	-	9951800	apă, canal și curent electric	Cost racordare complet, cost amenajare complet
LOCAȚIE 7- Str. Eclipsei Măgurele, ILFOV	2500	22392	-	Sistem fotovoltaic	Cost minim de amenajare

				Alimentare cu apa: 3 puturi de medie adancime: Retea de canalizare in regie proprie cu fosa septica betonata Curtea este pavata. Sistem supraveghere video. Poarta actionata electric	
LOCAȚIE 8 Comuna Frătești, jud. Giurgiu (raza extinsa 50 km)	32000	-	3483130	Curent electric trifazic	Cost racordare complet, cost amenajare complet

RESTRICȚII LEGALE IDENTIFICATE

- Zonare incompatibilă cu funcționalitatea adăpostului.
- Obligația de obținere a unor avize suplimentare.

LEGE nr. 258 din 26 septembrie 2013 pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 155/2001 privind aprobarea programului de gestionare a câinilor fără stăpân

CONDIȚII MINIME pentru funcționarea unui adăpost pentru câini

A.Cazarea animalelor - 1. Animalele trebuie să fie separate pentru a se reduce stresul asupra lor și pentru a controla bolile. - 2. Animalele vor fi separate pe următoarele criterii: - a) stare de sănătate; - b) vârstă; - c) sex; - d) grad de agresivitate. Mamele care alăptează vor fi cazate împreună cu puii.

3.Pardoselile trebuie să fie în pantă, cu scurgerea spre exterior sau în canalizare, pentru a împiedica acumularea apei pe zonele de acces. Pardoselile trebuie să fie făcute din materiale care pot fi ușor curățate și dezinfectate.

- 4. Pereții dintre cuști trebuie să aibă cel puțin 185 cm înălțime și trebuie să împiedice scurgerea apei și a dejecțiilor de la o cușcă la alta. - 5. Materialele utilizate pentru pereții cuștilor pot fi următoarele: - a) cărămidă tencuită și vopsită; - b) metal încastrat în beton; - c) beton; - d) plasă de sârmă. - 6. Deasupra pereților despărțitori se pune o plasă de sârmă cu înălțimea de 60 cm. - 7. Cuștile exterioare pot fi confecționate din plasă pe stâlpi metalici sau din lemn. - 8. Adăpostul trebuie să aibă drenaj și instalații corespunzătoare pentru depozitarea încărcăturii de deșeuri

zilnice. Drenarea existentă la fiecare teren de alergare trebuie să împiedice contaminarea cu urină sau cu fecale a altor terenuri de alergări.
9.Trebuie să existe un control în ceea ce privește încălzirea, ventilația și umiditatea corespunzătoare, în vederea asigurării confortului animalelor.
- 10. În toate zonele cu cuști trebuie să existe un mijloc de circulare a aerului fie cu ajutorul ventilatoarelor de evacuare, fie cu ajutorul unor ferestre care să poată fi deschise. - 11. Cuștile exterioare trebuie să fie acoperite în mod obligatoriu. Toate terenurile de alergare în aer liber, în cazul în care acestea există, trebuie să fie dotate cu gard și porți cu lacăte pentru a împiedica îndepărtarea neautorizată a câinilor. B.Spațiile pentru adăpostire și pentru intervenții medicale - 1. Cuștile individuale trebuie să corespundă următoarelor standarde minime: - a) pentru câinii de talie mare: 120 cm x 160 cm sau 1,92 m{2}; - b) pentru câinii de talie mijlocie: 110 cm x 148 cm sau 1,92 m{2}; - c) pentru câinii de talie mică: 91 cm x 122 cm sau 1,10 m{2}; - d) cuștile comune nu trebuie să adăpostească mai mult de 4 câini pe o suprafață de 6,5 m{2}. - 2. Locurile împrejmuite trebuie să aibă următoarele dotări: - a) să existe apă potabilă în permanență; - b) vasele de apă să fie curate și dezinfectate zilnic și întotdeauna înaintea aducerii unui nou animal în cușcă; - c) vasele pentru alimentare să fie așezate astfel încât câinii să nu poată urina sau defeca în ele și să poată fi curățate și dezinfectate ușor;
- d) dacă spațiile nu sunt încălzite, se pun în mod obligatoriu scânduri pentru odihnă și culcușuri;
- e) pentru culcușurile câinilor tineri se vor folosi pături, prosoape, cutii de carton, care pot fi curățate și dezinfectate ușor. - 3. Trebuie să fie asigurat suficient spațiu pentru ca personalul să lucreze comod. - 4. Spațiul pentru primire trebuie să fie corespunzător acțiunilor de adopție.

RECOMANDĂRI ȘI CONCLUZII

- **Imobil recomandat:** LOCAȚIE 7- Str. Eclipsei, Măgurele, ILFOV

Justificare: Argumentație bazată pe analiza tehnică și economică pentru Identificarea unui imobil disponibil pentru închiriere ca Adăpost Public pentru Câini

Această analiză are ca scop identificarea unei locații adecvate pentru funcționarea unui Adăpost Public pentru Câini, luând în considerare cerințele tehnice, economice și de infrastructură.

- ✓ Descrierea locației propuse: Str. Eclipsei, Măgurele, Ilfov
- ✓ Suprafață totală și distribuție
- ✓ Capacitate: peste 250 de câini
- ✓ 8 padocuri cu 8 cuști fiecare, dimensiuni: 2x2,5m
- ✓ Infrastructură disponibilă
- ✓ Custile construite din zidărie de cărămidă, beton și plasă bordurată
- ✓ Acoperire integrală cu tablă galvanizată
- ✓ Ventilație naturală cu opțiuni de închidere pentru sezonul rece
- ✓ Argumentație tehnică
- ✓ Alimentare cu energie electrică: sistem fotovoltaic de 5 Kwh, baterii de stocare, generator de 7.5 Kwh
- ✓ Alimentare cu apă: 3 puțuri de medie adâncime
- ✓ Canalizare: fosa septica betonată cu vidanjare
- ✓ Încălzire: instalație existentă pentru racordare la centrală pe combustibil solid
- ✓ Sistem de securitate: supraveghere video, poartă electrică

PRISPA S.R.L.
RO38588545, J23/6134/2017
Activități de consultanță în afaceri și management
Tel: 0744.601.086, E-mail: office.prispa@gmail.com

- ✓ 5. Argumentație economică
- ✓ Cost închiriere: 4500€/lună
- ✓ Costuri suplimentare pentru adaptări minore
- ✓ Comparativ cu alte locații similare, acest cost este competitiv datorită infrastructurii existente

Concluzii și recomandări
Locația propusă de pe Str. Eclipsei, Măgurele, Ilfov, reprezintă o soluție viabilă pentru funcționarea unui Adăpost Public pentru Câini, având infrastructura necesară deja disponibilă. Investițiile suplimentare sunt minime comparativ cu alte opțiuni de pe piață, ceea ce o face o alegere optimă.

- **Pașii următori:** Negocierea condițiilor de închiriere, verificarea documentației finale, inițierea procedurilor de amenajare, în sarcina Beneficiarului final, Consiliul Județean Ilfov.

ANEXE

- Hărți și imagini ale imobilelor analizate.
- Documentație detaliată privind oferte și analize.

De asemenea, se recomandă luarea în considerare a impactului asupra comunității locale și obținerea feedback-ului de la autoritățile și vecinii din zonă. Este esențial ca adăpostul să fie integrat armonios în peisajul urban, respectând atât nevoile celor care vor beneficia de serviciile oferite, cât și normele urbanistice și de mediu. Odată ce toate avizele și autorizațiile necesare vor fi obținute, echipa de proiect va putea demara lucrările de amenajare, asigurându-se că toate standardele de siguranță și calitate sunt respectate.

PRISPA S.R.L.
RO38588545, J23/6134/2017
Activități de consultanță în afaceri și management
Tel: 0744.601.086, E-mail: office.prispa@gmail.com

LOCAȚIE 1 – CIOROGÂRLA

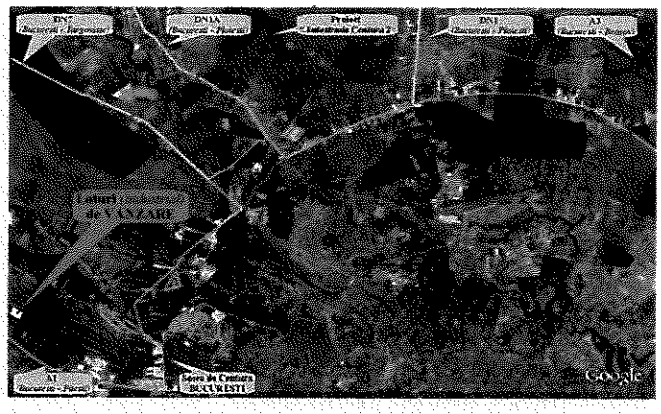
Postat 26 martie 2025 olx.ro
Inchiriez 5000 mp TEREN+UTILITATI, amenajabil parcare TIR sau CONTAINER 3 750 €
Caracteristici:

- **Persoana fizica**
- **Suprafata utila (m2):** 90
- **Suprafata teren (m2):** 5 000
- **Tip proprietate:** Spatiu productie, Distributie, Depozit
- **Inaltime utila (m):** 3
- **Stare:** In constructie
- **Numar locuri de parcare:** 40
- **Acces:** Aeroport, Zone comerciale, Autostrada, Transport public
- **Infrastructura de baza:** Acces pentru vehicule grele, Canalizare, Apa curenta
- **Alte facilitati:** Gaze naturale
- **Siguranta:** Gard, Supraveghere 24/7, Supraveghere video

DESCRIERE
Teren amenajabil pentru trafic si stationare TIR (sau depozit CONTAINER), imprejmuit si cu acces la utilitati (curent, apa, canalizare, internet), cu acces rapid la A1 (1km), A0 (1km), sau Sosea Centura Bucuresti (3.5km).
Amplasat in mijlocul noii zone comerciale si logistice ce s-a dezvoltat in ultimii ani in zona de exterior-Vest a Bucurestiului, in vecinatatea EMAG, FM Logistic, CTPark, poate reprezenta solutia rapida si economica pentru afacerea ta transport (parcare TIR), depozitare CONTAINERE sau distributie marfa.
Pret inchiriere:

- **0.75 euro/mp "asa cum e"** (fara alte amenajari din partea proprietarului);
- **1.5 euro/mp imprejmuit**, cu sursa de curent si monitorizare video;
- **La cerere, disponibili impreuna cu 1-3 containere birou sau magazin, la pretul pietii.**

ID: 282004427
Vizualizări: 21



PRISPA S.R.L.
RO38588545, J23/6134/2017
Activități de consultanță în afaceri și management
Tel: 0744.601.086, E-mail: office.prispa@gmail.com





PRISPA S.R.L.
RO38588545, J23/6134/2017
Activități de consultanță în afaceri și management
Tel: 0744.601.086, E-mail: office.prispa@gmail.com

Postat 26 ianuarie 2025

Inchiriez 5000mp TEREN+UTILITATI, amenajabil parcare TIR sau CONTAINER

3 750 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica | Suprafata utila (m2): 90 | Suprafata teren (m2): 5 000

Tip proprietate: Spatiu productie, Distributie, Depozit | Inaltime utila (m): 3 | Stare: In constructie

Numar locuri de parcare: 40 | Acces: Aeroport, Zone comerciale, Autostrada, Transport public

Infrastructura de paza: Acces pentru vehicule grele, Canalizare, Apa curenta | Alte facilitati: Gaze naturale

Siguranta: Gard, Supraveghere 24/7, Supraveghere video

DESCRIERE

Teren amenajabil pentru trafic si stationare TIR (sau depozit CONTAINER), imprejmuit si cu acces la utilitati (curent, apa, canalizare, internet), cu acces rapid la A1 (1km), A0 (1km), sau Sosea Centura Bucuresti (3.5km)

Amplasat in mijlocul noii zone comerciale si logistice ce s-a dezvoltat in ultimii ani in zona de exterior-Vest a Bucurestiului, in vecinatatea EMAG, FM Logistic, CTPark, poate reprezenta solutia rapida si economica pentru afacerea ta transport (parcare TIR), depozitare CONTAINERe sau distributie marfa

Pret inchiriere:
- 0.75euro mp, asa cum e (fara alte amenajari din partea proprietarului),
- 1.5euro mp imprejmuit, cu sursa de curent si monitorizare video;
- la cerere, disponibil impreuna cu 1-3 containere birou sau magazin, la pretul pietii;

ID: 26209447 Vizualizari: 2 Raportează

PRISPA S.R.L.
RO38588545, J23/6134/2017
Activităţi de consultanţă în afaceri şi management
Tel: 0744.601.086, E-mail: office.prispa@gmail.com

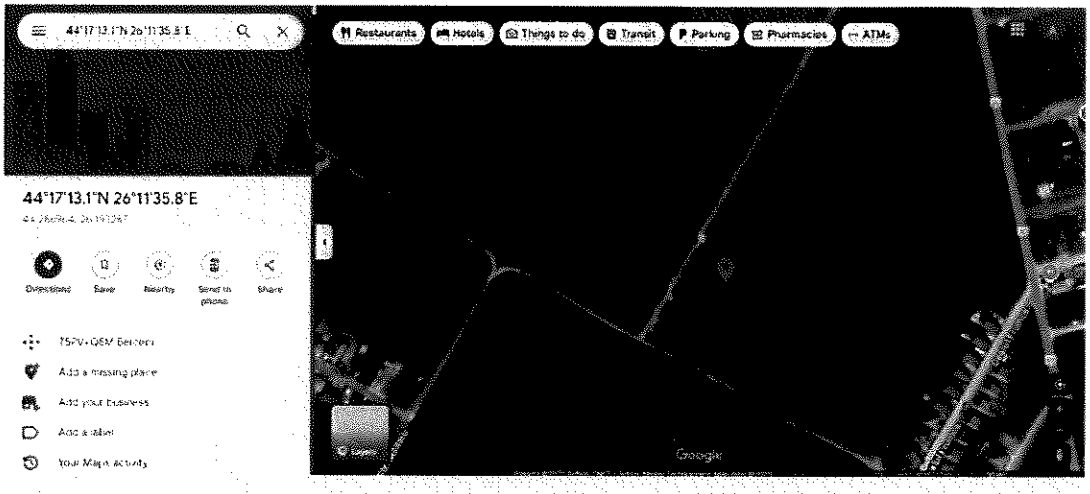
✦ LOCAŢIE 2 – Vidra, jud Ilfov , teren fără construcţie

Vidra, jud Ilfov.

https://maps.app.goo.gl/Nsya3XL68GLLwAsp6

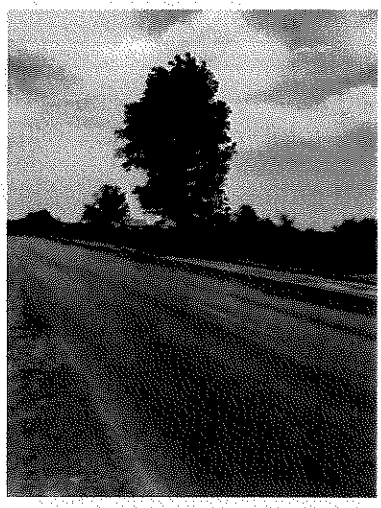
terenul este deservit de electricitate, o parte se afla sub firele de inalta tensiune, de aceea nu poate fi utilizat pentru construirea de locuinte.

Suprafata totala este de 2200 mp, iar pretul este de 25 euro X mp = 55.000 Euro TVA inclus.



PRISPA S.R.L.
RO38588545, J23/6134/2017
Activităţi de consultanţă în afaceri şi management
Tel: 0744.601.086, E-mail: office.prispa@gmail.com

LOCAȚIE 3 – Teren Vidra Ilfov



Postat 05 martie 2025

Caracteristici:

- **Persoana fizica**
- **Suprafata utila:** 3 000 m^2
- **Extravilan / intravilan:** Intravilan

DESCRIERE

Vand SAU ÎNCHIRIEZ teren intravilan construibil comuna Vidra-Ilfov, amplasat langa intrarea institutului Vidra la 100 m de la drumul principal DJ 401, pe partea cu institutul, avand acces la utilitati (Gaz, curent).

Terenul este impartit in 2 loturi, unul de 2000 mp. si unul de 1000 mp., fiecare avand deschidere de 14 m. Acte la zi, cadastru intabulare, Proprietar!

Preţul este **55 Euro/mp** pentru ambele loturi. **PE TEREN SE POATE CONSTRUI ŞI HALĂ, FIIND ZONA INDUSTRIALĂ!**

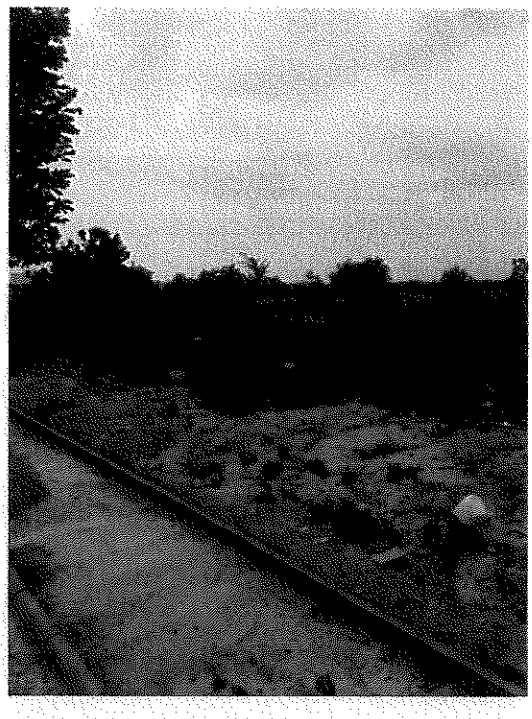
ID: 149568249
Vizualizări: 14,380

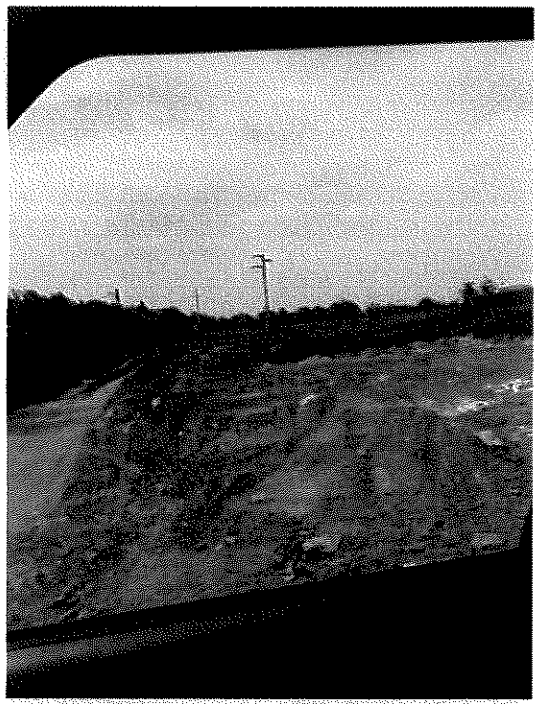

Teren Vidra Ilfov

55 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

DESCRIERE

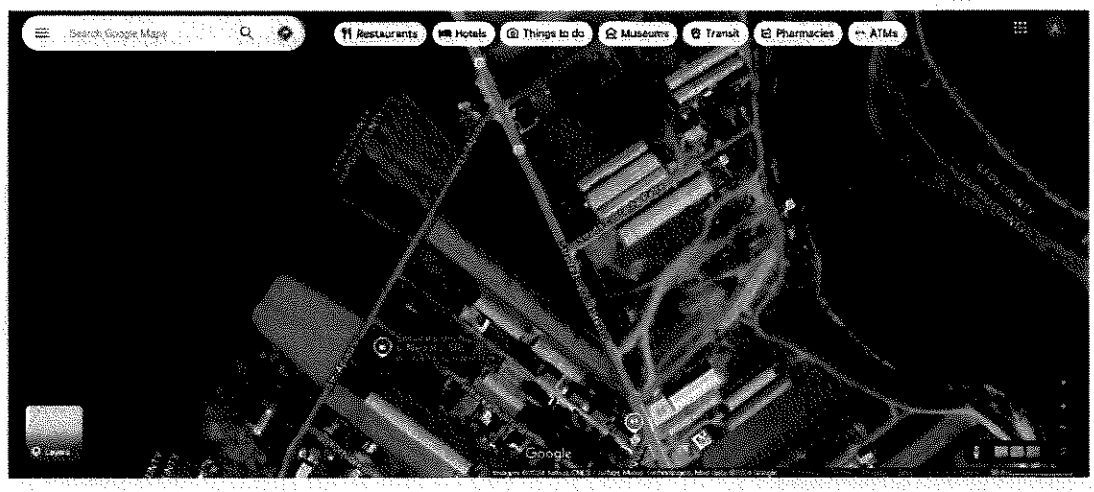




PRISPA S.R.L.
RO38588545, J23/6134/2017
Activități de consultanță în afaceri și management
Tel: 0744.601.086, E-mail: office.prispa@gmail.com

✦ LOCAȚIE 4 Dobreni, jud Ilfov

4377 mp, la intrarea in localitatea Dobreni, jud Ilfov (imediat după Berceni), la prețul de 125.000 euro (30 euro / mp)- doar achiziție.



✦ LOCAȚIE 5 Sos. Centură, Bragadiru, Ilfov

Postat 28 ianuarie 2025

INCHIRIEZ teren 3200 MP, 1 Eur/Mp+TVA, Sos.Centura, Bragadiru

3 200 €

Publicitate

VREI UN CREDIT IPOTECAR?

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Firma | Suprafata utila: 3 200 m² | Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

PRET 1 EUR/MP+ TVA.
Teren in suprafata 3200 mp cu dubla deschidere : 68 ML catre EXALCO, 47 ML pe latura din spate.
Lotul este disponibil imediat.
Se poate discuta inchirierea unei suprafete mai mici!
PRETABIL PENTRU ACTIVITATI PRODUCTIE/ DEPOZITARE/ COMERCIALE, INDUSTRIALE, BIROURI.
DISPUNE DE UTILITATI: apa si curent 30 kw

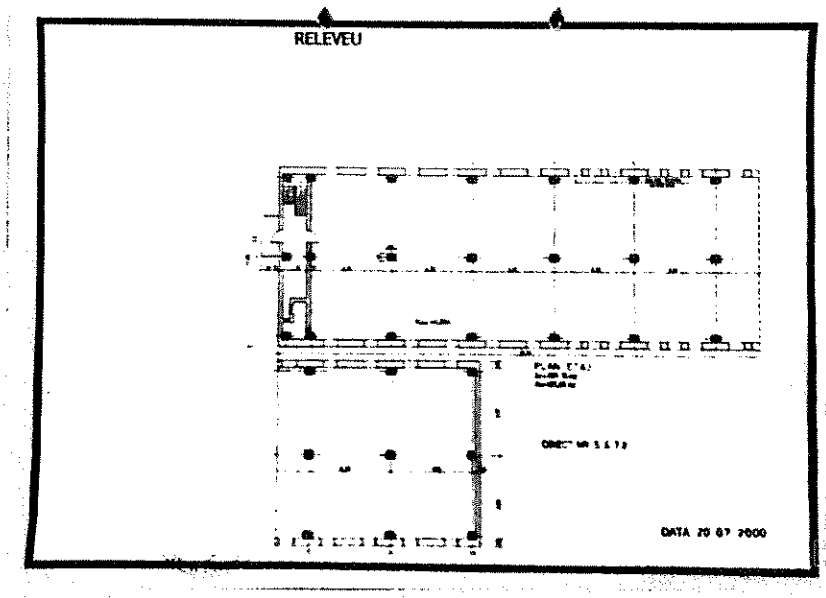
ID: 280562131 Vizualizări: 6 Raportează



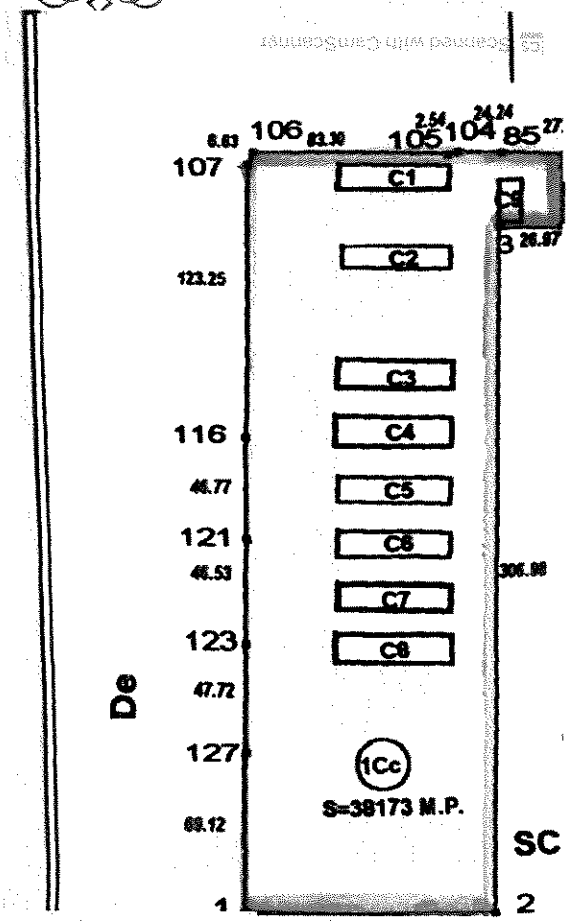
PRISPA S.R.L.
RO38588545, J23/6134/2017
Activități de consultanță în afaceri și management
Tel: 0744.601.086, E-mail: office.prispa@gmail.com

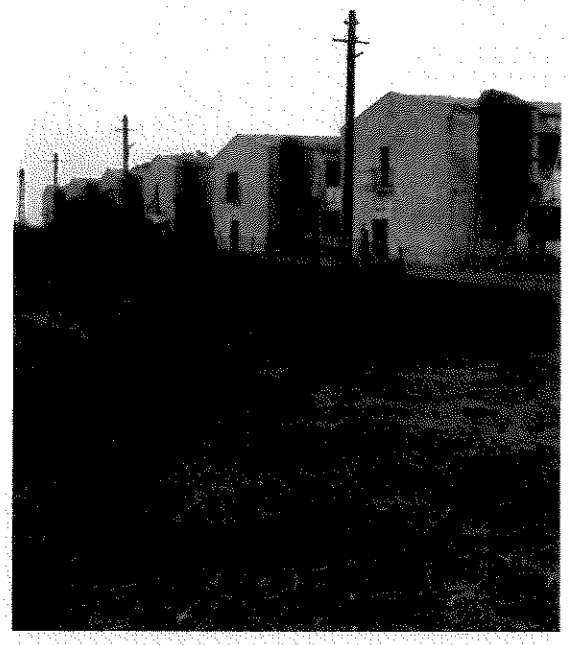
LOCAȚIE 6 Uzun, jud Giurgiu

Fosta ferma de pui de vânzare.
Are in compoziție 8 hale.
Are utilități deconectare: curent, apa, canalizare. Ferma e in conservare.
E construita in anii 80.
E la 30 km de București.
Acces la soseau națională.
Suprafață teren: 38173 mp
Suprafață totală construita la sol: 5199
C1- HALA - 535 mp
C2 - HALA - 529 mp
C3 - HALA - P+1 - 659 mp
C4 - HALA - P+1 - 660 mp
C5 - HALA - P+1 - 659 mp
C6 - HALA - P+1 - 660 mp
C7 - HALA - P+1 - 664 mp
C8 - HALA - P+1 - 660 mp
C9 - SEDIU FERMĂ - 173 mp

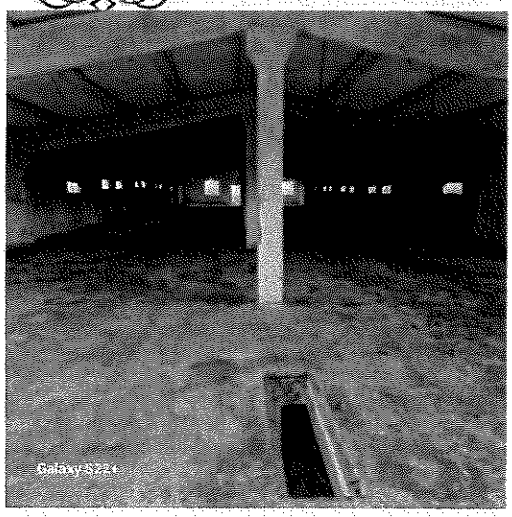


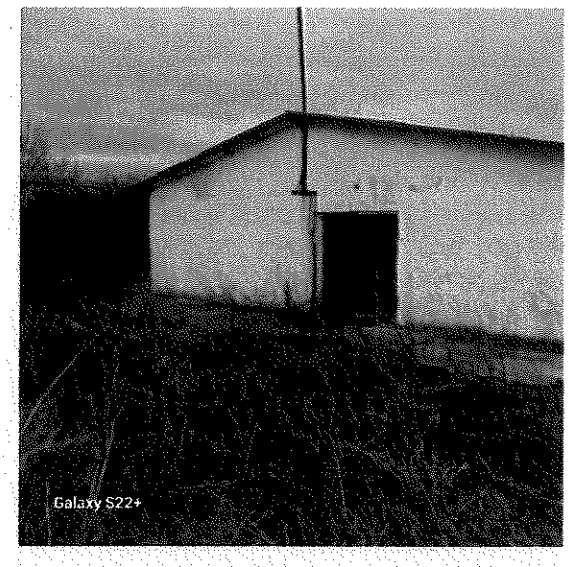
PRISPA S.R.L.
RO38588545, J23/6134/2017
Activități de consultanță în afaceri și management
Tel: 0744.601.086, E-mail: office.prispa@gmail.com

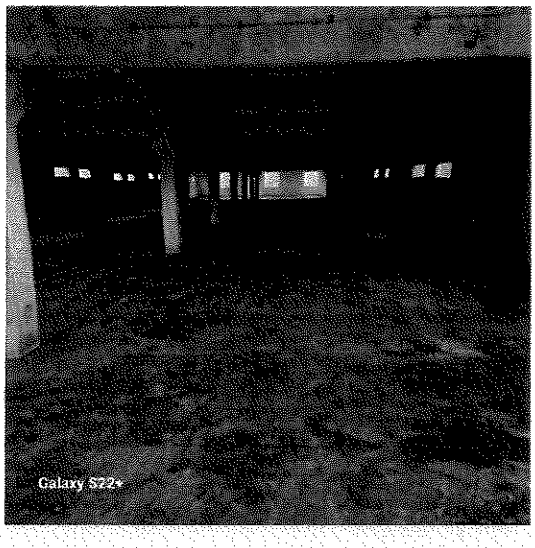




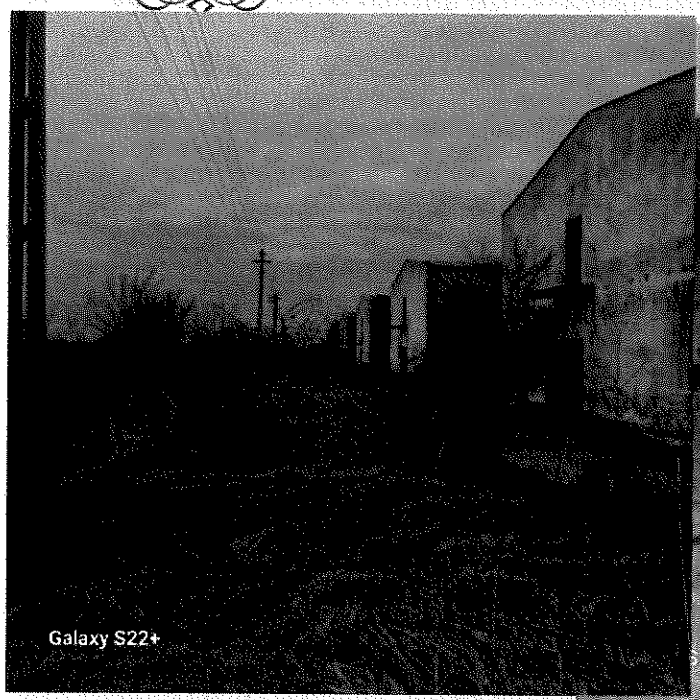
PRISPA S.R.L.
RO38588545, J23/6134/2017
Activităţi de consultanţă în afaceri şi management
Tel: 0744.601.086, E-mail: office.prispa@gmail.com

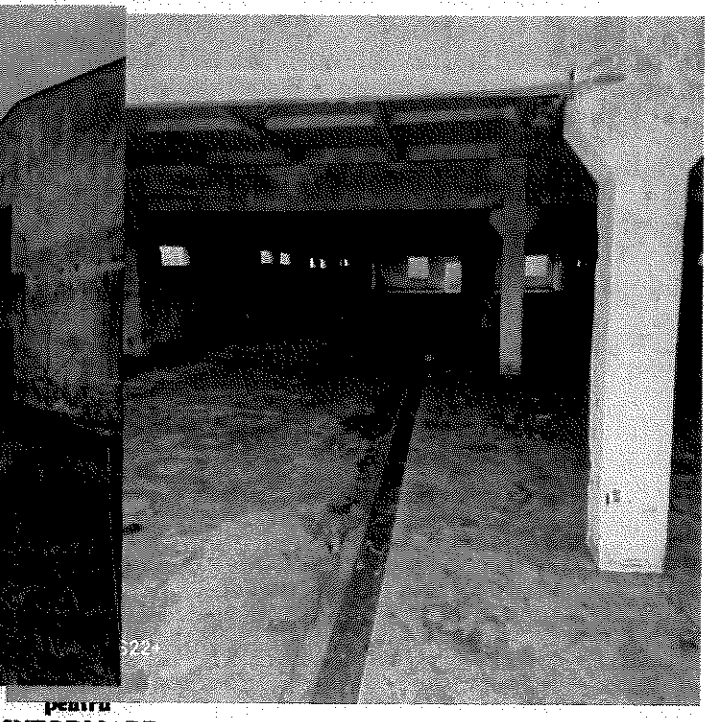






PRISPA S.R.L.
RO38588545, J23/6134/2017
Activităţi de consultanţă în afaceri şi management
Tel: 0744.601.086, E-mail: office.prispa@gmail.com





pentru

INFORMARE

Comuna/Oraş/Municipiu

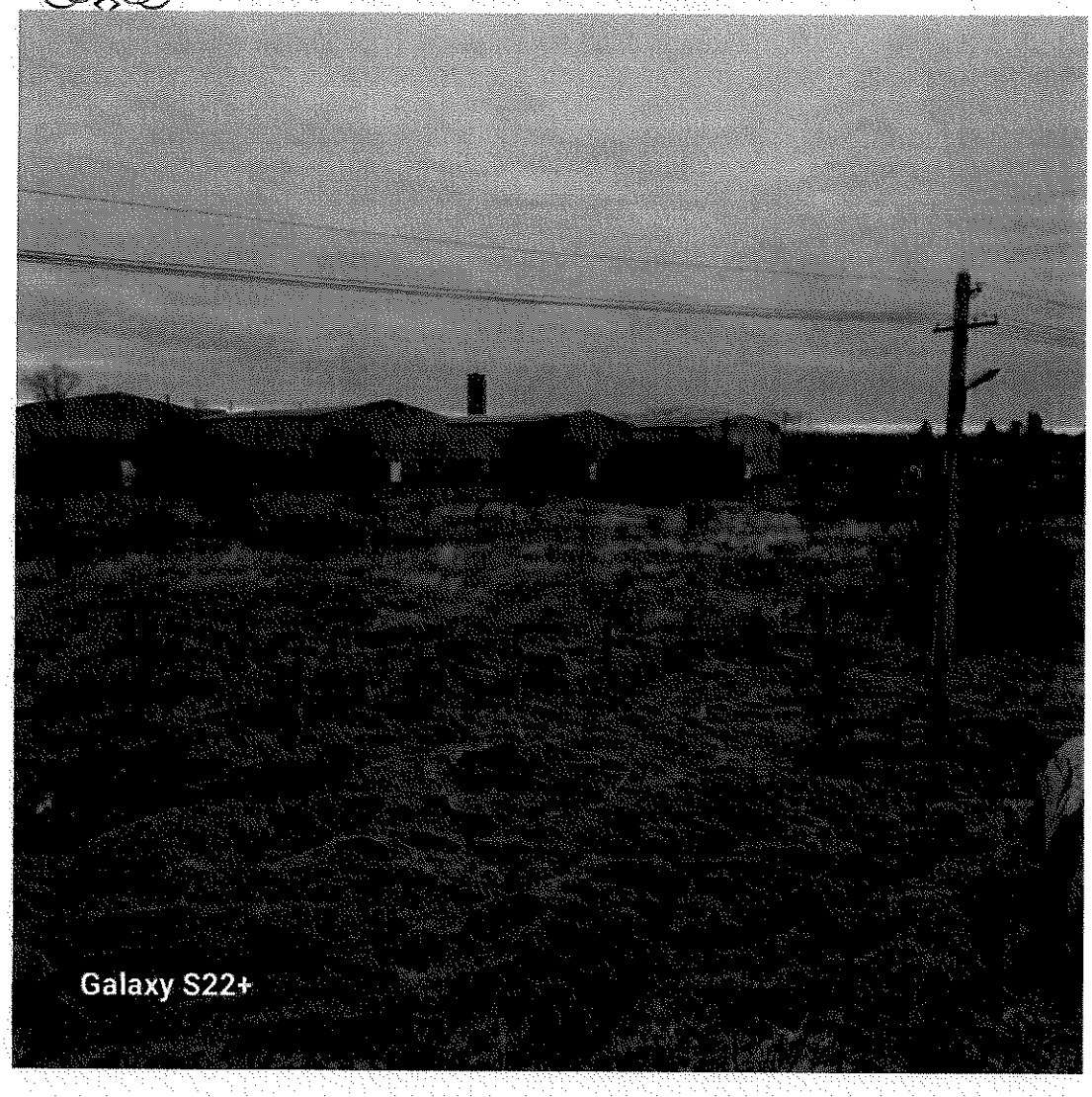
A. Partea I-a

Nr.crt.	Nr.cadastral	Descrierea imobilului	Suprafaţa în mp.	Observaţii
1.	**120/2**	**Teren in suprafata de 38.173 m.p. si constructiile in suprafata construita la sol de 5199 m.p. compuse din:** **C1-hala- 535mp** **C2-hala -529mp** **C3-hala P+1- 659mp** **C4-hala P+1 - 660mp** **C5- hala P+1 -659mp** **C6- hala P+1 -660mp** **C7- hala P+1 -664mp** **C8- hala P+1 -660mp** **C9- sediu ferma 2 - 173mp**	**38173 m.p.**	

Scanned with

B Partea a II-a

PRISPA S.R.L.
RO38588545, J23/6134/2017
Activități de consultanță în afaceri și management
Tel: 0744.601.086, E-mail: office.prispa@gmail.com

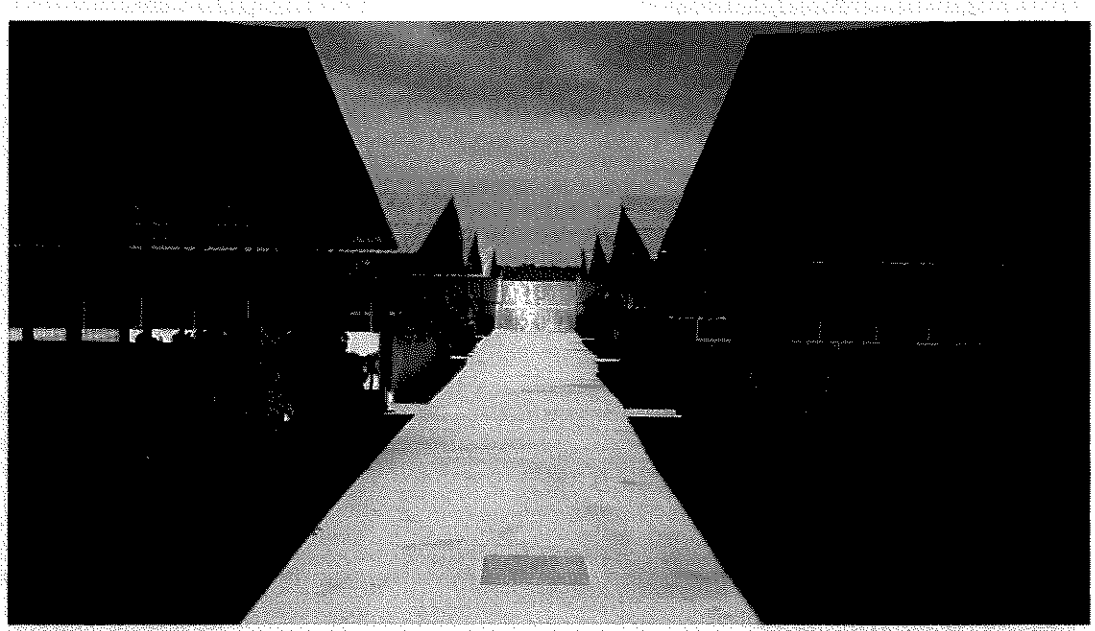


PRISPA S.R.L.
RO38588545, J23/6134/2017
Activități de consultanță în afaceri și management
Tel: 0744.601.086, E-mail: office.prispa@gmail.com

LOCAȚIE 7- Str. Eclipsei Măgurele, ILFOV

4500€ pretul de inchiriere/ lună
Caracteristici: Persoana fizica

Măgurele 077070
Locația a funcționat ca adăpost in trecut, are o capacitate de cazare de peste 250 de caini, in 8 padocuri a cate 8 custi, fiecare.
Cuștile au o suprafață de 5 mp (2×2,5 m) si sunt construite din ziduri de cărămidă cu beton si plasa bordurata, acoperite integral, cu tabla galvanizata pe schelet metalic.
Ventilatia este naturala, existand posibilitatea de inchidere, in sezonul rece, cu sisteme de inchideri pentru terase/pergole.
Alimentare cu energie electrica: Sistem fotovoltaic cu capacitate de productie de 5 Kwh, cu posibilitate de extindere (suplimentarea numarului de panouri) pentru dublarea capacitatii de productie -2 baterii de stocare a cate 9 kwh, fiecare -2 buc inverter Mate3. Generator de curent electric (benzina) 7,5 kwh, pentru backup.
Alimentare cu apa: 3 puturi de medie adancime care deservesc, fiecare:
1-cladirea administrativa
2-padocurile pentru cazarea cainilor(fiecare padoc este dotat cu doi robineti pentru adapare si igienizarea custilor
3-irigarea spatiilor verzi.
Canalizare: Retea de canalizare in regie proprie cu fosa septica betonata, vidanjabila; canalizarea se intinde pe toata suprafata adapostului si deserveste atat padocurile cat si cladirea administrativa; sunt disponibile guri de vizitare pentru intretinere.
Incalzirea: Este disponibila o instalatie pentru caldura (tevi ppr+radiatoare), nefunctionala momentan, care poate fi conectata la o centrala termica pe combustibil solid; deasemenea, cladirea administrativa este dotata cu cosuri de fum pentru sobe/seminee.
Si de mai multe camere in cazul in care se doreste extinderea+ un etaj nefinalizat in suprafata de 250mp(la rosu). Curtea este pavata. Sistem supraveghere video. Poarta actionata electric



PRISPA S.R.L.
RO38588545, J23/6134/2017
Activităţi de consultanţă în afaceri şi management
Tel: 0744.601.086, E-mail: office.prispa@gmail.com



PRISPA S.R.L.
RO38588545, J23/6134/2017
Activităţi de consultanţă în afaceri şi management
Tel: 0744.601.086, E-mail: office.prispa@gmail.com



PRISPA S.R.L.
RO38588545, J23/6134/2017
Activități de consultanță în afaceri și management
Tel: 0744.601.086, E-mail: office.prispa@gmail.com



PRISPA S.R.L.
RO38588545, J23/6134/2017
Activități de consultanță în afaceri și management
Tel: 0744.601.086, E-mail: office.prispa@gmail.com



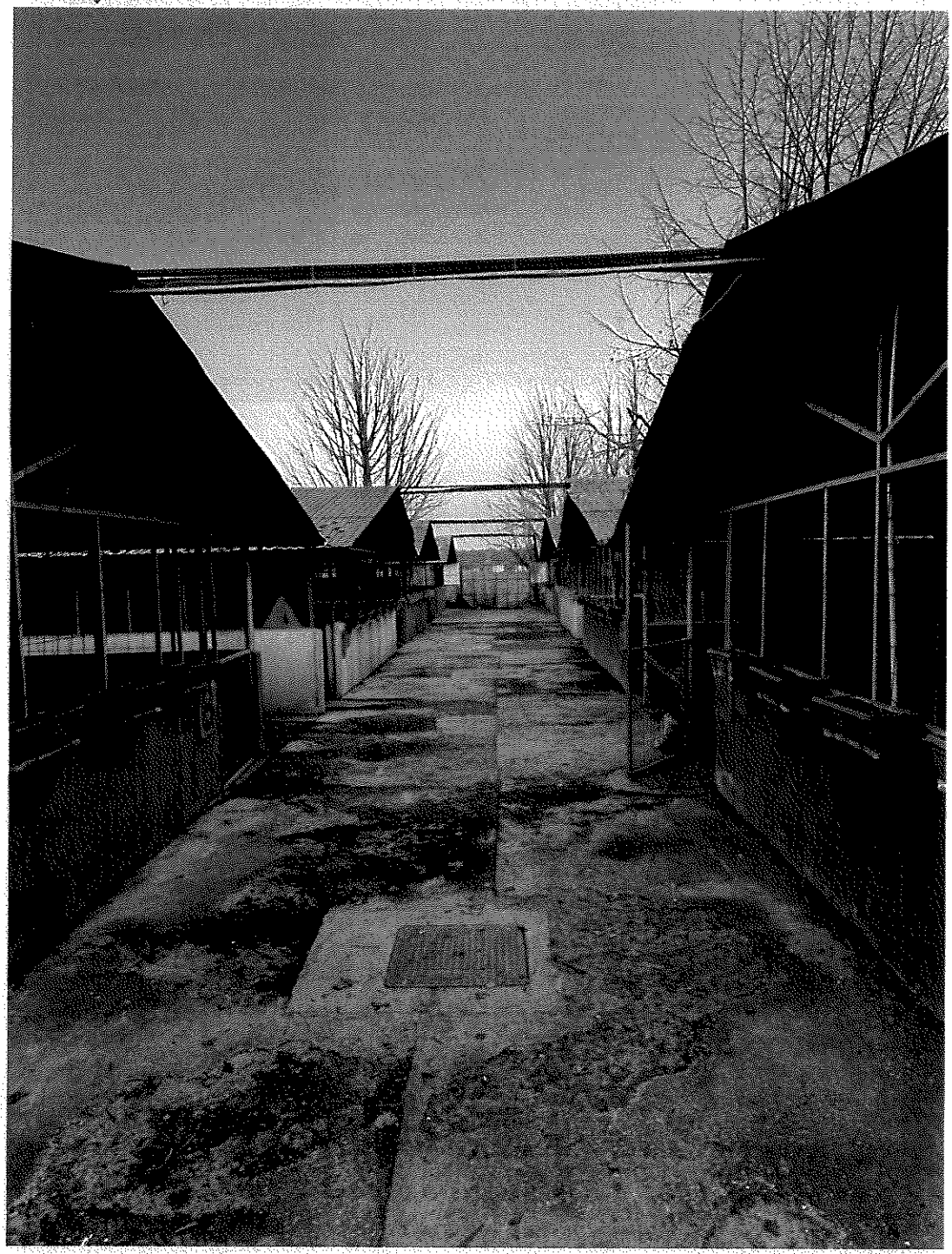
PRISPA S.R.L.
RO38588545, J23/6134/2017
Activităţi de consultanţă în afaceri şi management
Tel: 0744.601.086, E-mail: office.prispa@gmail.com



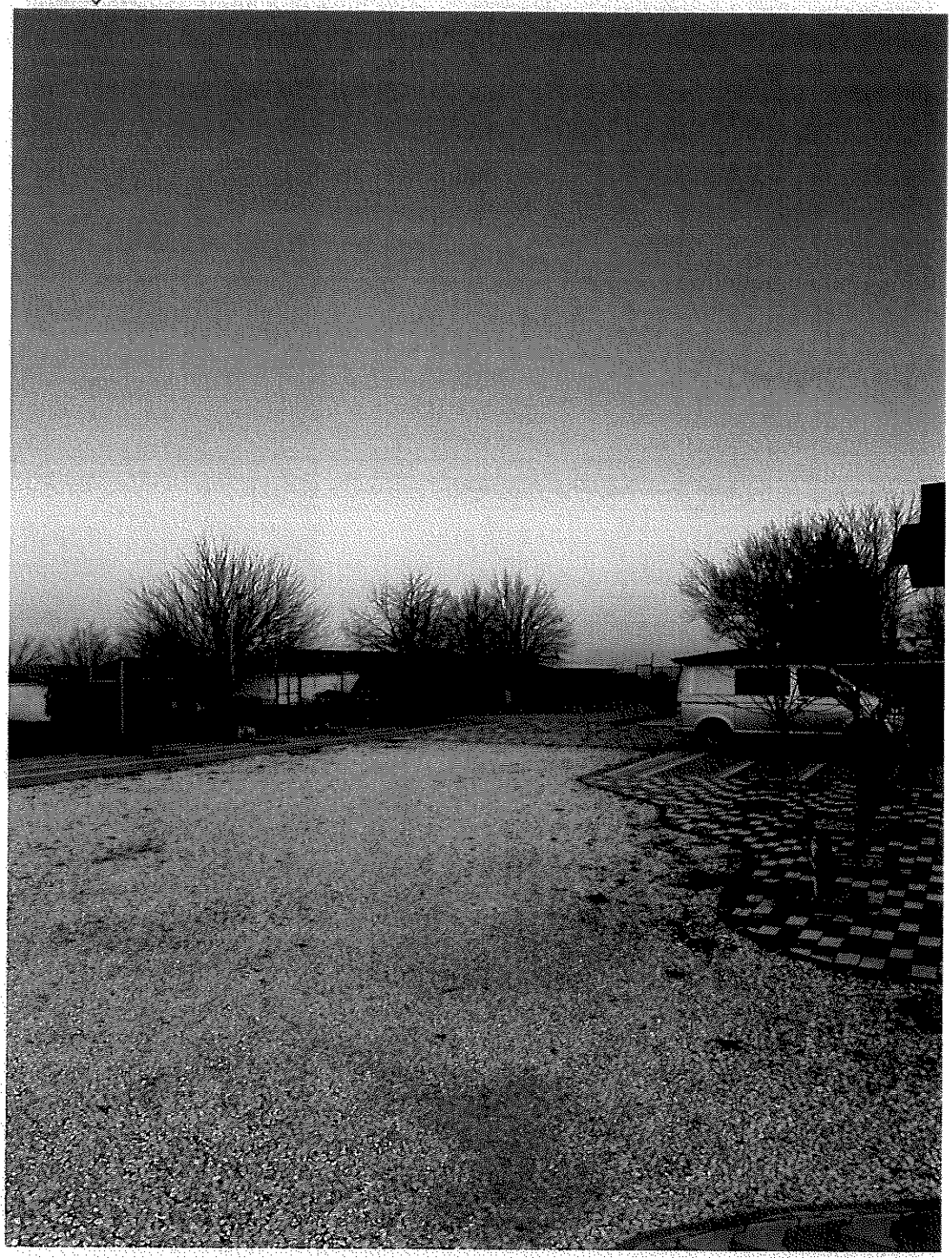
PRISPA S.R.L.
RO38588545, J23/6134/2017
Activităţi de consultanţă în afaceri şi management
Tel: 0744.601.086, E-mail: office.prispa@gmail.com



PRISPA S.R.L.
RO38588545, J23/6134/2017
Activități de consultanță în afaceri și management
Tel: 0744.601.086, E-mail: office.prispa@gmail.com



PRISPA S.R.L.
RO38588545, J23/6134/2017
Activităţi de consultanţă în afaceri şi management
Tel: 0744.601.086, E-mail: office.prispa@gmail.com



PRISPA S.R.L.
RO38588545, J23/6134/2017
Activităţi de consultanţă în afaceri şi management
Tel: 0744.601.086, E-mail: office.prispa@gmail.com



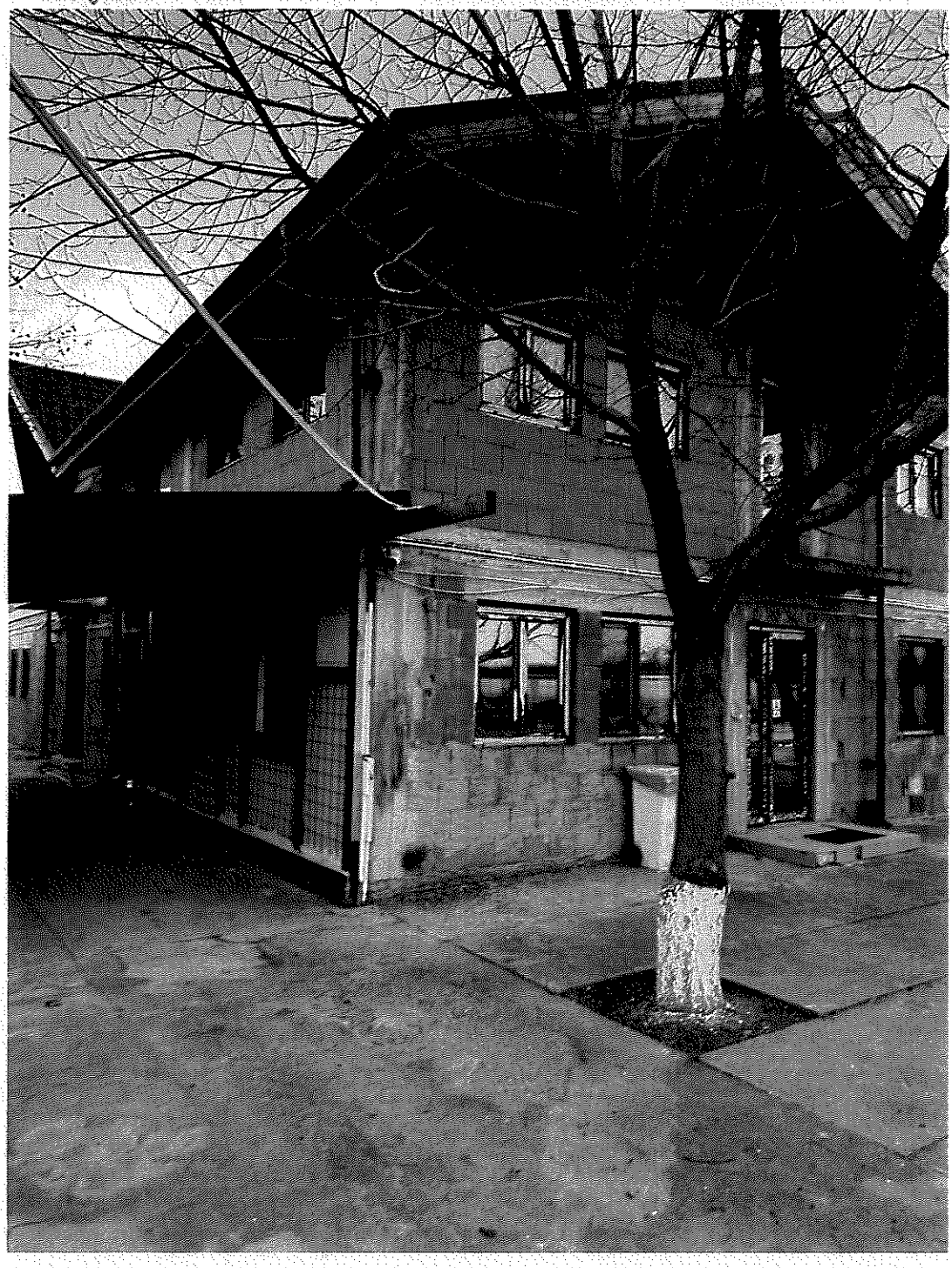
PRISPA S.R.L.
RO38588545, J23/6134/2017
Activităţi de consultanţă în afaceri şi management
Tel: 0744.601.086, E-mail: office.prispa@gmail.com



PRISPA S.R.L.
RO38588545, J23/6134/2017
Activități de consultanță în afaceri și management
Tel: 0744.601.086, E-mail: office.prispa@gmail.com



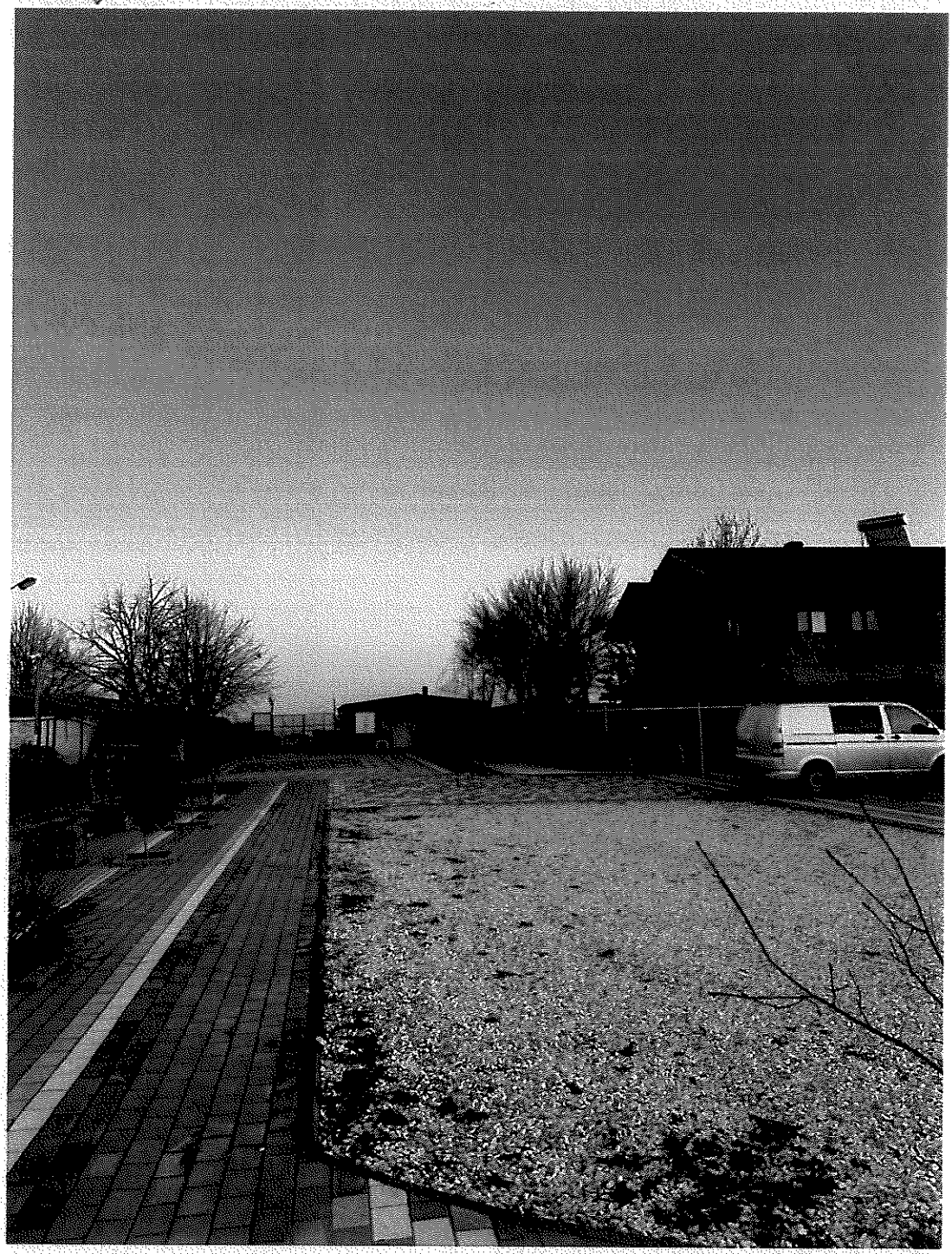
PRISPA S.R.L.
RO38588545, J23/6134/2017
Activități de consultanță în afaceri și management
Tel: 0744.601.086, E-mail: office.prispa@gmail.com



PRISPA S.R.L.
RO38588545, J23/6134/2017
Activităţi de consultanţă în afaceri şi management
Tel: 0744.601.086, E-mail: office.prispa@gmail.com



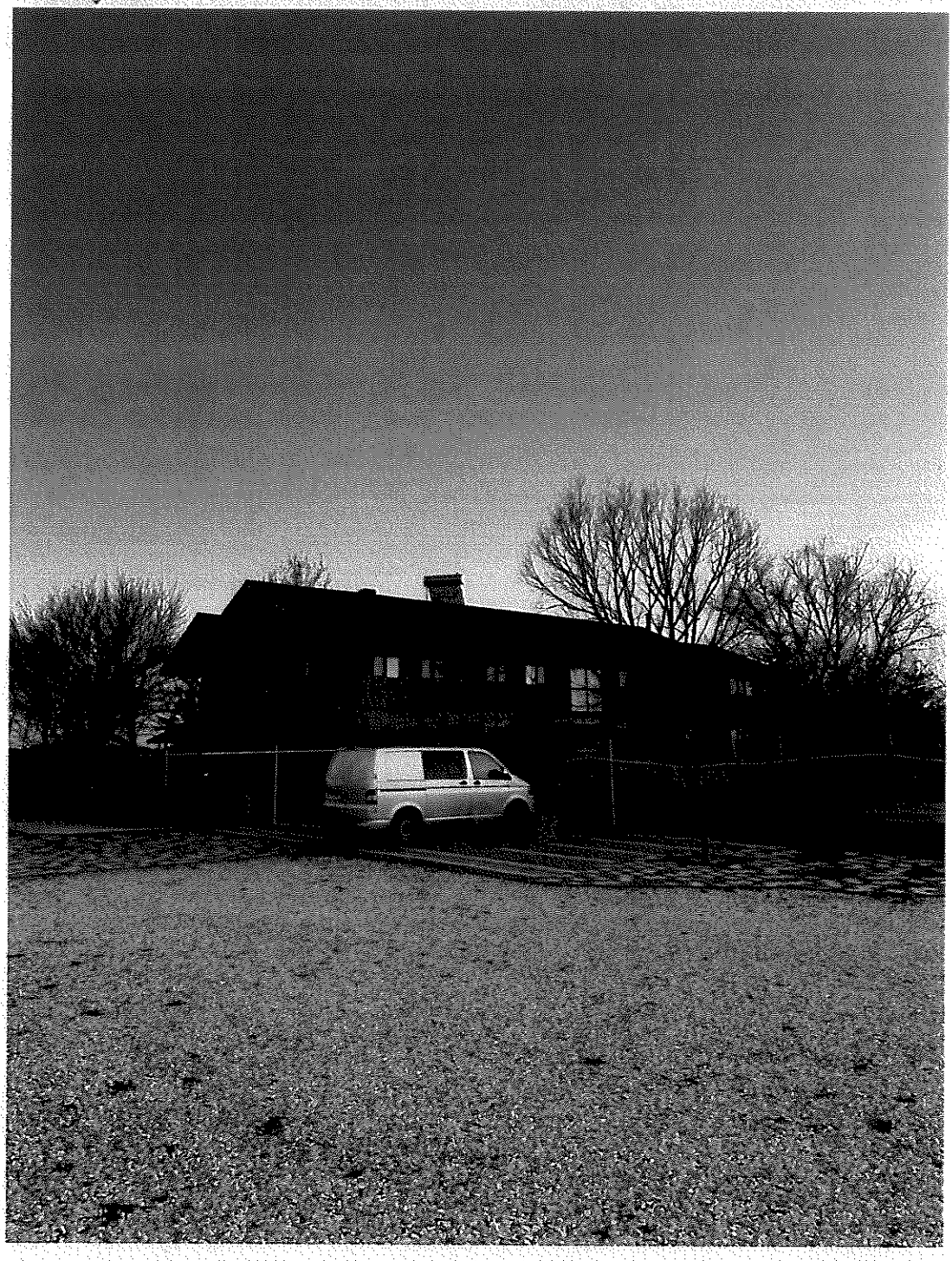
PRISPA S.R.L.
RO38588545, J23/6134/2017
Activități de consultanță în afaceri și management
Tel: 0744.601.086, E-mail: office.prispa@gmail.com



PRISPA S.R.L.
RO38588545, J23/6134/2017
Activităţi de consultanţă în afaceri şi management
Tel: 0744.601.086, E-mail: office.prispa@gmail.com



PRISPA S.R.L.
RO38588545, J23/6134/2017
Activităţi de consultanţă în afaceri şi management
Tel: 0744.601.086, E-mail: office.prispa@gmail.com



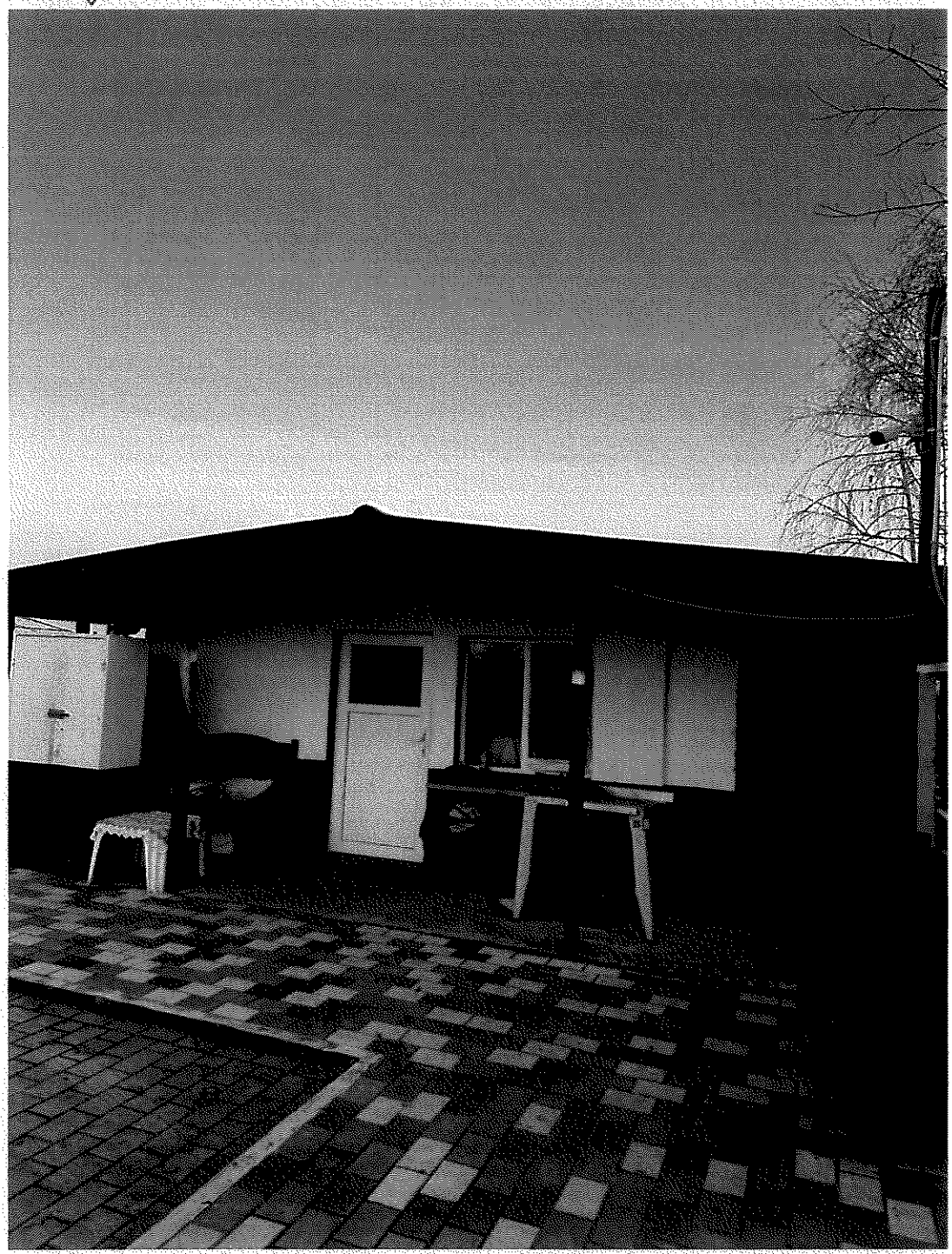
PRISPA S.R.L.
RO38588545, J23/6134/2017
Activităţi de consultanţă în afaceri şi management
Tel: 0744.601.086, E-mail: office.prispa@gmail.com



PRISPA S.R.L.
RO38588545, J23/6134/2017
Activităţi de consultanţă în afaceri şi management
Tel: 0744.601.086, E-mail: office.prispa@gmail.com



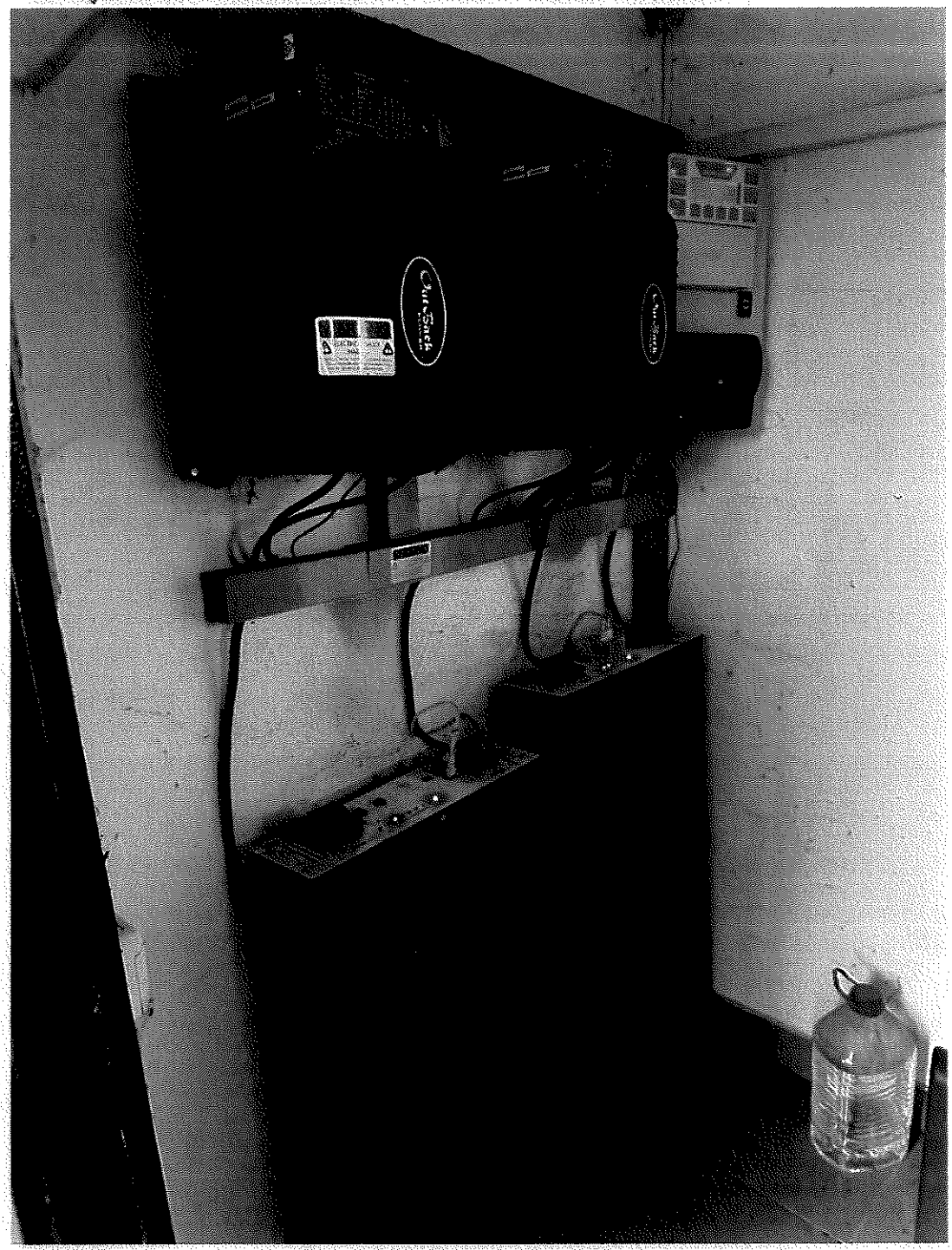
PRISPA S.R.L.
RO38588545, J23/6134/2017
Activități de consultanță în afaceri și management
Tel: 0744.601.086, E-mail: office.prispa@gmail.com



PRISPA S.R.L.
RO38588545, J23/6134/2017
Activităţi de consultanţă în afaceri şi management
Tel: 0744.601.086, E-mail: office.prispa@gmail.com



PRISPA S.R.L.
RO38588545, J23/6134/2017
Activităţi de consultanţă în afaceri şi management
Tel: 0744.601.086, E-mail: office.prispa@gmail.com



PRISPA S.R.L.
RO38588545, J23/6134/2017
Activităţi de consultanţă în afaceri şi management
Tel: 0744.601.086, E-mail: office.prispa@gmail.com



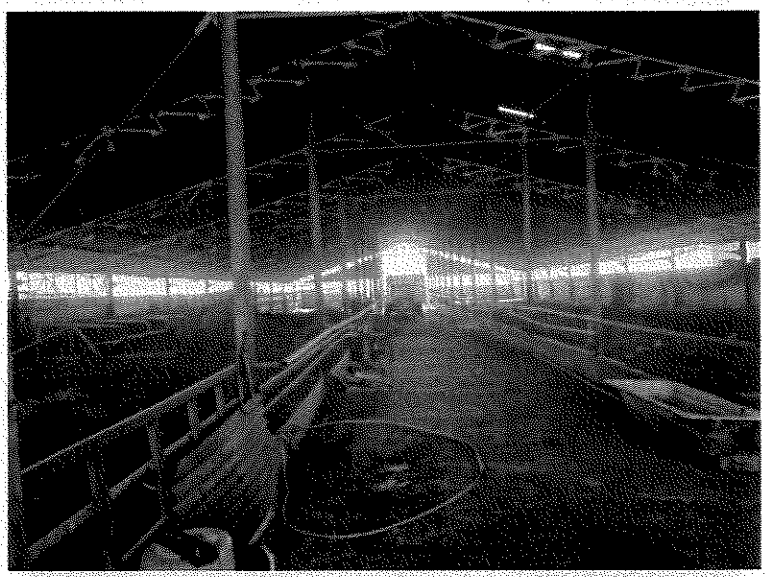
PRISPA S.R.L.
RO38588545, J23/6134/2017
Activităţi de consultanţă în afaceri şi management
Tel: 0744.601.086, E-mail: office.prispa@gmail.com

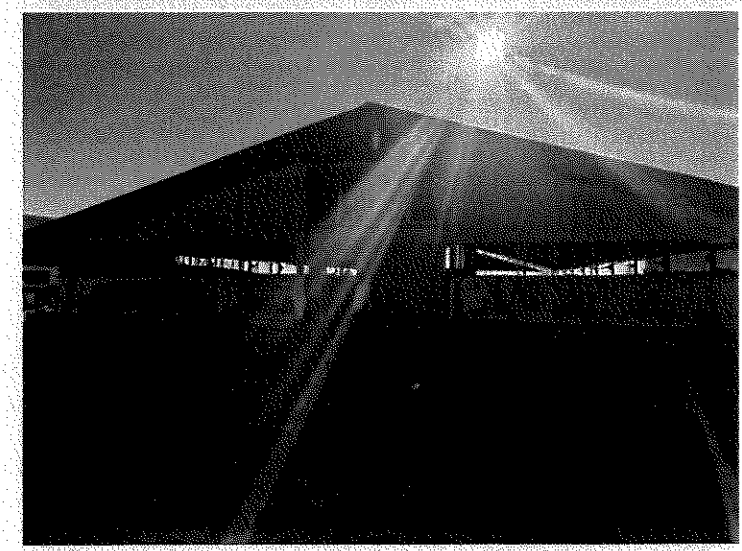
✦ LOCAŢIE 8 Comuna Frăteşti, jud. Giurgiu

Suprafaţă teren 32 000 mp+ 6000 mp lac. Suprafaţă construită 2200 mp+ 500 mp la etaj.

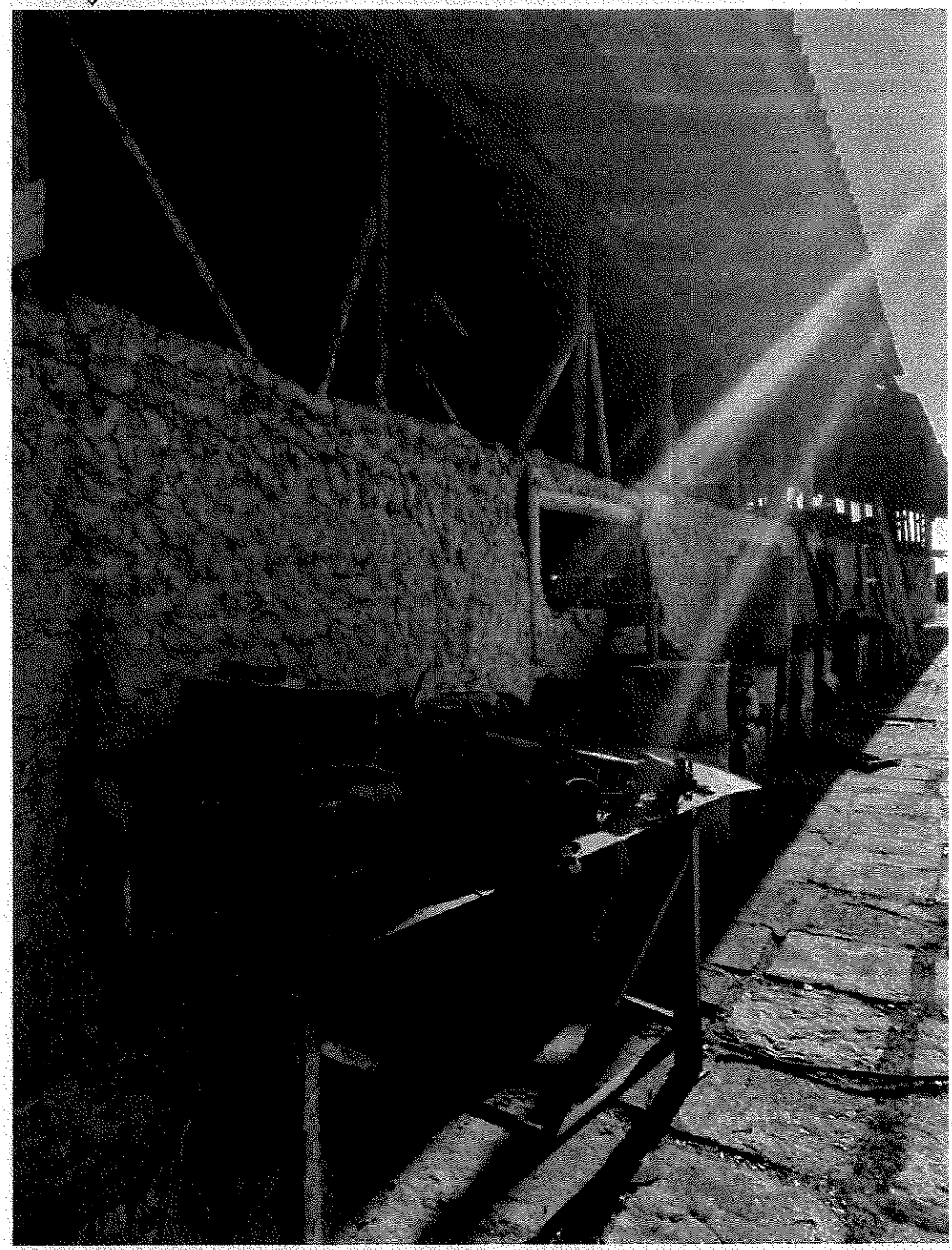
Casa locuit sau birou cu baie şi bucătărie. Curent electric trifazic! Preţ de vanzare 700 000 euro

Locaţia este la 50 km de Bucureşti

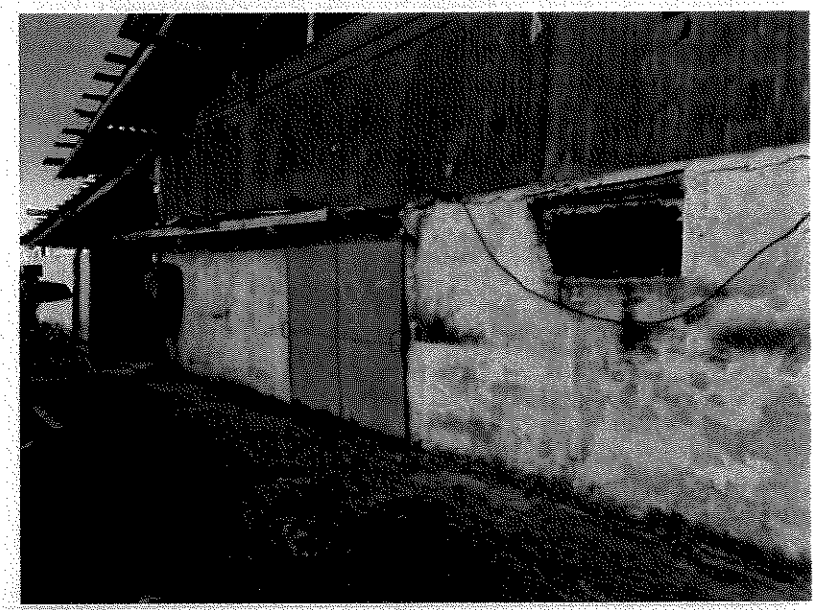




PRISPA S.R.L.
RO38588545, J23/6134/2017
Activităţi de consultanţă în afaceri şi management
Tel: 0744.601.086, E-mail: office.prispa@gmail.com



PRISPA S.R.L.
RO38588545, J23/6134/2017
Activităţi de consultanţă în afaceri şi management
Tel: 0744.601.086, E-mail: office.prispa@gmail.com





PRISPA S.R.L.
RO38588545, J23/6134/2017
Activităţi de consultanţă în afaceri şi management
Tel: 0744.601.086, E-mail: office.prispa@gmail.com



România
Județul Ilfov

25-9784-CJIF Consiliul Judetean Ilfov 10.04.2025

PROCES-VERBAL

de recepție servicii privind realizarea unui studiu de piață, ce are ca obiectiv identificarea unui imobil disponibil pentru închiriere, care să aibă destinația de adăpost de câini sau care să poată fi amenajat ca adăpost public pentru câinii fără stăpân, pe raza județului Ilfov

Încheiat între

1. **JUDEȚUL ILFOV – CONSILIUL JUDEȚEAN ILFOV**, cu sediul în strada Ernest Juvara, nr 3-5, sector 6, București, telefon 021 212 56 93, cod fiscal 4192545, reprezentata prin domnul Hubert Thuma, președinte, reprezentant legal, în calitate de achizitor,

2. **S.C PRISPA S.R.L**, cu sediul în strada Reactorului, nr. 6, oras Magurele, judetul Ilfov, telefon [redacted], e-mail office.prispa@gmail.com , înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr J23/6134/2017, CUI **RO38588545**, reprezentată prin administrator Nedelcu Ioana Ancuța, având funcția de administrator, în calitate de prestator.

Am convenit de comun acord la încheierea prezentului proces verbal, conform ADV1454921/12.03.2025 - Anunț publicitar - Achiziție directă din data 19.03.2025, în baza căruia am procedat la primirea urmatoarelor servicii prestate:

- Realizarea unui studiu de piață, ce are ca obiectiv identificarea unui imobil disponibil pentru închiriere, care să aibă destinația de adăpost de câini sau care să poată fi amenajat ca adăpost public pentru câinii fără stăpân, pe raza județului Ilfov, pentru a fi închiriat de Consiliul Județean Ilfov, pentru un adăpost public de câini.

Încheiat astăzi 7.04.2025 în doua exemplare, câte un exemplar pentru fiecare parte.

NEDELCU IOANA ANCUȚA
PRISPA

Am primit
Anita Cincar
Direcția Protecția Animalelor

ISO

ANEXA NR. 2 LA
HOT. CGJ NR. 201/25.08.2025

P.F.A RICU CRISTIAN IONUT F40/417/2016; CUI 35763161;SEDIU BUCURESTI STR. POPA SOARE, NR. 37, SECTOR 2; TEL. 0741521687

RAPORT DE EVALUARE

Estimarea valorii de piata pentru "Teren si constructii edificate" din coproprietatea Veneciuc Liliana, Badea Andreea Georgiana si Veneciuc Vlad Alexandru

Elaborat de:

Ec./ Evaluator

RICU CRISTIAN IONUT



RICU CRISTIAN IONUT PFA

AUGUST 2025

Ricu Cristian Ionut
Membru Titular ANEVAR nr. 18214

RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETATII IMOBILIARE - " Teren + constructii " din coproprietatea Veneciuc Liliana, Badea Andreea Georgiana si Veneciuc Vlad Alexandra

	EVALUATOR
Veneciuc Liliana, Badea Andreea Georgiana si Veneciuc Vlad Alexandru	**Ricu Cristian Ionut** **Membru Titular ANEVAR Nr. 18214**
	Sediu: str. Popa Soare, nr. 37, Sector 2, Bucuresti **Tel/Fax: 0741 521 687**

Bunurile evaluate din coproprietatea Veneciuc Liliana, Badea Andreea Georgiana si Veneciuc Vlad Alexandru	**Bunuri imobile, teren intravilan in suprafata de 2.500 mp, constructie C1 cu regim de inaltime P+1 cu suprafata construita la sol de 273,5 mp si suprafata construita desfasurata de 546,8 mp, constructie C2 anexa cu suprafata construita la sol de 39 mp, constructie C3 anexa cu suprafata construita la sol de 46,9 mp, constructie C4 tarc caini cu suprafata construita la sol de 84,8 mp, constructie C5 tarc caini cu suprafata construita la sol de 88,5 mp, constructie C6 adapost caini cu suprafata construita la sol de 86,4 mp constructie C7 adapost caini cu o suprafata construita la sol de 84,8 mp, constructie C8 adapost caini cu o suprafata construita la sol de 85,9 mp, constructie C9 adapost caini cu o suprafata construita la sol de 84,9 mp, constructie C10 adapost caini cu o suprafata construita de 83,9 mp, constructie C11 adapost caini cu o suprafata construita de 84,5 mp, situate in Loc. Varteju, str. Eclipsei nr. 7, jud. Ilfov.**
2. DECLARAREA VALORII	

Ricu Cristian Ionut Membru Titular ANEVAR nr. 18214	
VALOAREA DE PIATA ESTIMATA - Abordarea prin comparatia vanzarilor, Abordarea prin cost, Abordarea prin venit	**Bunuri imobile, teren intravilan in suprafata de 2.500 mp, constructie C1 cu regim de inaltime P+1 cu suprafata construita la sol de 273,5 mp si suprafata construita desfasurata de 546,8 mp, constructie C2 anexa cu suprafata construita la sol de 39 mp, constructie C3 anexa cu suprafata construita la sol de 46,9 mp, constructie C4 tarc caini cu suprafata construita la sol de 84,8 mp, constructie C5 tarc caini cu suprafata construita la sol de 88,5 mp, constructie C6 adapost caini cu suprafata construita la sol de 86,4 mp constructie C7 adapost caini cu o suprafata construita la sol de 84,8 mp, constructie C8 adapost caini cu o suprafata construita la sol de 85,9 mp, constructie C9 adapost caini cu o suprafata construita la sol de 84,9 mp, constructie C10 adapost caini cu o suprafata construita de 83,9 mp, constructie C11 adapost caini cu o suprafata construita de 84,5 mp, situate in Loc. Varteju, str. Eclipsei nr. 7, jud. Ilfov.**

Valoarea contine TVA

	LEI	EURO
Teren intravilan in suprafata de 2.500 mp, situat in Loc. Varteju, str. Eclipsei nr. 7, jud. Ilfov - tabel nr. 1	**125.000**	**25.000**
Constructie C1 cu regim de inaltime P+1 cu suprafata construita la sol de 273,5 mp si suprafata construita desfasurata de 546,8 - tabel nr. 2.1	**677.943**	**133.717**
Constructie C2 anexa cu suprafata construita la sol de 39 mp - tabel nr. 2.2	**41.953**	**8.275**

Constructie C3 anexa cu suprafata construita la sol de 46,9 mp - tabel nr. 2.3	**50.451**	**9.951**
Constructie C4 tarc caini cu suprafata construita la sol de 84,8 mp - tabel nr. 2.4	**62.911**	**12.409**
Constructie C5 tarc caini cu suprafata construita la sol de 88,5 mp - tabel nr. 2.5	**65.656**	**12.950**
Constructie C6 tarc caini cu suprafata construita la sol de 86,4 mp - tabel nr. 2.6	**64.098**	**12.643**
Constructie C7 tarc caini cu suprafata construita la sol de 84,8 mp - tabel nr. 2.7	**62.911**	**12.409**
Constructie C8 tarc caini cu suprafata construita la sol de 85,9 mp - tabel nr. 2.8	**63.727**	**12.570**
Constructie C9 tarc caini cu suprafata construita la sol de 84,9 mp - tabel nr. 2.9	**62.986**	**12.423**
Constructie C10 tarc caini cu suprafata construita la sol de 83,9 mp - tabel nr. 2.10	**62.244**	**12.277**
Constructie C11 tarc caini cu suprafata construita la sol de 84,5 mp - tabel nr. 2.11	**62.689**	**12.365**
TOTAL Bunuri - Bunuri imobile din coproprietatea Veneciuc Liliana, Badea Andreea Georgiana si Veneciuc Vlad Alexandru	**1.402.571**	**276.986**

Ricu Cristian Ionut
Membru Titular ANEVAR nr. 18214

Determinarea valorii de închiriere de piață a fost realizată în conformitate cu IVS 104 – Bases of Value, respectiv cu prevederile GEV 500 – Determinarea valorii de închiriere de piață din cadrul Standardelor de evaluare a bunurilor 2025 adoptate de ANEVAR. Conform acestor standarde, valoarea de închiriere de piață reprezintă suma estimată pe care un chiriaș dispus și informat ar plăti-o, iar un proprietar dispus și informat ar accepta-o, pentru închirierea unei proprietăți, în condițiile unei tranzacții desfășurate în mod concurențial, la data evaluării și în condiții de piață normale. Pentru proprietatea analizată – teren intravilan cu suprafața de 2.500 mp, construcție P+1, două anexe și opt țarcuri pentru câini – s-a considerat că abordarea prin venit, în forma metodei costului majorată cu randament (cost approach with yield adjustment), este cea mai potrivită, având în vedere: lipsa unor date suficiente privind chirii comparabile pentru proprietăți identice sau similare; natura specializată a proprietății și destinația acesteia;
faptul că valoarea de piață a proprietății a fost deja determinată în cadrul prezentului raport.
Metoda costului majorată cu randament pornește de la valoarea de piață determinată anterior pentru întreaga proprietate (1.402.571 lei) și aplică un randament anual care reflectă remunerarea capitalului investit, uzura morală și fizică, riscul de neocupare și caracterul specific al bunului. Randamentul anual selectat, de 21,4%, a fost determinat pe baza particularitatilor proprietatii evaluate, avand destinatie comerciala specializata. Nivelul ridicat al randamentului se justifica prin caracterul foarte specializat al proprietatii, care implica un grad mare de risc investitional, durata de viata economica efectiva mai redusa a unor componente (echipamente, tarcuri), ce impune o recuperare accelerata a capitalului, potentialul de exploatare intensiva a amplasamentului, cu un flux constant de venituri pe tot parcursul anului, cat si nevoia de acoperire a cheltuielilor de intretinere si de adaptare a spatiilor pentru activitati conexe.

Calcul:

$$\text{Chirie anuală} - 1.402.571 \times 21,40\% - 300.150,09 \text{ lei/an}$$

$$\text{Chirie lunară} - \frac{300.150,09}{12} \approx 25.012,51 \text{ lei/lună}$$

Randament anual (%)	Chirie anuală (lei)	Chirie lunară (lei)
21,40%	300.150,09	25.012,51

Valoarea de închiriere de piață astfel determinată este **netă de cheltuieli suplimentare** (utilități, întreținere, impozite) și se bazează pe ipoteza unei **ocupări continue** a proprietății pe tot parcursul anului.

3. BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piata

Ricu Cristian Ionut Membru Titular ANEVAR nr. 18214

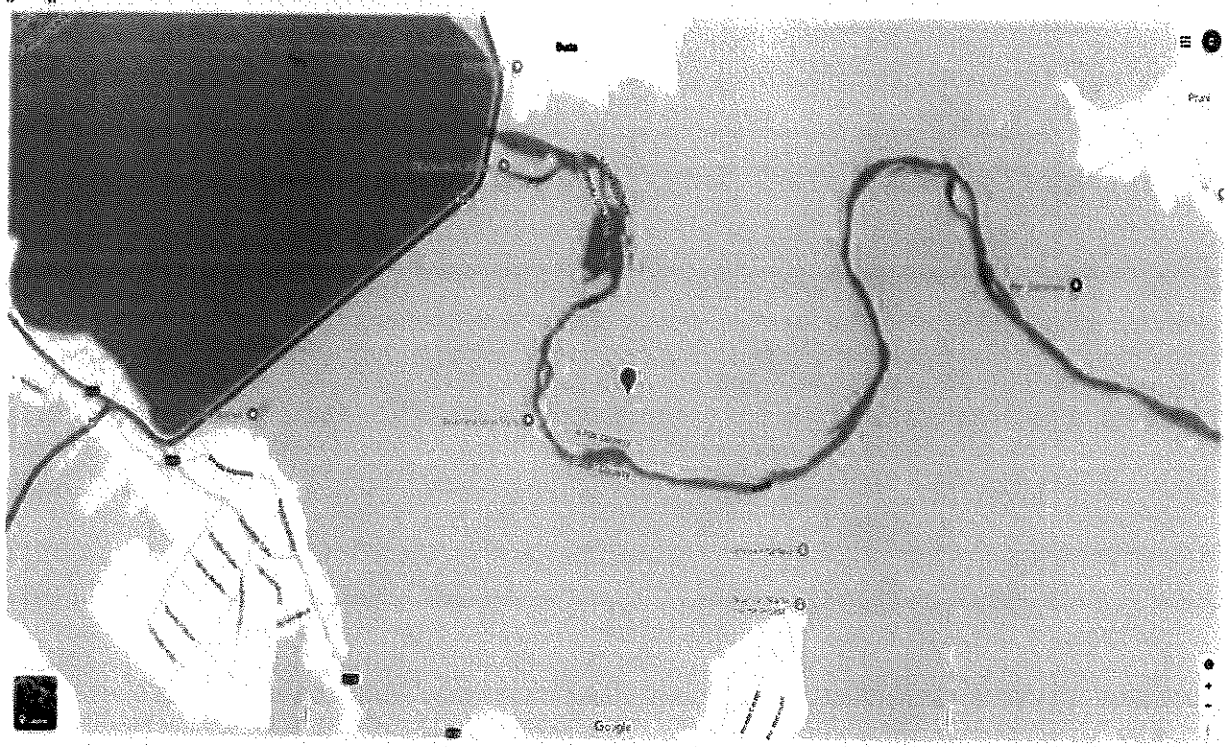
Scopul evaluarii	Stabilirea valorii de piata a activelor imobilare aflate in coproprietatea Veneciuc Liliana, Badea Andreea Georgiana si Veneciuc Vlad Alexandru.
Data de referinta a evaluarii	**aug.25**
Curs de schimb BNR la data de referinta:	**1 EURO = 5,07 lei (curs mediu BNR)**
Inspectia proprietatii:	**aug.25**

4. DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	**Bunuri imobile, teren intravilan in suprafata de 2.500 mp, constructie C1 cu regim de inaltime P+1 cu suprafata construita la sol de 273,5 mp si suprafata construita desfasurata de 546,8 mp, constructie C2 anexa cu suprafata construita la sol de 39 mp, constructie C3 anexa cu suprafata construita la sol de 46,9 mp, constructie C4 tarc caini cu suprafata construita la sol de 84,8 mp, constructie C5 tarc caini cu suprafata construita la sol de 88,5 mp, constructie C6 adapost caini cu suprafata construita la sol de 86,4 mp constructie C7 adapost caini cu o suprafata construita la sol de 84,8 mp, constructie C8 adapost caini cu o suprafata construita la sol de 85,9 mp, constructie C9 adapost caini cu o suprafata construita la sol de 84,9 mp, constructie C10 adapost caini cu o suprafata construita de 83,9 mp, constructie C11 adapost caini cu o suprafata construita de 84,5 mp, situate in Loc. Varteju, str. Eclipsei nr. 7, jud. Ilfov, se afla in coproprietatea Veneciuc Liliana, Badea Andreea Georgiana si Veneciuc Vlad Alexandru conform certificatului de mostenitor nr. 41 din data de 14.11.2024.**
5. DATE PRIVIND DOCUMENTATIA CADASTRALA	**Bunuri imobile, teren intravilan in suprafata de 2.500 mp si 11 constructii edificate, situate in Loc. Varteju, str. Eclipsei nr. 7, jud. Ilfov au nr. cadastral 55230.**
6. DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	

Ricu Cristian Ionut
Membru Titular ANEVAR nr. 18214

Bunuri imobile, teren intravilan in suprafata de 2.500 mp si 11 constructii edificate, situate in Loc. Varteju, str. Eclipsei nr. 7, jud. Ilfov.

X	Zona **de amplasare**: in extravilanul Loc. Varteju
X	Caracter **edilitar al zonei/ Utilitati:** lipsa utilitati
X	Grad **poluare orientativ** (rezultat din observatiile sau informatii ale evaluatorului, fara expertizare sau determinari de laborator pentru noxe): lipsa grad de poluare
X	**Ambient**: zona exploatare agricultura



Ricu Cristian Ionut
Membru Titular ANEVAR nr. 18214



DESCRIEREA CONSTRUCTIILOR

Constructie C1 cu regim de inaltime P+1 cu suprafata construita la sol de 273,5 mp si suprafata construita desfasurata de 546,8 mp, a fost edificata in anul 2012 si are o structura de rezistenta pe cadre din beton armat, plansee din beton armat si pereti exteriori si interiori zidarie de caramida porotherm, nefinisata la exterior si partial la interior. Acoperisul este tip sarpanta din lemn cu invelitoare tip tabla, iar izolatia termica este lipsa. Ferestrele si usile exterioare constau in tamplarie pvc cu geam termopan. La parter avem pardoseli din gresie ceramica, zugraveli lavabile, spatii igenico sanitare placate integral cu faianta, iar la etaj nu sunt realizate finisaje. Instalatia electrica este realizata partial. Instalatiile termice sunt asigurate de radiatoare la parter si centrala pe lemn. Apa si canalizarea sunt asigurate de put forat si fosa, iar curentul electric este furnizat prin intermediul panourilor solare. Fatada este netencuita, fara termosistem, doar caramida aparenta. constructie C2 anexa cu suprafata construita la sol de 39 mp, a fost edificata in anul 2012 si are structura de rezistenta formata din zidarie portanta, din bca sau caramida, iar planseul peste parter este planseu usor din lemn sau placaj. Peretii exteriori sunt tencuiti si finisati. Acoperisul este tip sarpanta simpla, cu panta unica, iar invelitoarea este din tabla. Constructie C3 anexa cu suprafata construita la sol de 46,9 mp, a fost edificata in anul 2012 si are structura de rezistenta formata din zidarie portanta, din bca sau caramida, iar planseul peste parter este planseu usor din lemn sau placaj. Peretii exteriori sunt tencuiti si finisati. Acoperisul este tip sarpanta simpla, cu panta unica, iar invelitoarea este din tabla.Cele 8 constructii tip adapost caini (C4-C11) sunt edificate in anul 2012 cu destinatia spatiului compartimentat pentru cazarea individuala a cainilor. Structura este din stalpi si grinzi metalice, inchideri perimetrale joase din zidarie din bca tencuita si vopsita, iar compartimentarea interioara consta in pereti laterali din zidarie, separati cu garduri metalice. Acoperisul este in doua ape, inclinat, sustinut de structura metalica, iar invelitoarea este din tabla cutanata zincata. Pardoseala este formata din beton elicopterizat, usor inclinat pentru drenaj, peretii exteriori sunt tencuiti si vopsiti, iar instalatia electrica este prezenta minim, doar prin corpuri de iluminat.

7. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Definirea pietei si subpietei	**Piata Imobiliara**
Oferte de imobile/ mobile similare	**Piata imobiliara este pe un trend ascendent incepand cu anul 2016 oferta mentinundu-se constant**
Cererea de imobile/ mobile similare	**In crestere pentru imobiliare**
Echilibrul pietei (raport cerere/oferta)	**Dezechilibru relativ este o piata a cumparatorului**

Piața terenurilor din România s-a menținut stabilă în 2024, cu un volum al tranzacțiilor apropiat de valoarea de 450 de milioane de euro, înregistrată în 2023, în ciuda unui climat economic și politic marcat de incertitudine. Bucureștiul și zona metropolitană au rămas centrul principal al tranzacțiilor, generând 80% din total, iar proiectele rezidențiale au reprezentat 70% dintre acestea. Terenurile cu documentații de urbanism aprobate și-au menținut valoarea, subliniază consultanții Colliers, în timp ce proprietățile care necesită astfel de demersuri au înregistrat scăderi în anumite cazuri chiar și de 30- 40%. Investitorii locali și-au consolidat poziția dominantă, iar interesul pentru terenuri în zone strategice a continuat să crească. Pentru 2025, evoluția pieței va depinde de stabilitatea guvernamentală post-alegeri, iar finalizarea unor tranzacții amânate ar putea impulsiona activitatea investițională. Piața terenurilor a atras în 2024 investitori dintr-o gamă variată de sectoare, cu precădere rezidențial, retail, ospitalitate, medical, energie și agri-business. Comparativ cu anii anteriori, se observă o creștere a ponderii Capitalei în totalul tranzacțiilor. Interesul investitorilor s-a concentrat pe platforme strategice de teren în zone precum Militari-Preciziei, Cotroceni-Progresului sau Băneasa-Sisești, devenite puncte cheie pentru dezvoltare. De asemenea, zonele metropolitane din Nordul Bucurestiului - Pipera, Corbeanca, Buftea și Snagov - au înregistrat o activitate semnificativă, în special pentru terenurile cu autorizații de construcție, care permit implementarea rapidă a proiectelor.

Ricu Cristian Ionut
Membru Titular ANEVAR nr. 18214

Tranzacțiile cu terenuri pentru proiecte de retail au reprezentat 20% din volumul total al pieței, incluzând închiderea unor înțelegeri de lungă durată, precizează consultanții Colliers, explicând că retailerii au adoptat o strategie de consolidare și expansiune, concentrându-se pe zonele rămase neacoperite. Piața birourilor a rămas dinamică, susținută de tranzacții importante, cum ar fi achiziția Romaero de către One United, alături de cateva achiziții strategice de terenuri pentru potențiale dezvoltări viitoare. Segmentul rezidențial a crescut semnificativ, ajungând să reprezinte aproximativ 70% din totalul achizitiilor de terenuri. Interesul a fost puternic pentru orașe precum Timișoara, Brașov, Constanța și zona extinsă a litoralului. Investitorii locali rămân dominanți pe piața terenurilor, în special în sectorul rezidențial, unde majoritatea dezvoltatorilor sunt susținuți de capital autohton. Un alt trend important este creșterea tranzacțiilor de consolidare, unde dezvoltatorii cumpără terenuri adiacente proiectelor existente pentru a facilita extinderi viitoare. Oferta de terenuri a continuat să crească în 2024, susținută de vânzători interesați să-și optimizeze portofoliile imobiliare. Chiar și anumiți investitori activi au renunțat la terenurile mai puțin strategice și s-au concentrat pe anumite segmente de piață. Zona metropolitană a Bucureștiului a devenit tot mai atractivă, în special în apropierea nodurilor autostrăzii A 0. Interesul nu se limitează doar la dezvoltări industriale, ci include și proiecte rezidențiale și mixte, semn că piața se adaptează rapid la noile oportunități.

Cea mai reprezentativă tranzacție a anului a fost achiziția platformei Roca Preciziei / HILS, care a implicat 12 hectare, evaluate la aproximativ 24 milioane de euro. Printre alte achiziții importante se numără fosta fabrică Muntenia, cumpărată de dezvoltatorul israelian Dimri, alături de mai multe tranzacții din portofoliul CPI. Vânzătorii au devenit mai flexibili în privința plăților, introducând opțiuni precum rate eșalonate pe termen lung sau plăți ocazionale, adaptate contextului. Această strategie arată o mai bună înțelegere a dinamicii pieței și a constrângerilor financiare ale investitorilor, într-un climat mai incert decât în anii trecuți. Prețurile terenurilor au evoluat diferit în funcție de tipul proprietății. Terenurile cu documentație urbanistică aprobată și autorizații de construcție și-au menținut sau chiar și-au crescut valoarea. În schimb, anumite terenuri fără autorizații sau din zone mai puțin atractive au suferit scăderi de preț de până la 30- 40% comparativ cu anii anteriori.

Valori de piață (€/ mp) – Județe

Extravilan

Nr. crt.	Județ	Valoare de piață (€/ mp)
1	Brăila	0,99
2	Călărași	0,89
3	Constanța	0,83
4	Timiș	1,03
5	Tulcea	0,80

Cu destinație agricolă

Nr. crt.	Județ	Valoare de piață (€/ mp)
1	Călărași	0,87
2	Constanța	0,82
3	Dolj	0,71
4	Ialomița	0,90
5	Olt	0,76
6	Timiș	1,00

Cifrele de mai sus sunt valori mediane rezultate din raportările în BIG, fără o analiza valorică suplimentară și segmentare/filtrare în funcție de caracteristicile proprietăților (factorii uzuali de ajustare valorică) și fără o aliniere a ipotezelor de lucru, aspecte care, punctual, în rapoartele de evaluare individuale, au condus, evident, la opinii diferențiate.

Ricu Cristian Ionut
Membru Titular ANEVAR nr. 18214

În 2023, cele mai multe tranzacții de vânzare-cumpărare au fost apartamentele cu două și trei camere au fost cele mai căutate, procentele fiind similare cu cele de anii trecuți. Următorul loc este ocupat de terenul intravilan. Anul trecut, pe poziția a treia se aflau garsonierele, iar terenul intravilan era pe ultima poziție. Observăm că românii încă preferă apartamentele, dar și o ușoară ascensiune a terenurilor își face simțită prezența. Majoritatea proprietăților își găsesc un cumpărător în intervalul de timp 1-6 luni de la data punerii în vânzare. Acest lucru ne indică o dorință de cercetare a pieței a publicului din România, dorind să observe care ar putea fi eventualele fluctuații de preț. La polurile opuse, proprietățile extrem de bune sau care au prețuri corecte se vând în mai puțin de o lună, deși acest procent este de doar 4%. În schimb, proprietățile care nu au prețuri corecte pot fi vândute chiar și după 6 luni de la punerea în vânzare. În 2023, lucrurile stau puțin altfel față de anul precedent. Dacă în 2022, pe primul loc se aflau persoanele care erau primii cumpărători ai unei proprietăți în localitatea de reședință (35%), în 2023, în fruntea topului se află persoanele care au achiziționat o proprietate în altă localitate față de cea de reședință (29%). În ceea ce privește dimensiunea proprietăților, majoritatea (24%) au ales un spațiu mai mare, în detrimentul celor 5% care au achiziționat proprietăți mai mici. Majoritatea clienților care au interacționat cu agențiile imobiliare au avut ca scop achiziționarea unei proprietăți de locuit, urmate de persoanele care și-au dorit o proprietate ca investiție. Chiriile, în schimb, au doar 4 procente din numărul total de răspunsuri, în scădere cu 6% față de anul trecut. Aici putem observa o tendință de a renunța la agențiile specializate în ceea ce privește chiriile.

Majoritatea specialiștilor din imobiliare cred că prețurile caselor vor crește cu până la 10% în perioada următoare, spre deosebire de anul trecut când majoritatea prevedea o stagnare a prețurilor. În 2024, 47% dintre cumpărători se așteaptă să vadă creșteri ale prețurilor pe piața imobiliară. Dintre aceștia, cei mai mulți (49%) consideră că majorările se vor situa în intervalul 10%-20%, în timp ce 13% dintre ei cred că scumpirile ar putea să depășească 20%. Alți 30% dintre respondenți sunt de părere că prețurile ar urma să crească pe parcursul anului în curs cu până la 10%. Un avans care se încadrează în acest interval a fost înregistrat la nivel național, în decembrie 2023 comparativ cu decembrie 2022, în cazul apartamentelor listate la vânzare, după cum arată Indicele Imobiliare.ro. Conform aceluiași studiu, 23% dintre cumpărători consideră că pe parcursul anului acesta nu se vor înregistra fluctuații semnificative la nivelul prețurilor practicate pe piața imobiliară, în timp ce alți 30% anticipează unele scăderi ale prețurilor.

Dintre aceștia din urmă, cei mai mulți respondenți (37%) consideră că ne putem aștepta să vedem ieftiniri cu 10%-20%, în timp ce aproape 30% sunt de părere că prețurile proprietăților ar putea să se reducă și cu mai bine de 20% în 2024. Majorări ale prețurilor sunt anticipate și de către principalii jucători activi în sectorul imobiliar, potrivit informațiilor obținute din piață de Imobiliare.ro. Principalele argumente sunt cererea care se menține la un nivel ridicat, oferta tot mai restrânsă de locuințe disponibile la vânzare și pachetele de finanțare mai atractive la care se anticipează că vor avea acces cumpărătorii în 2024. După doi ani dificili, dar cu performanțe care au întrecut chiar și cele mai optimiste așteptări, piața rezidențială dă semnale pozitive la începutul lui 2024. Cel mai important semnal vine din partea cumpărătorilor, jumătate dintre aceștia fiind preocupați de creșterea prețurilor. Ne așteptăm ca tocmai acest segment de cumpărători să fie foarte activ în lunile următoare pentru a fructifica oportunitățile din piață; avem, astfel, toate premisele pentru ca numărul tranzacțiilor să crească. Piața rezidențială a avut, în 2023, o evoluție favorabilă. Inflația și dobânzile ridicate au pus presiune pe prețuri, dar acestea au continuat să crească.

Ricu Cristian Ionut
Membru Titular ANEVAR nr. 18214

Media înregistrată la nivel național pentru apartamentele listate la vânzare a atins în decembrie 2023 pragul de 1.500 euro/mp util, după un avans cu aproape 7% față de sfârșitul lui 2022, conform Indicelui Imobiliare.ro. Unele dintre cele mai semnificative majorări ale prețurilor apartamentelor s-au putut observa în acest interval de timp, în rândul marilor orașe, în Brașov și Iași, cu aproape 11%, respectiv cu circa 9%. De altfel, în 2023 orașul Brașov a ajuns să se poziționeze pe locul al doilea la nivel național în clasamentul celor mai scumpe centre regionale majore ale țării pentru cumpărători. O altă evoluție spectaculoasă observată pe parcursul anului trecut care merită menționată este și cea de pe piața rezidențială din Oradea. În acest caz, avansul se apropie de 14% în 12 luni. Chiar și în aceste condiții, Cluj-Napoca rămâne în continuare cel mai scump oraș din țară pentru cei care vor să cumpere un apartament.

Piața imobiliară comercială din România rămâne stabilă, chiar dacă trimestrul al treilea din 2023 a fost dificil, iar volumul total al tranzacțiilor de investiții a fost de 62,4 milioane de euro, o scădere notabilă față de perioadele anterioare, însă mai multe tendințe pozitive indică o potențială redresare, relevă datele unui studiu realizat de CBRE, citat de Agerpres. Piața imobiliară comercială din România a avut parte de un pas înapoi temporar în trimestrul III din acest an, dar companiile din imobiliare sunt optimiste în ceea ce privește potențialul acesteia, susține compania de consultanță imobiliară, care a lansat studiile sale tradiționale de analiză la final de trimestru asupra pieței imobiliare comerciale locale, detaliind situația sectoarelor de investiții, birouri, industrial & logistic și retail. Piata rezidentiala transmite semnale pozitive. Cresterea puterii de cumparare stimuleaza cererea, iar climatul stabil din sectorul de creditare ii incurajeaza pe multi sa faca pasul final spre achizitie. Locuintele din Romania sunt unele dintre cele mai ieftine din Europa, pana si cel mai scump oras al nostru mentinandu-se la o distanta considerabila in privinta preturilor fata de marile orase din regiune. Oferta ramane, insa, punctul nevralgic al pietei, dar majorarea numarului de autorizatii de construire emise pentru cladiri rezidentiale pe termen lung ar putea sa amelioreze aceasta problema. Indicatorii monitorizati arata ca se traverseaza o fereastra oportuna pentru achizitii. Chiar daca avem in aceasta perioada cresteri de pret, trebuie sa analizam in perspectiva si in raport cu evolutia puterii de cumparare si cu situatia din celelalte tari din Uniunea Europeana. Astfel, puterea de cumparare a romanilor pe piata imobiliara a crescut fata de perioada pre-pandemica, raportand venitului mediu la pretul mediu al apartamentelor. Daca in 2019 un roman avea nevoie in medie de venitul cumulat pe o perioada de aproape 8 ani ca sa cumpere un apartament, astazi este nevoie de mai putin de 7 ani. Locuintele sunt mai accesibile azi pentru romani, chiar daca preturile cresc.

Locuintele din Romania s-au scumpit 25%, iar media europeana se ridica la 50%. Daca privim lucrurile dintr-o perspectiva europeana si extindem orizontul de timp, observam ca preturile locuintelor nu au avansat in Romania in acelasi ritm in care au facut-o in alte state din regiune.

Din 2010 si pana in 2023, preturile locuintelor au crescut cu 48% la nivelul Uniunii Europene. Cel mai semnificativ avans a aparut in Estonia, cu 217%. Ungaria este un alt exemplu de tara in care preturile locuintelor s-au majorat considerabil in acest interval de timp, respectiv cu 185%. S-au scumpit cu peste 100% si locuintele din Lituania, Letonia, Cehia, Austria si Luxemburg. La nivel national s-au inregistrat, in schimb, unele dintre cele mai reduse cresteri ale preturilor din Europa. Avansul abia a depasit 25%. S-au scumpit mai putin doar locuintele din Spania si Finlanda. Vedem astfel ca in cazul Romaniei nu putem discuta despre cresteri accelerate ale preturilor in perioade scurte de timp, un fenomen care poate indica probleme la nivelul pietei. Mai mult, privind preturile locuintelor la nivelul marilor capitale europene, putem spune ca diferentele sunt considerabile fata de cele solicitate in Romania.

Ricu Cristian Ionut
Membru Titular ANEVAR nr. 18214

Anul trecut apartamentele se vindeau, in medie, cu 6.000 euro/mp in Viena si cu 3.400 euro/mp in Praga sau Varsovia. Chiar si cel mai scump oras din Romania pentru cumparatori se afla, in continuare, la distanta semnificativa fata de aceste exemple europene. In Cluj-Napoca apartamentele disponibile pe piata, noi si vechi, se vand in medie cu 2.700 euro/mp. In Bucuresti pretul coboare la 1.700 euro/mp. Cererea creste in parametri normali. Cumparatorul este, de cele mai multe ori, consumatorul final. Cererea pentru achizitia de proprietati rezidentiale a crescut in Romania cu 3% in primul trimestru comparativ cu intervalul similar al anului trecut. La nivelul marilor orase vedem in unele cazuri avansuri semnificative. In Bucuresti, de exemplu, nivelul cererii a crescut cu 14%. Interesul pentru apartamentele si casele noi s-a majorat intr-un ritm mai alert fata de cel aferent pietei vechi. Avansul de 22% in cerere pentru locuinte finalizate dupa 2020 este cel mai mare inregistrat in randul principalelor centre regionale din tara. In Cluj-Napoca cresterea cererii a fost mai timida la inceputul anului, cu aproape 7%. Un avans similar a aparut in Timisoara. O revenire a apetitului de achizitie pe fondul conditiilor bune din piata a fost vizibila, astfel, inca de la inceputul anului. Multi nu au ezitat sa renunte la chirie sa sa faca o achizitie, segmentul inchirierilor inregistrand scaderi semnificative in cerere. De altfel, este cunoscuta preferinta romanilor de a detine proprietatile in care locuiesc. Daca aproape 70% din europeni locuiesc in gospodarii pe care le au in proprietate, in tara noastra procentul creste la 95%, Romania fiind in prezent pe primul loc in UE la acest capitol. Daca ne raportam la situatia din 2008, putem spune ca atunci cererea era una galopanta, iar pe piata rezidentiala specula era cuvantul de ordine. Multe dintre achizitii se faceau off plan, iar numarul efectiv al celor care faceau o achizitie din pozitia consumatorului final era destul de scazut.

Acum vedem o crestere a cererii, dar intr-un ritm moderat, evolutia sa fiind influentata de imbunatatirea conditiilor de pe piata de creditare si de evolutia salariilor. Cei mai multi cumparatori sunt si consumatori finali. Chiar dacă în luna mai din statisticile oficiale s-au remarcat unele scăderi în numărul tranzacţiilor imobiliare efectuate, tendinţa continuă să fie una de creştere la nivel de 2024. În primele cinci luni s-au vândut la nivel naţional circa 250.700 de case, terenuri şi apartamente, potrivit datelor Agenţiei Naţionale de Cadastru şi Publicitate Imobiliară (ANCPI). Cele mai multe imobile s-au tranzacţionat în această perioadă în Bucureşti şi în judeţele Ilfov şi Braşov. Discutăm despre circa 44.400 de imobile, respectiv 18.700 şi 12.100 de imobile. Spre comparaţie, anul trecut s-au vândut în acelaşi interval de timp puţin peste 237.100 de case, terenuri şi apartamente, cele mai multe tot în Bucureşti, Ilfov şi Braşov. În Capitală au fost tranzacţionate atunci 39.100 de imobile, iar în celelalte judeţe circa 13.000. Vedem cât de mult a avansat piaţa rezidenţială din Bucureşti, dacă analizăm raportări trecute făcute de ANCPI. În 2009, de exemplu, în primele cinci luni din an s-au vândut în Capitală 14.000 de imobile.

Volumul creditelor noi în lei a fost de 14,8 miliarde de lei în primele patru luni, în contextul în care în perioada similară din 2023 abia a fost depăşit pragul de 7 miliarde de lei, conform datelor publicate de Banca Naţională a României. Din volumul total, circa 30% reprezintă credite noi, iar 70% refinanţări ale creditelor existente. Piaţa de creditare se menţine efervescentă pe fondul ofertelor de dobândă fixă tot mai atractive. Valoarea medie a unui credit ipotecar acordat prin Imobiliare.ro Finance, brokerul de credite din cadrul grupului Imobiliare.ro, a crescut la rândul său şi a ajuns în luna mai la 70.197 de euro. Important de menţionat este şi faptul că mulţi dintre cei care apelează la finanţare aleg să vină cu un aport propriu mai mare de 15%, deci valoarea medie a unei proprietăţi achiziţionate prin credit se apropie de 88.000 de euro. Băncile nu văd, în momentul de faţă, riscuri semnificative asociate cu evoluţia pieţei rezidenţiale. În plus, sunt mult mai selective atunci când oferă împrumuturi. După scăderi succesive înregistrate la acest capitol, numărul autorizaţiilor de construire emise la nivel naţional pentru clădiri rezidenţiale începe să urmeze un trend ascendent.

În primele patru luni s-au eliberat 11.000 de autorizaţii, în creştere cu 3% faţă de perioada similară a anului trecut. Inclusiv în zona Bucureşti-Ilfov vedem un avans în numărul autorizaţiilor emise comparativ cu situaţia înregistrată la începutul lui 2023, potrivit datelor INS. Numărul proprietăţilor rezidenţiale scoase la vânzare la nivel naţional este tot mai scăzut. În primul trimestru din 2024 au fost disponibile pentru cumpărători 148.200 de case şi apartamente, cu 7% mai puţine decât la începutul anului trecut. În Bucureşti oferta s-a redus cu 17%, la 47.800 de locuinţe. Aceasta este şi cea mai mare scădere înregistrată în rândul principalelor oraşe din ţară. Datele Imobiliare.ro indică şi o scădere cu 15% a numărului de case şi apartamente noi disponibile la vânzare comparativ cu perioada similară a anului trecut. Problemele întâlnire în relaţia dintre dezvoltatori şi administraţia locală persistă. Reduceri considerabile ale numărului de proprietăţi disponibile în piaţă continuă să se vadă şi acum atât în Capitală, cât şi în celelalte mari oraşe din ţară. O ofertă tot mai limitată poate să pună presiune pe preţuri. În timp, această problemă poate deveni tot mai acută şi afectează implicit accesibilitatea locuinţelor. Scăderea numărului de locuinţe finalizate este unul dintre principalii factori care influenţează oferta. Pe parcursul anului trecut au fost date în folosinţă aproape 71.500 de locuinţe la nivel naţional, cu circa 1.900 mai puţine decât în 2022. Noi scăderi au fost înregistrate şi la începutul anului în curs, potrivit datelor INS. În primul trimestru au fost date în folosinţă circa 11.300 de locuinţe, cu aproape 4.000 mai puţine decât în intervalul similar din 2023. Vestea bună este că numărul locuinţelor terminate în mediul urban este mare mare decât cel aferent mediului rural.

O menţinere pe termen lung a tendinţei de creştere care a apărut în numărul autorizaţiilor de construire emise pentru clădiri rezidenţiale poate avea beneficii majore pentru ameliorarea problemei date de oferta scăzută. Efectele unei infuzii de proprietăţi noi în piaţă nu vor fi însă vizibile imediat, ci pe parcursul anilor următori. Ca urmare a creșterilor înregistrate în fiecare lună a anului, cu excepția notabilă raportată în luna mai, piața imobiliară din România a înregistrat o creștere cu aproape 17% a numărului de tranzacții comparativ cu primele șapte luni ale anului trecut, la puțin peste 92.000 de tranzacții. București rămâne în continuare cea mai importantă piață imobiliară, cu o creștere chiar mai mare decât media națională (21,5%) ca urmare a celor peste 28.000 de tranzacții. La nivelul judetului Gorj s-a inregistrat o crestere de 28,40% a numarului de tranzactii.

8. EVALUARE

REGLEMENTARI SI CADRUL LEGAL

Standardele Internationale de evaluare
SEV 100 -Cadru General
SEV 101 - Termeni de referinta ai evaluarii (IVS 100)
SEV 102 - Implementare (IVS 102)
SEV 103 - Raportarea evaluarii (IVS 103)
SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare .
SEV 200 - Intreprinderi si participatii la intreprinderi
SEV 105 - Abordari si metode de evaluare
GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

9. ANALIZA DATELOR

9.1 Cea mai buna utilizare

Conceptul de cea mai buna utilizare a proprietatii selectate din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare.

CMBU este definita ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si care are ca rezultat cea mai mare valoare.

CMBU este analizata uzual in una din urmatoarele situatii: CMBU a terenului liber.

CMBU a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii: sa fie permisiva legal, sa fie posibila fizic, sa fie fezabila financiar si sa fie maxim productiva. Tinand cont de aceste considerente, CMBU va fi determinata in situatia terenului construit. Analiza CMBU in acest caz va avea doua mari obiective : identificarea acelei utilizari a proprietatii care va asigura cea mai mare rentabilitate a capitalului investit , si identificarea proprietatilor imobiliare comparabile.
Tinand cont de tipul constructiilor si a dotarilor aferente proprietatilor evaluate si de amplasarea acestora, CMBU posibila pentru proprietatile analizate este cea de **1. Utilizare a terenului conform destinatiei initiale conferite de proprietar - spatiu cu destinatie adapost pentru caini; 2. Utilizare alternativa - conversia este putin fezabil.**
Fiecare din aceste utilizari vor fi analizate prin prisma celor 4 principii care definesc notiunea de CMBU.
Astfel, Utilizarea ca si spatiu rezidential indeplineste cele patru principii, utilizate pentru scopul 1 descrise mai sus sunt in fapt cele ce se realizeaza in prezent, fiind cele mai accesibile In aceste conditii, la valoarea de vanzarea acestui imobil se va lua in considerare eficienta acestei activitati, precum si a investitiilor efectuate de catre locatar.

9.2 Evaluarea proprietatilor

Procedura de evaluare (etape parcurse, surse de informatii): Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata asa cum este definita mai jos, conform Standardelor Internationale de Evaluare. Pentru determinarea acestei valori au fost aplicate urmatoarele metode: Metoda comparatiilor.Prin aplicarea acestor metode s-au obtinut o serie de valori, care au fost interpretate de evaluator si prin reconciliere lor s-a format opinia evaluatorului privind valoarea.
Etape parcurse: documentarea, pe baza informatiilor furnizate de beneficiarul lucrarii si debitoare, inspectia amplasamentelor si aprecierea starii tehnice a acestora; stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului; selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport; analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii; aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii proprietatii imobiliare, intreaga procedura de evaluare fiind conforma cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de ANEVAR.

Ricu Cristian Ionut
Membru Titular ANEVAR nr. 18214

Evaluarea terenurilor s-a realizat prin aplicarea : metodei comparatiilor de piata, luandu-se in considerare urmatoarele:

- La baza evaluarii a stat analiza CMBU, precizata mai sus;
- Evaluarea a avut la baza informatiile de piata pentru preturile de vanzare la proprietati similare;
- Evaluarea a luat in considerare caracteristile fiecarui teren ce tin de amplasare, posibilitati de acces, existenta sa nu a fronturilor stradale, etc.;

Evaluarea constructiilor s-a realizat prin determinarea valorii de reconstructie.

Estimarea deprecierii cumulate: Deprecierea reprezinta o pierdere de valoare fata de costul de reconstructie ce poate apare din cauze fizice, functionale sau externe.Estimarea deprecierii s-a efectuat prin metoda segregarii, analizandu-se separat fiecare cauza a deprecierii, cuantificandu-se si apoi totalizandu-se o suma globala.

Stabilirea uzurii fizice: Gradele de uzura s-au stabilit pe elementele componente respectiv: structura de rezistenta, finisaje, pardoseli, instalatii electrice si / sau sanitare, etc, luandu-se in considerare aspecte de ordin general, din care amintim: durata de viata consumata pentru structura de rezistenta, starea finisajelor, durata normata a acestora, data ultimelor refaceri, starea instalatiilor, durata de viata, nivelul de reparatii sau inlocuire, data executarii acestor lucrari, etc. Nivelul acestor uzuri s-au calculat pe baza Normativului P135-1999.Uzura fizica determinata pentru fiecare constructie in parte, este prezentata in Fisele bunurilor imobile - constructii, anexate la raportul de evaluare.

Deprecierea din cauze externe: Acest tip de depreciere a fost luat in considerare si se datoreaza in primul rand caracteristicilor pietei imobiliare , pentru care cererea de piata mai mare decat oferta (pentru proprietati amplsate similar cu cele evaluate in prezentul raport), cu conditii de finantare scazute si a neutilizarii propritatilor pentru destinatiile pentru care au fost construite. Astfel, s-a tinut cont de pierderea de valoare datorata amplasarii cladirilor (corectandu-se valoarea tehnica cu o depreciere, astfel incat valoarea ramasa sa fie la nivelul valorilor unitare de piata pentru tipurile de cladiri analizate) . Fata de aceste considerente, deprecierea pentru cauze externe se situeaza intre 5% - 15%.Deprecierea externa a fost calculata pentru fiecare constructie in parte, astfel cum rezulta din fisele bunurilor imobile anexate la raport.

Conceptul de depreciere in evaluare este total diferit de notiunea contabila de amortizare. Astfel, deprecierea in evaluare este o diferenta de valoare dintre un activ mai vechi existent si un activ mai nou ipotetic, luat ca standard de comparatie. Deprecierea in evaluare cuantifica o inferioritate a valorii, deducerea deprecierii din costul noului activ substitut ipotetic trebuind sa reprezinte o cuantificare, exprimata in termeni monetari, a tuturor dezavantajelor activului vechi existent (probabilitatea unei durate de viata mai mica, cheltuieli anuale mai mari pentru exploatare si intretinere etc). Cele trei tipuri sau cauze recunoscute, in mod traditional, ale deprecierii sunt uzura fizica, deprecierea functionala si deprecierea economica.
Uzura (deteriorarea) fizica reprezinta pierderea in valoare sau in utilitatea initiala a unui activ, cauzata de consumarea treptata sau de expirarea duratei sale de viata utila, cauzata de utilizare, deteriorare, expunere la diversi factori de mediu, constrangeri fizice si altele asemanatoare.

Ricu Cristian Ionut
Membru Titular ANEVAR nr. 18214

Deprecierea funtionala reprezinta pierderea in valoare sau in utilitatea initiala a unui activ, cauzata de ineficiente si neadecvari ale activului, cand este comparat cu un activ mai eficient sau cu un inlocuitor mai putin costisitor si construit cu tehnologie moderna. Simptomele care indica prezenta deprecierii functionale sunt costurile de exploatare excedentare, supradimensionarea activului, inadecvarea, supracapacitatea, lipsa de utilitate sau alte conditii asemanatoare.

Pentru apropierea valorilor estimate pe baza costului de inlocuire net de valoarea de piata, in cadrul deprecierii totale s-a luat in considerare si o depreciere datorata conditiilor externe - conditii date de mediul economic general. O metoda de cuantificare a uzurii fizice este observatia. Prin aceasta metoda evaluatorul realizeaza o comparatie, in baza experientei sale, obtinuta din observarea activelor asemanatoare si din compararea acestora cu active noi. Procedura implica observarea actuala a elementelor observabile ale uzurii fizice si transformarea acelor observatii intr-un procentaj. De asemenea, implica discutii cu personalul de deservire al activului evaluat, pentru determinarea conditiei acelor aspecte care pot sa nu fie vizibile. Pe baza faptelor, evaluatorul va formula opinia sa asupra uzurii fizice, exprimata sub forma unui procentaj, pentru al deduce din costul de inlocuire de nou (CIB) si pentru a ajunge la costul de inlocuire net care reprezinta valoarea de piata.

In cazul abordarii prin cost, evaluatorul incepe de la costul de inlocuire curent al activului, care trebuie evaluat si apoi deduce pierderea de valoare cauzata de uzura fizica, deprecierea functionala si cea economica. Logica ce sta la baza abordarii prin cost este principiul substitutiei. Astfel, un cumparator prudent nu va plati mai mult pentru un activ decat costul achizitionarii unui activ substitut, cu aceeasi utilitate. Principiul poate fi aplicat fie unui activ individual, fie unei instalatii complexe in intregime. In cea mai simpla forma a sa, abordarea prin cost reprezinta costul curent (ca si cum ar fi nou) minus deprecierea. Evaluatorul identifica activul care trebuie evaluat, estimeaza costul curent de inlocuire brut (de nou) si scade deprecierea totala, care face activul mai putin atragator fata de situatia in care ar fi fost nou. Ceea ce rezulta este costul de inlocuire net. Costul de inlocuire net (CIN) este considerat ca o metoda acceptabila pentru a se ajunge la valoarea de piata.
Costul de inlocuire net (CIN) a fost calculat cu relatia:

VRA=CIB-UF

CIB =costul de inlocuire net

VRA =valoarea ramasa actualizata

UF =uzura fizica CIN = VRA X (1-DF/100) X (1-DE/100)

DF =depreciere functionala

DE =depreciere economica (externa)

Conceptul de depreciere in evaluare este total diferit de notiunea contabila de amortizare. Astfel, deprecierea in evaluare este o diferenta de valoare dintre un activ mai vechi existent si un activ mai nou ipotetic, luat ca standard de comparatie. Deprecierea in evaluare cuantifica o inferioritate a valorii, deducerea deprecierii din costul noului activ substitut ipotetic trebuind sa reprezinte o cuantificare, exprimata in termeni monetari, a tuturor dezavantajelor activului vechi existent (probabilitatea unei durate de viata mai mica, cheltuieli anuale mai mari pentru exploatare si intretinere etc). Cele trei tipuri sau cauze recunoscute, in mod traditional, ale deprecierii sunt uzura fizica, deprecierea functionala si deprecierea economica.

Pentru apropierea valorilor estimate pe baza costului de inlocuire net de valoarea de piata, in cadrul deprecierii totale s-a luat in considerare si o depreciere datorata conditiilor externe - conditii date de mediul economic general. O metoda de cuantificare a uzurii fizice este observatia. Prin aceasta metoda evaluatorul realizeaza o comparatie, in baza experientei sale, obtinuta din observarea activelor asemanatoare si din compararea acestora cu active noi. Procedura implica observarea actuala a elementelor observabile ale uzurii fizice si transformarea acelor observatii intr-un procentaj. De asemenea, implica discutii cu personalul de deservire al activului evaluat, pentru determinarea conditiei acelor aspecte care pot sa nu fie vizibile. Pe baza faptelor, evaluatorul va formula opinia sa asupra uzurii fizice, exprimata sub forma unui procentaj, pentru al deduce din costul de inlocuire de nou (CIB) si pentru a ajunge la costul de inlocuire net care reprezinta valoarea de piata.

Metoada de evaluare prin comparatia vanzarilor se bazeaza pe faptul ca proprietatea de evaluateste comparata cu cu preturile de vanzare(sau cu cotatiile, sau ofertele de vanzare) ale unor propietati similare, care au fost tranzactionate recent pe o piata libera. Preturile de vanzare sunt analizate prin aplicarea unor elemente de comparatie corespunzatoare si sunt ajustate pentru diferentele fata de subiectul evaluarii, pe baza elementelor de comparatie. Atunci cand exista informatii disponibile, abordarea prin comparatia vanzarilor este cea mai directa si sistematica abordare pentru estimarea valorii de piata. Acesta metoda a fost folosita pentru evaluarea terenului.
Abordarea prin comparatia vanzarilor evaluatorul trebuie sa ia in considerare care sunt drepturile de propritate evaluat, pentru a se asigura ca sunt identice cu cele asociate cu proprietatile comparabile . In caz contrar, sunt necesare corectii adecvate asupra vanzarilor comparabile.

Metoda de randament utilizata pentru evaluarea intregii proprietati a condus la determinarea valorii de randament prin Metoda capitalizarii directe este o metoda folosita pentru transformarea venitului net anual asteptat intr-un indicator de valoare a proprietatii. Transformarea se poate face fie prin divizarea venitului net anual asteptat cu o rata de capitalizare, fie prin inmultirea venitului net anual asteptat cu un factor multiplicator (care este inversul ratei de capitalizare).Chiriile au fost luate din piata de pe site -urile de specialitate cat si din contractele de inchiriere puse la dispozitie de beneficiarul raportului. Chiria de piata este cea la care o proprietate imobiliara ar fi oferita pe piata libera , dar in acest raport au fost folosita chiria contractuala cea specificata in contract fiind agreata atat de proprietar cat si de chirias .

Valoarea de inchiriere de piata a proprietatii analizate a fost determinata utilizand metoda costului majorata cu randament. Aceasta metoda porneste de la valoarea de piata estimata anterior pentru intreaga proprietate (teren intravilan si 11 constructii edificate), la care se aplica un randament anual specific tipului de proprietate si riscului aferent inchirierii. Randamentul anual ales este de 21,4% si reflecta caracterul specializat al proprietatii, destinat activitatilor canine, riscul mai ridicat de neocupare comparativ cu proprietatile generice, cat si randamentele uzuale observate pe piata locala, pentru proprietati comerciale similare. Conform IVS 105 si GEV 500, randamentul anual utilizat in metoda costului majorata cu randament trebuie sa reflecte remunerare capitalului investit (compensarea proprietarului pentru folosirea bunului), riscul de neocupare (probabilitatea ca bunul sa nu fie inchiriat tot anul), uzura fizica si morala (mai ales la proprietati specializate) si lichiditatea redusa (timpul si dificultatea de a gasi chiriasi comparabili).

Ricu Cristian Ionut
Membru Titular ANEVAR nr. 18214

Valoarea de închiriere de piață a fost determinată în conformitate cu IVS 104 – Bases of Value, IVS 105 – Valuation Approaches and Methods și GEV 500 – Determinarea valorii de închiriere de piață din cadrul Standardelor de evaluare a bunurilor adoptate de ANEVAR. Conform acestor standarde, valoarea de închiriere de piață reprezintă suma estimată pe care un chiriaș dispus și informat ar plăti-o, iar un proprietar dispus și informat ar accepta-o, pentru închirierea unei proprietăți, în condițiile unei tranzacții desfășurate în mod concurențial, la data evaluării și în condiții de piață normale. În cazul de față, proprietatea evaluată este compusă din teren intravilan de 2.500 mp, construcție cu regim de înălțime P+1, două anexe și opt țarcuri pentru câini, cu valoare de piață estimată la 1.402.571 lei. Având în vedere caracterul foarte specializat al proprietății, gradul de risc mai ridicat asociat exploatării, durata de viață economică efectivă mai scurtă a unor componente și potențialul de exploatare intensivă, s-a considerat justificată utilizarea unui randament anual de 21,40%. Acest nivel depășește intervalul uzual de 8–12% observat pe piață pentru proprietăți comerciale specializate, dar reflectă particularitățile amplasamentului și obiectivul de recuperare accelerată a capitalului investit.

ABORDARE PRIN COMPARATIE	**Comparatie directa oferte**		
	LEI	**EURO**	
Teren intravilan in suprafata de 2.500 mp, situat in Loc. Varteju, str. Eclipsei nr. 7, jud. Ilfov - tabel nr. 1	**125.000**	**25.000**	**Tabel nr. 1**
ABORDARE PRIN COST	**Cost de inlocuire net**		
Constructie C1 cu regim de inaltime P+1 cu suprafata construita la sol de 273,5 mp si suprafata construita desfasurata de 546,8 - tabel nr. 2.1	**677.943**	**133.717**	**Tabel nr. 2.1**
ABORDARE PRIN COST	**Cost de inlocuire net**		
Constructie C2 anexa cu suprafata construita la sol de 39 mp - tabel nr. 2.2	**41.953**	**8.275**	**Tabel nr. 2.2**
ABORDARE PRIN COST	**Cost de inlocuire net**		

Constructie C3 anexa cu suprafata construita la sol de 46,9 mp - tabel nr. 2.3	**50.451**	**9.951**	**Tabel nr. 2.3**
ABORDARE PRIN COST	**Cost de inlocuire net**		
Constructie C4 tarc caini cu suprafata construita la sol de 84,8 mp - tabel nr. 2.4	**62.911**	**12.409**	**Tabel nr. 2.4**
ABORDARE PRIN COST	**Cost de inlocuire net**		
Constructie C5 tarc caini cu suprafata construita la sol de 88,5 mp - tabel nr. 2.5	**65.656**	**12.950**	**Tabel nr. 2.5**
ABORDARE PRIN COST	**Cost de inlocuire net**		
Constructie C6 tarc caini cu suprafata construita la sol de 86,4 mp - tabel nr. 2.6	**64.098**	**12.643**	**Tabel nr. 2.6**
ABORDARE PRIN COST	**Cost de inlocuire net**		
Constructie C7 tarc caini cu suprafata construita la sol de 84,8 mp - tabel nr. 2.7	**62.911**	**12.409**	**Tabel nr. 2.7**
ABORDARE PRIN COST	**Cost de inlocuire net**		
Constructie C8 tarc caini cu suprafata construita la sol de 85,9 mp - tabel nr. 2.8	**63.727**	**12.570**	**Tabel nr. 2.8**

ABORDARE PRIN COST	Cost de inlocuire net		
Constructie C9 tarc caini cu suprafata construita la sol de 84,9 mp - tabel nr. 2.9	**62.986**	**12.423**	**Tabel nr. 2.9**

ABORDARE PRIN COST	Cost de inlocuire net		
Constructie C10 tarc caini cu suprafata construita la sol de 83,9 mp - tabel nr. 2.10	**62.244**	**12.277**	**Tabel nr. 2.10**

ABORDARE PRIN COST	Cost de inlocuire net		
Constructie C11 tarc caini cu suprafata construita la sol de 84,5 mp - tabel nr. 2.11	**62.689**	**12.365**	**Tabel nr. 2.11**

10. DEFINITII, IPOTEZE, IPOTEZE SPECIALE

VALOAREA DE PIATA

Valoarea de piata reprezinta suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat, la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.

IPOTEZE

Atat selectarea metodelor de evaluare, cat si modalitatile de aplicare, s-au facut avand in vedere statutul actula al proprietatii supuse evaluarii, astfel incat valorile estimate sa conduca la o valoare cat mai probabila si apropiata de cea la care va fi incheiata tranzactia valoarea de piata (tranzactie pentru o terta persoana) cuprinde si investitiile efectuate de locatar.

Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea abordarilor in evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii.

La elaborarea lucrarii au fost luate in considerare toti factorii care au influenta asupra valorii , utilizand numai informatiile avute la dispozitie, nefiind omisa deliberat nici una (exista posibilitatea existentei si altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta la data evaluarii). Dupa cunostinta evaluatorului, toate informatiile detinute sunt corecte.

Imobilul a fost vizionat de catre evaluator, iar beneficiarul a pus la dispozitie documentatie cadastrala care sa permita o identificare mai preciza a bunului ea fiind facuta si faptic pe teren.

Din acest motiv evaluatorul NU a prezentat in raport elemente descriptive, schite, etc, pentru a da o imagine cat mai completa asupra dimensiunii acestuia.

Evaluatorul nu va fi facut responsabil pentru aspectele de natura juridica ale proprietatii imobiliare, ce se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre client si care au fost prezentate fara a se efectua verificari sau investigatii suplimentare. Evaluatorul a presupus ca titlul de proprietate este valabil dar nu poate preciza daca imobilul evaluat este sau nu grevat de sarcini. Reprezentantul societatii isi asuma responsabilitatea pentru veridicitatea listei de inventar pusa la dispozitia evaluatorului.

Evaluatorul nu va fi facut raspunzator pentru existenta unor vicii ascunse privind constructiiile si/sau factorii de mediu care ar putea influenta valoarea, evaluatorul neavand componentele necesare si, prin urmare, nu poate da nici o garantie referitoare la starea tehnica sau economica a imobilului.

Evaluatorul a obtinut informatii, estimari si opinii ce au fost evidentiate in raportul de evaluare, de la surse pe care le considera credibile si nu isi asuma nici o responsabilitate in privinta datelor furnizate de client si terte persoane.

Evaluatorul a presupus ca imobilul de evaluat se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor urbanistice din zona, in afara cazului in care a fost identificata o non-conformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport.

Evaluatorul nu are nici un interes in prezent sau in viitor cu beneficiarul sau cu partile interesate in tranzactii.
Evaluatorul isi asuma intreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate in prezentul raport de evaluare.

IPOTEZE SPECIALE

Orice alocare de valori pe componente este valabila numai in cazul utilizarii prezentate in raport; valori separate, alocate dotarilor, nu trebuie folosite in legatura cu o alta evaluare si sunt invalide daca sunt astfel utilizate;

Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia.

Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in cauza, in afara cazului in care s-au incheiat astfel de intelegeri in prealabil.

Prezentul raport sau parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului.

Orice valori estimate in raport, se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport.

12. DECLARATIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar ca raportul de evaluare, pe care il semnez, a fost realizat in concordanta cu reglementarile Standardelor Internationale de Evaluare si cu ipotezele si conditiile limitative cuprinse in prezentul raport.Declar ca nu am nici o relatie particulara cu clientul si nici un interes actual sau viitor fata de proprietatea evaluata.

Ricu Cristian Ionut
Membru Titular ANEVAR nr. 18214

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari. In aceste conditii, subsemnatul, in calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in prezentul raport de evaluare.

13. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI

Subsemnatul certific in cunostinta de cauza si cu buna credinta ca:

1. Afirmatiile declarate de catre mine si cuprinse in prezentul raport sunt adevarate si corecte. Estimarile si concluziile se bazeaza pe informatii si date considerate de catre evaluator ca fiind adevarate si corecte.

2. Analizele, opiniile si concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele si concluziile limitative mentionate si sunt analizele, opiniile si concluziile mele profesionale personale, impartiale si nepartinitoare.

3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare in privinta proprietatii imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare si nu am nici un interes personal privind partile implicate in prezenta misiune, exceptie facand rolul mentionat aici.

4. Implicarea mea in aceasta misiune nu este conditionata de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de marimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluarii si legat de producerea unui eveniment care favorizeaza cauza clientului in functie de opinia mea.

5. Analizele, opiniile si concluziile mele au fost formulate, la fel ca si intocmirea acestui raport, in concordanta cu Standardele Internationale de Evaluare.

6. Posed cunostintele si experienta necesare indeplinirii misiunii in mod competent. Cu exceptia persoanelor mentionate in raportul de evaluare, nici o alta persoana nu mi-a acordat asistenta profesionala in vederea indeplinirii acestei misiuni de evaluare.

14. RECONCILIEREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

Reconcilierea valorilor s-a facut in baza celor trei criterii de reconciliere: Adecvarea; Precizia; Cantitatea si Calitatea informatiilor

Adecvarea unei abordari si in cadrul ei a unei metode sau tehnici de estimare/cuantificare a valorii este in mod direct corelata cu tipul proprietatii si cu valabilitatea acesteia pe piata. **Precizie** , unei evaluari este legata de increderea evaluatorului in acuratetea informatiilor folosite , in procedurile si tehnicile de analiza a acestora , precum si in abordarile valorii. Numarul de proprietati comparabile, numarul de corectii si corectiile absolute si nete pot sugera precizia relativa a unei anumite abordari . **Cantitatea Informatiilor** furnizate de o anumita comparabila sau anumita abordare trebuie studiate in raport cu adecvarea si si precizia

Opinia finala asupra valorii nu reprezinta pur si simplu media diferitelor valori obtinute. Nu este utilizata o formula mecanica pentru a selecta o anumita valoare dintre altele. Mai degraba, reconcilierea finala se bazeaza pe aplicarea adecvata a tehnicilor de evaluare, pe rationamentul professional si pe experienta evaluatorului. Rationamentul profesional, experienta si aplicarea adecvata a tehnicilor de evaluare au o importanta esentiala in cadrul reconcilierii finale.

Ricu Cristian Ionut Membru Titular ANEVAR nr. 18214
Valoarea de inchiriere de piata a proprietatii (teren intravilan si 11 constructii edificate), determinata prin metoda costului majorata cu randament, este estimata la 300.150 lei/an (aproximativ 25.013 lei/luna), pe baza unui randament annual de 21,4% aplicat valorii de piata. Aceasta estimare este neta de cheltuieli suplimentare si presupune ocuparea continua a proprietatii pe tot parcursul anului.
In urma evaluarii efectuate, a analizei informatiilor aplicabile si a factorilor relevanti, opinia evaluatorului este ca VALOAREA PROPRIETATII IMOBILIARE - "Teren si constructii" din coproprietatea , DESCRISE ESTE: 1.402.571 LEI, ECHIVALENT 276.986 EURO.

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA - Abordarea prin comparatia vanzarilor, Abordarea prin cost	**Bunuri imobile, teren intravilan in suprafata de 2.500 mp, constructie C1 cu regim de inaltime P+1 cu suprafata construita la sol de 273,5 mp si suprafata construita desfasurata de 546,8 mp, constructie C2 anexa cu suprafata construita la sol de 39 mp, constructie C3 anexa cu suprafata construita la sol de 46,9 mp, constructie C4 tarc caini cu suprafata construita la sol de 84,8 mp, constructie C5 tarc caini cu suprafata construita la sol de 88,5 mp, constructie C6 adapost caini cu suprafata construita la sol de 86,4 mp constructie C7 adapost caini cu o suprafata construita la sol de 84,8 mp, constructie C8 adapost caini cu o suprafata construita la sol de 85,9 mp, constructie C9 adapost caini cu o suprafata construita la sol de 84,9 mp, constructie C10 adapost caini cu o suprafata construita de 83,9 mp, constructie C11 adapost caini cu o suprafata construita de 84,5 mp, situate in Loc. Varteju, str. Eclipsei nr. 7, jud. Ilfov.**

Valoarea contine TVA

	LEI	EURO
Teren intravilan in suprafata de 2.500 mp, situat in Loc. Varteju, str. Eclipsei nr. 7, jud. Ilfov - tabel nr. 1	**125.000**	**25.000**

Constructie C1 cu regim de inaltime P+1 cu suprafata construita la sol de 273,5 mp si suprafata construita desfasurata de 546,8 - tabel nr. 2.1	**677.943**	**133.717**
Constructie C2 anexa cu suprafata construita la sol de 39 mp - tabel nr. 2.2	**41.953**	**8.275**
Constructie C3 anexa cu suprafata construita la sol de 46,9 mp - tabel nr. 2.3	**50.451**	**9.951**
Constructie C4 tarc caini cu suprafata construita la sol de 84,8 mp - tabel nr. 2.4	**62.911**	**12.409**
Constructie C5 tarc caini cu suprafata construita la sol de 88,5 mp - tabel nr. 2.5	**65.656**	**12.950**
Constructie C6 tarc caini cu suprafata construita la sol de 86,4 mp - tabel nr. 2.6	**64.098**	**12.643**
Constructie C7 tarc caini cu suprafata construita la sol de 84,8 mp - tabel nr. 2.7	**62.911**	**12.409**
Constructie C8 tarc caini cu suprafata construita la sol de 85,9 mp - tabel nr. 2.8	**63.727**	**12.570**
Constructie C9 tarc caini cu suprafata construita la sol de 84,9 mp - tabel nr. 2.9	**62.986**	**12.423**
Constructie C10 tarc caini cu suprafata construita la sol de 83,9 mp - tabel nr. 2.10	**62.244**	**12.277**

Ricu Cristian Ionut Membru Titular ANEVAR nr. 18214		
Constructie C11 tarc caini cu suprafata construita la sol de 84,5 mp - tabel nr. 2.11	**62.689**	**12.365**
TOTAL Bunuri - Bunuri imobile din coproprietatea Veneciuc Liliana, Badea Andreea Georgiana si Veneciuc Vlad Alexandru	**1.402.571**	**276.986**

Semnături:

EVALUATOR

Ricu Cristian Ionut



ABORDAREA PRIN COMPARAȚIA VANZARILOR (TEREN)
Teren intravilan in suprafata de 2.500 mp , situat in Str. Eclipsei nr. 7, loc. Varteju, Magurele, Jud. Ilfov

1 EURO= 5,07 lei

Nr.	ELEMENTE DE COMPARAȚIE	SUBIECT	TERENURI COMPARABILE OFERTATE		
			COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3
1	2		3	4	5
	Suprafata (mp)	2500	2500	5000	6823
	Preț de ofertă/vânzare (EUR/mp)		10	14	35
	Tipul		oferta	oferta	oferta
	Corecție %		10%	-10%	-10%
	Corecție (EUR/mp)		1	1	1
	PREȚ CORECTAT (EUR/mp)		11	13	32
1	Dreptul de proprietate transmis	integral	integral	integral	integral
	Corecție %		0%	0%	0%
	Corecție (EUR/mp)		0	0	0
	PREȚ CORECTAT (EUR/mp)		11	13	32
2	Condiții de finanțare	numerar	numerar	numerar	numerar
	Corecție %				
	Corecție (EUR/mp)				
	PREȚ CORECTAT (EUR/mp)		11	13	32
3	Condiții de vânzare	independent	independent	independent	independent
	Corecție %		0%	0%	0%
	Corecție (EUR/mp)		0	0	0
	PREȚ CORECTAT (EUR/mp)		11	13	32
4	Condiții de piață (data)	aug. 25	aug. 25	aug. 25	aug. 25
	Corecție %		0%	0%	0%
	Corecție (EUR/mp)		0	0	0
	PREȚ CORECTAT (EUR)- (baza)		11	13	32
5.	Localizare	Magurele - la granita cu Buda	Corneta - simila	Magurele - superior	Buda - superior
	Corecție %		0%	-10%	-20%
	Corecție (EUR/mp)		0	1	6
	PREȚ CORECTAT (EUR/mp)		11	13	25
	Caracteristici fizice				
6.	Suprafața	2.500	2500	5.000	6.823
	Corecție %		0%	5%	7%
	Corecție (EUR/mp)			1	
	PREȚ CORECTAT (EURO/mp)		11	12	27
7.	Utilități disponibile	Lipsa	in proximitate	in proximitate	Complete
	Corecție %		-10%	-10%	-15%
	Corecție (EUR/mp)		-1	-1	-4
	PREȚ CORECTAT (EUR/mp)		10	11	23
8	Topografie/Forma in plan	Drept/Regulata	Drept/Regulata	Drept/Regulata	Drept/Regulata
	Corecție %		0%	0%	0%
	Corecție (EURO/mp)		0	0	0
	PREȚ CORECTAT (EUR/mp)		10	11	23
10	Cea mai buna utilizare	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala
	Corecție %		0%	0%	0%
	Corecție (EURO/mp)		0	0	0
	PREȚ CORECTAT (EUR/mp)		10	11	23
	Corecție totală netă (EUR)		0	-3	-12

Tabel Nr. 1

Corecție totală netă %				
Corecție totală brută absolută (EUR)				16
Corecție totală brută absolută %				
Număr corecții				
VALOAREA PROPUSĂ euro	**10**	Eur		
VALOAREA PROPUSĂ lei				
Valoare de piață totală teren (rotunjit)	**25.000 €**	**125.000 lei**		

Explicație corecții:

Prețul de ofertă/vânzare: pentru comparabilele A,B,C, fau fost ajustate in functie de negocierile cu proprietarii si comisioanele agentiilor imobiliare fiind oferte, s-a considerat , marja de negociere fiind de 10%.

Localizare: Comparabila 1 este amplasata in localitatea Corneta, intr-o zona cu caracteristici urbanistice si de accesibilitate similare celor ale terenului subiect. Avand in vedere aceste asemanari, nu s a impus aplicarea vreunei corectii pentru aceasta comparabila. Comparabila 2 este situata in Magurele, insa intr-o
1 zona superioara din punct de vedere al accesului, infrastructurii si atractivitatii generale. Pentru a reflecta aceasta pozitionare mai avantajoasa, s-a aplicat o corectie negativa de -10%. Comparabila 3 este amplasata in localitatea Buda, insa intr-o zona considerabil mai superioara din punct de vedere al cererii si al infrastructurii existente. Prin urmare, s-a aplicat o corectie negativa de -20%.

2 **Suprafața**: Comparabila 1 are o suprafata identica de 2.500 mp, astfel ca nu a fost necesara aplicarea unei corectii pentru aceasta caracteristica. Comparabila 2 are o suprafata de 5.000 mp, semnificativ mai mare decat cea a terenului subiect. In general, pretul unitar tinde sa scada odata cu cresterea suprafetei, datorita economiei de scara si cererii mai reduse pentru loturi foarte mari. Astfel, pentru a aduce aceasta comparabila la caracteristicile terenului subiect, s a aplicat o corectie pozitiva de 5%. Comparabila 3 are o suprafata de 6.873 mp, cu mult peste cea terenului subiect. In linie cu principiul anterior, s-a aplicat o corectie de 7%, pentru a reflecta diferenta de suprafata si influenta acesteia asupra pretului unitar de piata.

Utilitati: Comparabila 1 dispune de utilitati in proximitate, ceea ce implica un cost redus pentru racordare si un avantaj semnificativ fata de terenul subiect. Pentru a reflecta acest beneficiu, s-a aplicat o corectie negativa de -10%. Comparabila 2 se afla intr-o situatie similara, avand utilitati publice in apropiere, motiv
3 pentru care s-a aplicat o corectie negativa de -10%. Comparabila 3 beneficiaza de utilitati complete, ceea ce confera un avantaj major in procesul de dezvoltare a terenului. In consecinta, s-a aplicat o corectie negativa de -15% pentru a aduce comparabila la nivelul terenului subiect in ceea ce priveste disponibilitatea utilitatilor.

Comparabila 1 (A), care a necesitat cele mai mici corecții (procentuale brute absolute), indică valoarea terenului exprimată prin această metodă.

Coproprietari: **Veneciuc Liliana, Badea Andreea Georgiana si Veneciuc Vlad - Alexandru**
Data evaluarii: 06.08.2025
Curs Euro-Ron: 5,0700 lei
Constructie cu regim de inaltime P+1 - C1

Suprafata construita la sol **273,50**
Suprafata construita -
Suprafata desfasurata **546,80**

TVA = **19,00%**

Element constructie	Name / Symbol	Suprafata (mp)	Cost catalog (RON/mp)	Total cost (RON)	Stadiu executie lucrari	Index 2	Total cost cu index (RON) cu TVA
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
					1,000	1,000	
1	**Fundatii continue**	273,50	546,0	149.331,0	1,000	1,000	**149.331,0**
	Total						149.331,0
2	**Structura cladire parter cu scara (caramida)**	273,50	1.959,2	535.841,2	1,000	1,000	**535.841,2**
	Total						535.841,2
3	**Structura cladire Etaj fara scara (caramida)**	273,50	1 774,7	485 380,5	1,000	1,000	**485.380,5**
	Total						485.380,5
4	**Invelitoare tabla zincata**	273,50	559,3	152 968,6	1,000	1,000	**152.968,6**
	Total						152.968,6
5	**Finisaje**	273,50	2.566,4	701.910,4	1,000	1,000	701.910,4
	Total						701.910,4
Instalatii							
1	**Instalatii electrice**	546,80	322,2	176.179,0	1,000	1,000	**176.179,0**
2	**Instalatii sanitare**	273,50	7.365,5	14.731,0	1,000	1,000	**14.731,0**
3	**Instalatii de incalzire**	273,50	242,4	66 296,4	1,000	1,000	**66.296,40**

	Total		257,206,4
TOTAL COST (CIB) CU TVA **(RON)**			2.282.637,96
TOTAL COST (CIB) CU TVA **(RON/MP)**			4.174,54
TOTAL COST (CIB) FARA TVA **(RON)**			1.918.183,16
TOTAL COST (CIB) FARA TVA **(RON/MP)**			3.508,02
	Depreciere fizica (%)	40.00%	
	Depreciere functionala (%)	45.00%	
	Depreciere externa (%)	10.00%	
Valoare CU TVA **(RON)**			677.943,47
Valoare CU TVA **(RON/MP)**			1.239,84
Valoare FARA TVA **(RON)**			569.700,00
Valoare FARA TVA **(RON/MP)**			1.041,88

Coproprietari: **Veneciuc Liliana, Badea Andreea Georgiana si Veneciuc Vlad - Alexandru**
Data evaluarii: 06.08.2025
Curs Euro-Ron: 5,0700 lei
Constructie anexa cu regim de inaltime P - C2

Suprafata construita la sol	**39,00**
Suprafata construita	
Suprafata desfasurata	**39,00**

TVA = **19,00%**

Element constructie	Name / Symbol	Suprafata (mp)	Cost catalog (RON/mp)	Total cost (RON)	Stadiu executie lucrari	Index 2	Total cost cu index (RON) cu TVA
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
					1,000	1,000	
1	**Fundatii continue**	39,00	546,0	21.294,0	1,000	1,000	**21.294,0**
	Total						21.294,0
2	**Zidarie**	39,00	1.228,6	47.915,4	1,000	1,000	**47.915,4**
	Total						47.915,4
3	**Invelitoare tabla zincata**	39,00	559,3	21.812,7	1,000	1,000	**21.812,7**
	Total						21.812,7
Instalatii							
1	**Instalatii electrice**	39,00	322,2	12.565,8	1,000	1,000	**12.565,8**
	Total						12.565,8
TOTAL COST (CIB) CU TVA **(RON)**							103.587,90
TOTAL COST (CIB) CU TVA **(RON/MP)**							2.656,10
TOTAL COST (CIB) FARA TVA **(RON)**							87.048,66
TOTAL COST (CIB) FARA TVA **(RON/MP)**							2.232,02

Depreciere fizica (%)	40,00%
Depreciere functionala (%)	25,00%
Depreciere externa (%)	10,00%

Tabel nr. 2.2

Valoare CU TVA (RON)	41.953,10
Valoare CU TVA (RON/MP)	1.075,72
Valoare FARA TVA (RON)	35.300,00
Valoare FARA TVA (RON/MP)	905,13

Coproprietari: **Veneciuc Liliana, Badea Andreea Georgiana si Veneciuc Vlad - Alexandru**
Data evaluarii: 06.08.2025
Curs Euro-Ron: 5,0700 lei
Constructie anexa cu regim de inaltime P - C3

Suprafata construita la sol	**46,90**
Suprafata construita	
Suprafata desfasurata	**46,90**

TVA = **19,00%**

Element constructie	Name / Symbol	Suprafata (mp)	Cost catalog (RON/mp)	Total cost (RON)	Stadiu executie lucrari	Index 2	Total cost cu index (RON) cu TVA
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
					1,000	1,000	
1	**Fundatii continue**	46,90	546,0	25.607,4	1,000	1,000	**25.607,4**
	Total						25.607,4
2	**Zidarie**	46,90	1.228,6	57.621,3	1,000	1,000	**57.621,3**
	Total						57.621,3
3	**Invelitoare tabla zincata**	46,90	559,3	26.231,2	1,000	1,000	**26.231,2**
	Total						26.231,2
Instalatii							
1	**Instalatii electrice**	46,90	322,2	15.111,2	1,000	1,000	**15.111,2**
	Total						15.111,2
TOTAL COST (CIB) CU TVA **(RON)**							124.571,09
TOTAL COST (CIB) CU TVA **(RON/MP)**							2.656,10
TOTAL COST (CIB) FARA TVA **(RON)**							104.681,59
TOTAL COST (CIB) FARA TVA **(RON/MP)**							2.232,02

Depreciere fizica (%)	40,00%
Depreciere functionala (%)	25,00%
Depreciere externa (%)	10,00%

Tabel nr. 2.3

Valoare CU TVA **(RON)**	50.451,29
Valoare CU TVA **(RON/MP)**	1.075,72
Valoare FARA TVA **(RON)**	42.400,00
Valoare FARA TVA **(RON/MP)**	904,05

Coproprietari: **Veneciuc Liliana, Badea Andreea Georgiana si Veneciuc Vlad - Alexandru**
Data evaluarii: 06.08.2025
Curs Euro-Ron: 5,0700 lei
Constructie anexa cu regim de inaltime P - C4

Suprafata construita la sol	**84,80**
Suprafata construita	
Suprafata desfasurata	**84,80**

TVA = **19,00%**

Element constructie	Name / Symbol	Suprafata (mp)	Cost catalog (RON/mp)	Total cost (RON)	Stadiu executie lucrari	Index 2	Total cost cu index (RON) cu TVA
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
					1,000	1,000	
1	**Structura**	84,80	863,3	73 207,8	1,000	1,000	**73.207,8**
	Total						73.207,8
2	**Finisaj**	84,80	435,0	36.888,0	1,000	1,000	**36.888,0**
	Total						36.888,0
3	**Invelitoare cu tigla**	84,80	460,7	39 067,4	1,000	1,000	**39.067,4**
	Total						39.067,4
Instalatii							
1	**Instalatii electrice**	84,80	41,4	3 510,7	1,000	1,000	**3.510,7**
2	**Instalatii sanitare**	84,80	31,4	2 662,7	1,000	1,000	**2.662,7**
	Total						6.173,4
TOTAL COST (CIB) CU TVA **(RON)**							155.336,64
TOTAL COST (CIB) CU TVA **(RON/MP)**							1.831,80
TOTAL COST (CIB) FARA TVA **(RON)**							130.534,99
TOTAL COST (CIB) FARA TVA **(RON/MP)**							1.539,33

Depreciere fizica (%)	40,00%
Depreciere functionala (%)	25,00%
Depreciere externa (%)	10,00%