IVERUS

RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliară : Constructie pentru sanatate tip dispensar

Adresa	Jud Ilfov, Mogosoaia, Sos Bucuresti-Targoviste, nr. 133
Proprietar	Comuna Mogosoaia
Client	COMUNA MOGOSOAIA
Utilizator	COMUNA MOGOSOAIA
Membru corporativ ANEVAR	SC AM VERUS SRL
Nr. raport	D1/18.01.2023

Ianuarie 2023

Stimata Doamna / Stimate Domn,

In urma solicitarii d-voastra, am demarat procesul de intocmire al raportului de evaluare pentru proprietatea mentionata mai sus.

Pentru intocmirea prezentului raport, ce se axeaza pe standardele actuale de piata, am avut ca baza atat informatiile furnizate de d-voastra cat si date furnizate de piata de sector si baza de date proprie. In cazul in care orice informatie din cele ce urmeaza, se dovedeste a fi incorecta sau incompleta, acuratetea prezentei evaluari poate fi afectata si, in conformitate, ne rezevam dreptul de a rectifica raportul.

Acest raport a fost intocmit de catre un Evaluator calificat sa ofere consultanta in ceea ce priveste evaluarea unei proprietati de acest tip, in acest amplasament. Acest raport a fost realizat in conformitate cu standardele impuse de Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati – ANEVAR.

Pentru constructia Dispensar situata in Jud Ilfov, Mogosoaia, Sos Bucuresti-Targoviste, nr. 133, s-a solicitat opinia in vederea chiriei de piata pentru suprafetele din releveu(anexa 5).

Luand in calcul bazele subliniate mai sus si, dupa cum este expus in acest raport, opinia noastra privind dreptul de folosinţă a proprietatii mentionate mai sus, la data evaluarii este de:

CENTRALIZATOR						
Nr. crt.	Denumire	Suprafata(m2)	Drept de folosinţă lunar	Drept de folosinţă lunar	Drept de folosinţă lunar	Drept de folosinţă lunar
		m2	euro/mp	lei/mp	total(euro)	total(lei)
1	Dispensar	115,20*	1,56	7,71	180	890
Total general		115,20			180	890

*Conform releveu

Aceasta valoare se supune atat termenilor si conditiilor noastre, cat si oricaror ipoteze expuse. Deasemenea, aceasta valoare este valida de la data intocmirii prezentului raport si poate fi reconsiderata la o data ulterioara. Trebuie subliniat faptul ca aceasta evaluare este furnizata exclusiv destinatarului prezentei scrisori si nu se accepta nicio responsabilitate transmisa unei terte parti. Se interzice publicarea sau expunerea, in totalitate sau partial, fara acordul prealabil al semnatarului prezentei scrisori. In plus, certificam ca SC AM Verus SRL nu are niciun interes direct cu privire la imobilele care fac obiectul prezentului raport de evaluare si nicio influenta legata de partile implicate, asadar, avand aptitudinea de a oferi consultanta in mod deliberat.

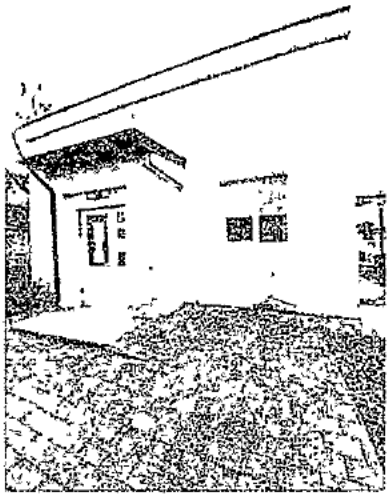
Avem increderea ca acest raport de evaluare corespunde cerintelor d-voastra si va stam la dispozitie pentru eventuale informatii ulterioare.

Cu stima,
Ing. Mihai Dediu

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
DEDIU MIHAI
Legitim[redacted]47
V[redacted]
Specializ[redacted]
ANEVAR

Raport de Evaluare

Client: COMUNA MOGOSOAIA
Administrator: Comuna Mogosoaia
Adresa: Jud Ilfov, Mogosoaia, Sos Bucuresti-Targoviste, nr. 133
Utilizator desemnat: COMUNA MOGOSOAIA
Tipul Proprietatii: Constructie pentru sanatate tip dispensar
Numar de inregistrare: D1/18.01.2023



Suprafata utila totala(conform cadastru)	115,20 m2

Evaluator autorizat,
Mihai Dediu
EPI 18347

Cursul de schimb	1 euro = 4,9359 lei

Evaluator autorizat
DEDIU MIHAI
[redacted]
Legitimatie Nr. 18347
Valabil 2023
Specializarea: [redacted], EBM
ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA

Data inspectiei:	12.01.2023
Data evaluarii:	12.01.2023
Data redactarii raportului:	18.01.2023

I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1 Identificarea si competenta evaluatorului

S.C. AM VERUS S.R.L. Membru corporativ ANEVAR, aut 0687. Evaluator autorizat(EPI) Mihai Dediu nr legitimatie 18347
Date de identificare:
Cod de Inregistrare fiscala 36203618
Registrul Comertului sub nr. J40/8299/2016
Sediul: Str Iordache Golescu, nr. 4A, Sector 1, Bucuresti
Tel: 0722.163.102
E-mail: office@iverus.ro
Web site: www.iverus.ro

1.2 Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Client:
COMUNA MOGOSOAIA
CUI : 4420830
Adresa domiciliu: Bucuresti-Tirgoviste 138 – Mogosoaia, Judet: Ilfov
Utilizator desemnat: Acest raport de evaluare îi este adresat COMUNA MOGOSOAIA si nu poate fi utilizat in alte scopuri sau de catre alti utilizatori.

1.3 Scopul evaluarii

Scopul evaluarii este stabilirii chiriei de piaţă.

1.4 Identificarea activului supus evaluarii

Constructie pentru sanatate tip dispensar

1.5 Tipul valorii

Tipul valorii estimate este **chiria de piaţă** este suma estimată pentru care un drept asupra proprietăţii imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, întreun locator hotărât şi un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere. Chiria de piaţă poate fi utilizată ca tip al valorii la evaluarea unuidrept de închiriere sau a unui drept creat ca urmare a închirierii.
În astfel de cazuri, se impune luarea în considerare a chiriei contractuale sau, dacă chiria contractuală diferă de chiria de piaţă, a chiriei de piaţă.

1.6 Data evaluarii

Data evaluarii este 12.01.2023, data la care sunt valabile informatiile privind nivelul preturilor şi documentele furnizate de client si la care se consideră valabile ipotezele si ipotezele speciale luate în considerare precum şi valorile estimate de către evaluator.

Data redactarii raportului este 18.01.2023

1.7 Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

Pasii parcursi in documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii au fost:

- Solicitarea documentelor privind bunul supus evaluarii
- Inspectia proprietatii, a fost efectuata in data de 12.01.2022 de catre evaluator autorizat Mihai Dediu, ca reprezentant al S.C. AM Verus S.R.L. in prezenta Administratorului.

Evaluatorul a analizat documentele puse la dispozitie de catre client/utilizator, si a identificat activele impreuna cu reprezentantul Administratorului.

La data inspectiei, au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata (identificare, starea fizica, istoric, verificarea corespendentei dintre starea faptica si documente, caracteristicile proprietatii, vizualizarea documentelor in original).
Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale terenului sau amplasamentelor invecinate.
Nu am realizat o analiza structurala a proprietatii, nici nu am inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate in starea tehnica precizata, conform informatiilor primite de la client/Administrator.

- Culegerea si analiza datelor de de piata

1.8 Natura si sursa informatiilor pe care sa va baza evaluarea

Informaţiile[1] utilizate au fost:

- Situaţia juridică a proprietăţii imobiliare (extras CF, acte dobândire, documentatie cadastrala)
- Istoricul utilizării proprietăţii imobiliare şi alte informaţii puse la dispoziţie de reprezentantul Administratorului/solicitantului în cadrul inspecţiei.
- Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2021;
    - *SEV 100 Cadrul general*
    - *SEV 101 Termenii de referinta ai evaluarii*
    - *SEV 102 Documentare si conformare*
    - *SEV 103 Raportare*
    - *SEV 104 Tipuri ale valorii*
    - *SEV 230 Drepturi asupra proprietatii imobiliare*
    - *SEV 232 Evaluarea proprietatii generatoare de afaceri*
    - *SEV 310 Evaluari ale drepturilor asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea imprumutului*
    - *GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile*
    - *GEV 520 Evaluarea pentru garantarea imprumutului*
- Indreptar tehnic pentru evaluarea imediata, la pretul zilei, a costurilor elementelor si constructiilor de locuinte – procentual si valoric, editura Matrix Rom Bucuresti si/sau Costuri de Reconstructie – Costuri de inlocuire, Cladiri industriale, Comerciale, Agricole si Constructii Speciale, editura IROVAL 2010, actualizate cu indicii IROVAL si/sau Costuri de Reconstructie – Costuri de inlocuire, Cladiri rezidentiale, editura IROVAL 2011, actualizate cu indicii IROVAL si/sau Costuri de Reconstructie – Costuri de inlocuire, Cladiri cu structuri pe cadre, Anexe gospodaresti, Structuri MiTek si Constructii speciale, Editura IROVAL 2014, actualizate cu indicii IROVAL, GEV 500, Anexa 2.
- Informaţii privind piaţa imobiliară specifică (preţuri, nivel de chirii etc.);
- Baza de tranzacţii a evaluatorului site-uri imobiliare specializate.

1.9 Ipoteze si ipoteze speciale

Vezi Anexa 1

1.10 Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Acest raport de evaluare este valabil numai pentru scopul mentionat in prezentul raport; nu se accepta nicio responsabilitate daca este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop. Raportul de evaluare va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente, circulare sau in declaratii, publicat sau mentionat in alt fel, doar cu acordul clientului, cu specificatia formei si a contextului in care ar urma sa apara.

Evaluatorii nu sunt obligati sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta referitor la proprietatea imobiliara care face obiectul prezentului raport de evaluare, decat in baza unui angajament special pentru acest scop si in limita permisa de reglementarile deontologice si de conduita ale profesiunii si respectiv cu respectarea legislatiei in vigoare.

[1] Sursele de informaţii au fost:reprezentanţii solicitantului, pentru informaţiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situaţie juridică, suprafeţe, istoric, şamd.) care sunt responsabili exclusiv pentru veridicitatea informaţiilor furnizate;

Prezentul raport de evaluare trebuie luat ca un intreg (scrisoare, certificare, prezentare raport evaluare, anexe), nefiind acceptata utilizarea divizata a acestuia. A fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de catre destinatar si pentru scopul precizat.

1.11 Declararea conformitatii evaluarii cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR

Prin prezenta, în limita cunostintelor si informatiilor detinute, certificam ca afirmatiile prezentate si sustinute în acest raport sunt adevarate si corecte si au fost verificate, in limita posibilitatilor, din mai multe surse. De asemenea, certificam ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate si conditiile limitative specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional. In plus, certificam ca nu avem niciun interes prezent sau de perspectiva cu privire la imobilele care fac obiectul prezentului raport de evaluare si niciun interes sau influenta legata de partile implicate.

Onorariul ce ne revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legatura cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerintele din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania - ANEVAR.

Evaluatorii au respectat codul deontologic al ANEVAR. In elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta externa din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorilor care semneaza mai jos. Prezentul raport a fost efectuat in concordanta cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR in vigoare.

La data elaborarii acestui raport, evaluatorii care semneaza mai jos sunt membrii ai Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania – ANEVAR, au indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua al ANEVAR si au competenta necesara intocmirii acestui raport. De asemenea, evaluarea a fost efectuata in conformitate cu Codul de etica al profesiei de evaluator autorizat. Firma SC S.C. AM Verus S.R.L.si membrii sai au incheiate asigurari de raspundere profesionala.

Cu stima,

Evaluator Autorizat,
Mihai Dediu

II. PREZENTAREA DATELOR

2.1 Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descriere juridica.

Identificarea proprietatii imobiliare subiect	Constructie pentru sanatate tip dispensar, situata in Jud Ilfov, Mogosoaia, Sos Bucuresti-Targoviste, nr. 133 Conform actelor de proprietate, imobilul este compus din: Cladire Parter SI teren care nu face subiectul prezentului raport de evaluare. Conform datelor obtinute la data inspectiei am constatat ca identificarea scriptica corespunde cu identificarea faptica.
Proprietar si situatia juridica	Proprietar: Comuna Mogosoaia, persoana juridica romana. Este supus evaluarii dreptul deplin de folosinta al Comuna Mogosoaia asupra proprietatii descrisa mai sus, conform documentelor puse la dispozitie si anexate prezentului raport de evaluare (vezi Anexa 6) Date privind dobandirea dreptului de proprietate: Dreptul de proprietate a fost dobandit in baza urmatoarelor documente: - Hg 930 DIN 16.09.2002 Date privind intabularea: CF 63767, Nr cadastral 63767-C1 Sarcini: Nu sunt Date privind documentatia cadastrala: Nu se cunosc

2.2 Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare

Date despre zona, oras	Proprietatea in cauza este situata PE soseaua Bucuresti-Targoviste din localitatea Mogosoaia, vis a vis de Primarie. Aceasta zona este considerata ca fiind o zona centrala a localitatii. Cartierul este predominant format din imobile tip cladiri administrative si case unifamiliale. Zona din imediata vecinatate a proprietatii poate fi caracterizata ca zona cu trafic redus.
Date despre vecinatati	Proprietatea beneficiaza de invecinarea apropiata cu urmatoarele puncte de interes: - Palatul Mogosoaia - Primarie Proprietatea are acces la caile de transport in comun - autobuze, maxi-taxi. Artere importante de circulatie existente in zona: - Auto: DN1 A Unitatile comerciale de tip magazin endetail/ boutique si supermarket se afla la o distanta de 100 metri. Unitatile de invatamant existente in zona sunt: scoli, gradinite private si publice. Unitatile medicale existente in zona sunt: dispensar public, cabinete private si

farmacii.
Retele edilitare existente in zona:
Retea de energie electrica: existenta
Retea de apa: existenta
Retea de gaze: existenta
Retea de canalizare: existenta
Retea telefonie fixa si/sau mobila: existenta

- Amplasarea — Amplasarea imobilului in cadrul zonei este favorabila. Zona din imediata vecinatate a proprietatii poate fi caracterizata ca relativ linistita. Poluarea este relativ redusa. Retelele publice de utilitati se prezinta in stare satisfacatoare.

- Strada/Accesul la proprietate — Proprietatea se acceseaza din drumul asfaltat.

2.3 Informatii despre amplasament

- Suprafata terenului — Nu este cazul

- Geografia — Relieful proprietatii este plat, iar forma este relativ dreptunghiulara.

- Accesul la drum public / Front stradal — Proprietatea are acces la drum public din drmul de aprovizionare, asfaltat.

- Facilitati — Alei betonate de acces.

- Utilitati — Conform declaratiilor Administratorului, proprietatea este bransata de la utilitati.
Utilitati de care dispune proprietatea:
Energie electrica: da
Gaze: da
Apa: da
Canalizare: da

2.4 Descrierea constructiei/tiilor

- Constructia — Constructia are un regim de inaltime de Parter si se afla intr-o stare normala de exploatare.

- Structura — Solutia constructiva aferenta este: Fundatiile sunt de tip talpi continue din beton armat la cota ±0,00 si cotele planseelor superioare. Planseul peste parter este din beton armat. Structura este din cadre de beton armat si inchideri perimetrale din zidărie de cărămidă. Compartimentările interioare sunt din zidarie de cărămidă de 12 cm și de 25 de cm grosime.

- Acoperisul — Planșeu tip terasa necirculabila.

- Finisaje — Finisajele interioare sunt executate in totalitate si sunt finisaje specifice spatiilor medicale. Finisajele constau in: pardoseli din linoleum special si pardoseli din gresie in spatiile umede si holuri. Peretii interiori si tavanele sunt zugraviti in vopsele lavabile. Peretii din bai sunt placati cu faianta.

Finisajele exterioare constau in tencuieli clasice si zugraveli pe fatadele exterioare.

- Tamplarie — Tamplaria exterioară: ferestre din PVC cu geamuri termopan și ușa de intrare tot din pvc. Tamplaria interioara: usi din pvc.

- Instalatii — Instalatiile de care dispune cladirea
Instalatiile electrice sunt realizate si conenctate la reteaua publica.
Instalatiile de gaze sunt realizate si conectate la reteau publica.
Instalatiile de apa sunt realizate si conectate la reteau publica.
Instalatiile de canalizare sunt realizate si conenctate la reteaua publica
Instalatiile de incalzilre sunt de tipul centralelor termice proprii pe gaze si corpuri de incalzire.
Obiectele sanitare sunt de calitate medie si sunt montate.
Alte instalatii:
- Iluminat perimetral nocturn

- Grad de finalizare / necesar de investit — In opinia noastra cladirea prezinta un grad de finalizare de 100 %, conform descrierii anterioare (structura, finisaje, tamplarie si instalatii).

- Suprafete — Conform cadastrului suprafata utila este de 115,20 m2.

2.5 Aspecte privind utilizarea

- Utilizarea proprietatii la data inspectiei — La data inspectiei proprietatea era utilizata conform destinatiei de cladire pentru sanatate.

- Analiza celei mai bune utilizari — Conceptul de cea mai buna utilizare (CMBU) reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii abordarilor de evaluare.
Cea mai buna utilizare este definita ca " *cea mai probabila utilizare a proprietatii care este fizic posibila, justificata adecvat, permisa legal si fezabila financiar si care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate*"
Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:
  - cea mai buna utilizare a terenului liber
  - cea mai buna utilizare a terenului construit

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii. Ea trebuie sa fie:
  - permisibila legal
  - posibila fizic
  - fezabila financiar
  - maxim productiva

Utilizarea terenului ca fiind liber NU este posibila fizic. Permisibilitatea legala este posibila sub conditia obtinerii autorizatiei de demolare, dar tinand cont de cheltuielile necesare aducerii lui in starea de teren liber (demolare, eliberare etc) ipoteza utilizarii terenului ca teren liber aduce o valoare mai mica proprietatii decat varianta terenului construit.

Astfel alternativa de aducere a terenului la forma initiala de teren liber nu este fezabila. Concluzia este ca **cea mai buna utilizare va fi analizata in continuare in ipoteza terenului construit.**

Avand in vedere probabilitatea foarte mica de schimbare a destinatiei

imobilului analizat si a costurilor altor alternative de dezvoltare se poate concluziona ca **cea mai buna utilizare a terenului construit este cea actuala si anume cea medicala.**

III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

3.1 Piata imobiliara

Ca mediu în care proprietatile se comercializeaza între cumpărători şi vânzători prin mecanismul preţurilor, toate pieţele sunt influenţate de atitudinile, motivaţiile şi interacţiunile vânzătorilor şi cumpărătorilor, care la rândul lor, sunt sub acţiunea unor influenţe sociale, economice, guvernamentale şi fizice.

3.2 Piata specifica

Piata specifica a proprietatii evaluat este cea a spatiilor de inchiriat (comerciale) situate in comuna Mogosoaia.
Analiza productivitatii: Caracteristicile proprietatii care determina abilitati productive sunt: localizare, suprafata teren, suprafata contructie, finisaje, vechime imobil, facilitati etc.

3.3 Analiza si previziunea cererii

Deoarece proprietatea se afla in zona buna a comunei, cu acces facil din toate zonele apropiate cererea potentiala este mare, dar cererea efectiva este mica in scadere din cauza pandemiei de covid 19.

3.4 Analiza si previziunea ofertei

Ofertele de chirii similare ce se inchiriaza variaza intre 4-17 euro/mp in fiecare luna.

3.5 Analiza echilibrului pietei specifice

Din punct de vedere teoretic, punctul de echilibru este greu de atins sau niciodata, ciclul imobiliar neputand fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorita instabilitatii economice, activitatea imobiliara raspunzand la stimuli pe termen lung sau scurt. Ciclul pe termen scurt depinde de schimbarile la nivelul caracteristicilor populatiei existente si de veniturile sale, in timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor si conditiilor de finantare.
In ceea ce priveste piata specifica proprietatii evaluate, oferta este superioara cererii, fapt datorat accesului dificil la finantare.

3.6 Riscul garantiei

Factori relevanti pentru estimarea, performantelor garanţiei:
- *activitatea curenta si tendintele pietei relevante:* piata specifica a proprietatii evaluate este in crestere, tendinta pietei fiind de stabilizare, numarul tranzactiilor fiind totusi redus; la data evaluarii piata este mediu activa.
- *cererea anterioara, curenta si viitoare pentru tipul de proprietate imobiliara si pentru localizare:* dupa anul 2008 cererea pentru proprietati similare a fost scazuta, incepand cu anul 2014 se inregistreaza un trend usor crescator; apreciem ca tendinta de crestere a pietei se va mentine.
- *cerere potentiala sau probabila pentru alte utilizari:* avand in vedere tipul proprietatii, utilizarea actuala, localizarea acesteia si caracteristicile fizice si economice, nu exista cerere pentru utilizari alternative, care sa conduca la cea mai buna utilizare.
- *impactul oricaror evenimente previzibile la data evaluarii asupra valorii viitoare a garantiei pe perioada creditului:* valoarea viitoare a garantiei poate fi

influentata de factori economici, externi proprietatii, scaderea puterii de cumparare a participantilor la piata, scaderea cererii si a tranzactiilor pe piata imobiliara, precum si de modificari privind situatia juridica a acesteia;

- ipoteze speciale: daca au fost identificate in cuprinsul raportului, impactul asupra valorii garantiei a ipotezelor speciale.
- ***Lichiditatea proprietatii*[2]:**

Foarte Scazuta ☐ **Scazuta** ☒ **Medie** ☐ **Ridicata** ☐

[2] acest calificativ a fost estimat luand in considerare tipul proprietatii, amplasarea acesteia, caracteristicile fizice si economice, in conditiile de piata de la data evaluarii.

IV. EVALUAREA

4.1 Metodologia de evaluare

Tehnicile de evaluare a constructiilor , utilizate in practica profesionala sunt:
Abordarea prin piata:

- Metoda comparatiei directe
- Metoda comparatiei relative

Tehnici alternative :

- Extractia
- Alocarea

Abordarea prin venit:

- Metoda DCF
- Metoda reziduala
- Metoda capitalizarii rentei funciare
- Metoda parcelarii si dezvoltarii
- **Metoda chiriei de piata**

In cazul de fata, s-a considerat oportun a se aplica abordarea prin piata – metoda chiriei de piata pentru a corela valoarea cu solicitarea clientului.

Niciuna din celelate abordari/metode enumerate anterior nu s-a considerat oportun fi aplicata deoarece nu ar reflecta o estimare credibila a valorii de piata, datorita faptului ca piata specifica bunului de evaluat este inactiva cu perspective incerte de activare si datorita scopului prezentei evaluari de vanzare a bunului.

4.2 Abordarea prin piata – Metoda chiriei de piata

Abordarea prin piata este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietati similare care au fost vandute recent sau care sunt oferite spre vanzare.
Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.
Chiria de piață poate fi utilizată ca tip al valorii la evaluarea unui drept de închiriere sau a unui drept creat ca urmare a închirierii.
În astfel de cazuri, se impune luarea în considerare a chiriei contractuale sau, dacă chiria contractuală diferă de chiria de piață, a chiriei de piață.
Pentru aplicarea abordarii s-a utilizat metoda comparatiei directe. Metoda constă în analiza unor tranzacţii recente sau a unor preţuri de tranzactii sau de ofertă de bunuri similare / comparabile cu subiectul si aplicarea ajustarilor necesare aferente elementelor de comparaţie alese ca reprezentative.
Elementele de comparatie includ: tipul tranzactiei, drepturi de proprietate transmise, conditii de finantare, conditii de piata, localizare, suprafata, distanta fata de utilitati, regim economic, regim tehnic etc.
Grilele de piata sunt prezentate in ANEXA 5.

V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

5.1 Analiza rezultatelor	Pentru analiza rezultatelor s-a procedat la revederea întregii lucrări, pentru a putea avea siguranţa ca datele disponibile, tehnicile analitice, raţionamentul şi logica au condus la judecăţi corecte. Datele utilizate sunt pertinente şi suficiente, fiind obţinute din surse considerate de încredere. În analiza rezultatelor s-au avut în vedere faptul ca valoarea este o predicţie; valoarea este subiectivă; valoarea este o comparare; tinandu-se cont de orientarea spre piaţă. Pentru proprietatea imobiliara ce face obiectul prezentului raport s-au obtinut: [illegible] In procesul de analiza se cantareste semnificatia relativa, aplicabilitatea si argumentarea fiecarui rezultat al valorii si se bazeaza mai mult pe metoda cea mai adecvata cu natura proprietatii evaluate. Decizia privind declararea valorii necesita o analiza atenta a logicii, critreriile fiind adecvarea, precizia si cantitarea informatiilor. *Precizia* unei evaluari este apreciata de increderea in acuratetea informatiilor si a ajustarilor efectuate pentru fiecare comparabila analizata. Din prisma acestui criteriu tinand cont de numarul si marimea ajustarior aplicate precizia relativa asupra abordarilor ne indica de asemenea abordarea prin cost ca fiind cea mai precisa in cazul de fata. Atat adecvarea cat si precizia trebuie studiate in raport cu *cantitatea informatiilor*; chiar si informatiile precise si adecvate pot fi afectate de insuficienta cantitate.

5.2 Concluzia asupra valorii

Avand in vedere cantitatea, calitatea informatiilor detinute ca urmare a analizelor, adecvarea abordarilor prezentate, principiul prudentei si conditiile limitative expuse in prezentul raport de evaluare, evaluatorii opineaza ca valoarea de piata a proprietatii imobiliare supuse evaluarii este estimata prin abordarea prin venit - metoda chiriei de piata la :

[illegible]

Referitor la aceasta valoare pot fi precizate urmatoarele:

- Valoarea a fost exprimata si este valabila in conditiile si prevederile prezentului raport;
- Valoarea opinata include constructia
- Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;
- Valoarea este o estimare;
- Valoarea de piata estimata nu contine TVA
- Valoarea este subiectiva;

Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Anexa 1 – Ipoteze si ipoteze speciale

1. Ipoteze

- Nu s-a facut nicio investigatie si nici nu s-au inspectat acele parti ce erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile si s-a presupus astfel ca aceste parti sunt in stare tehnica buna. Nu se poate exprima nicio opinie despre starea tehnica a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie considerat ca ar valida integritatea elementelor.
- Nu ne asumam nicio responsabilitate pentru orice vicii ascunse sau informatii neconcludente ale dreptului de proprietate, structurilor sau infrastructurilor care ar putea afecta valoarea imobilului. Mai mult, nu facem investigatii pentru a le descoperii.
- Nu s-au realizat estimari cu privire la starea structurala a imbunatatirilor sau la dimensiunea si adecvarea sistemelor mecanice si a altor componente precum incalzire, canalizare, sistemul electric, etc. Valorile estimate in raportul de fata au plecat de la premisa ca imobilul evaluat este construit si utilizat in concordanta cu toate autorizatiile de constructie, neexistand nicio disputa cu vecinii, ocupantii spatiilor invecinate sau administratia locala.
- Evaluatorii au presupus ca imobilul evaluat se conformeaza restrictiilor urbanistice din zona, detine toate licentele, autorizatiile, certificatele necesare utilizarii sale.
- Am considerat ca toate informatiile obtinute de la client sunt adevarate si corecte. Toate informaţiile (inclusiv situaţiile financiare, estimări şi avize) obţinute de la părţi neangajate de către S.C. AM Verus S.R.L.se presupun a fi adevărate şi corecte. Nu ne asumam nicio responsabilitate pentru neconcordantele generate de informatii eronate oferite de client.
- Daca nu este precizat, se presupune că nu există abuzuri sau încălcări ale legii, care sa afecteze proprietatea evaluata.
- Se presupune că proprietatea este în deplină conformitate cu toate codurile, legile, consimţămintele, licenţele sau reglementarile relevante la nivel naţional, oraşenesc, local sau privat, şi că toate autorizaţiile, permisele, certificatele, francisele şi aşa mai departe pot fi reînoite şi / sau transferate către un eventual cumpărător sau alt ocupant;
- Evaluatorii, prin reglementarile profesionale cărora se supune, nu au calitatea juridică de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor menţionate şi nici a dreptului deplin de proprietate asupra bunului imobil evaluat, considerat existent în prezenta lucrare, ca ipoteză de lucru.
- Evaluatorii au considerat proprietatea imobiliara subiect libera de sarcini, fiind evaluata in aceasta ipostaza.
- Nu s-a efectuat nicio investigatie referitoare la prezenta sau absenta substantelor poluante si, prin urmare, nu se poate oferi nicio asigurare a potentialului sau impact asupra evaluarii. In consecinta, pentru scopul acestei evaluari, am presupus ca nu sunt, pe sau in cadrul proprietatii, niciun fel de substanta poluanta, care ar putea contamina proprietatea si diminua valoarea acesteia. Orice identificare ulterioara nu ne este imputabila.
- Valorile estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a acestora pe interese fractionate va invalida valorile estimate.
- Evaluatorii au fost de acord sa-si asume responsabilitatea misiunii incredintate de catre clientul numit in raport, in scopul utilizarii precizate de catre client respectiv in scopul mentionat in raportul de fata.
- Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietatii, iar valoarea prezentata in prezentul raport de evaluare nu are nicio legatura cu valoarea de asigurare.
- Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia.
- Dreptul de autor al raportului este reţinută de S.C. AM Verus S.R.L.şi se aplică chiar daca este numit un evaluator sau nu.
- Evaluatorii, prin natura muncii sale, nu sunt obligati sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune.
- In cazul în care cititorul este pe punctul de a lua o decizie pe plan investitional, chiar si personal, fiduciar sau corporativ, şi are orice nelamurire în ceea ce priveşte conţinutul material al acestui raport, se recomandă contactarea evaluatorului.
- Evaluatorul nu isi asuma nicio responsabilitate pentru orice eveniment, condiţie sau circumstante care pot sa afecteazǎ valoarea proprietatii, ce pot aparea ulterior, fie datei de evaluare mentionata în acest raport, fie datei inspectiei, oricare ar fi ordinea.
- Calitatea managementului proprietatii are un efect direct asupra viabilitatii economice şi valorii de piaţă a acesteia. Previziunile financiare prezentate în acest raport presupun un drept de proprietate responsabil si competenta manageriala. Orice variaţie de la aceasta ipoteza ar putea avea un impact semnificativ asupra estimarilor de valoare rezultate.

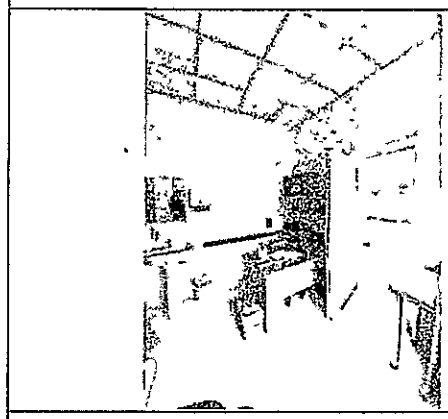
- Estimarea rezultatelor prezentate în acest raport se bazează pe o evaluare a economiei actuale la nivel naţional şi local, fara a exclude niciun element şi fara a face previziuni cu privire la efectele de creştere sau scadere brusca, în condiţiile economice locale. Nu putem şi nu garantam că estimarile vor fi atinse, insa acestea au fost întocmite pe baza informaţiilor obţinute în cursul acestui studiu, şi sunt destinate să ţină seama de experienţa investitorilor.
- Unele dintre cifrele prezentate în acest raport se poate să fi fost generate de modele financiare, făcând calcule bazate pe numere cu trei sau mai multe zecimale. Din motive de claritate şi simplificare, cele mai multe cifrele prezentate în acest raport au fost rotunjite şi pot fi, prin urmare, pasibile de mici erori de rotunjire, în anumite cazuri.
- Evaluarea proprietăţilor imobiliare trebuie să fie considerate ca fiind în acelaşi timp o ştiinţă şi o artă. Deşi această evaluare utilizează diferite calcule matematice pentru a oferi indicaţii de valoare, decizia finala a valorii este subiectivă şi poate fi influenţată de experienţa anterioară a evaluatorului şi de alţi factori care sunt sau nu, specificati în prezentul raport.
- Dreptul deplin de proprietate se presupune a fi transmisibil cu uşurinţă, fără nicio restricţie nejustificată, cu excepţia cazurilor in care este altfel specificat.
- Chiar daca toate informaţiile conţinute în acest raport sunt considerat a fi corecte, acestea se pot schimba. Nicio parte a continutului acestui raport nu trebuie să fie interpretată ca o garanţie de orice fel.
- Nu s-au făcut verificări în ceea ce priveste probleme legate de buget, de sarcini şi monitorizari ale constructiei. În acest domeniu, ne-am bazat, inca o data, pe informaţiile furnizate de către Administrator / dezvoltator.
- Evaluatorii nu isi asuma nicio responsabilitate pentru evenimentele ce influenteaza valoarea proprietatii care au avut loc dupa data evaluarii sau data inspectiei si care nu au fost indicate.
- Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca probă în instanţă fiind o expertiză extrajudiciară.
- Natura pietelor emergente cum este si Romania presupune anumite dificultati in cuantificarea unor valori de piata. Oricum, valorile exprimate in cadrul acestui raport trebuie sa fie considerate ca fiind cea mai buna estimare a proprietatii in cauza. Subliniem ca valoarea recomandata a fost determinata strict prin perspectiva situatiei pietei, la data de referinta a evaluarii, situatie care se poate modifica, intr-un interval mai scurt sau mai lung, in functie de dinamica economica, ceea ce ar implica reconsiderarea pozitiei noastre.
- Desigur ca Administratorul respectiv un potential cumparator, pot avea, argumentat, alte opinii si pareri, sustinand oricare alta valoare dintre valorile determinate in prezentul raport sau oricare alta valoare rezultata dintr-un alt proces de evaluare.
- Evaluatorul nu are niciun interes prezent sau de viitor în legatură cu proprietatea evaluată sau cu parţile interesate în tranzacţie;

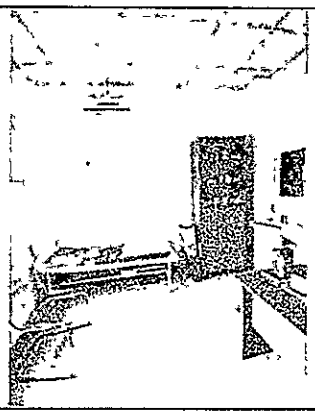
2. Ipoteze speciale

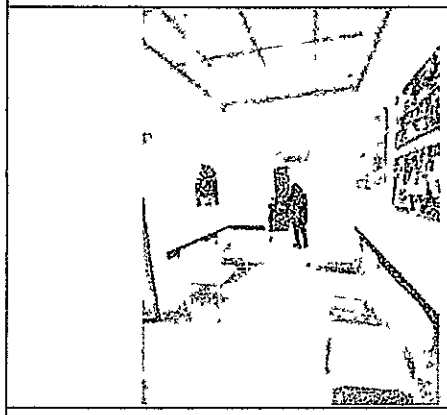
La cererea beneficiarului COMUNA MOGOSOAIA s-a evaluat chiria de piata pentru suprafata utila totala a constructiei situata la adresa Jud Ilfov, Mogosoaia, Sos Bucuresti-Targoviste, nr. 133.

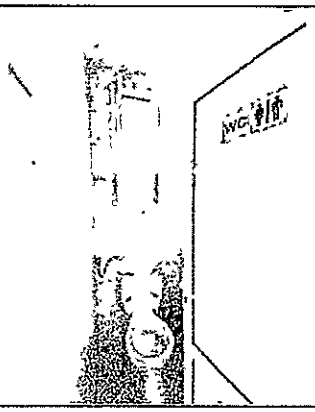
In interiorul cladirii subiect a prezentului raport de evaluare se desfasoara activitati medicale, iar impactul social, coroborat cu sporirea calitatii vietii pentru cetatenii comunei, face ca prezentul raport de evaluare sa propuna o chirie de piata competitiva pentru cadrele medicale.

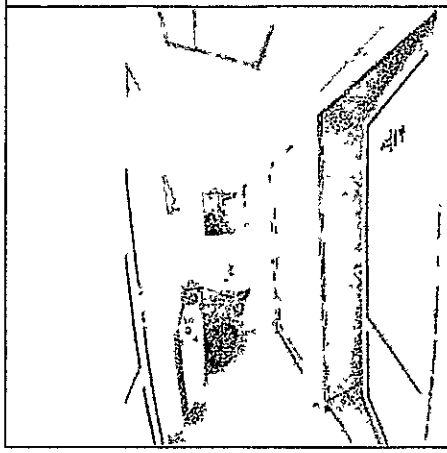
Anexa 2 – Fotografii

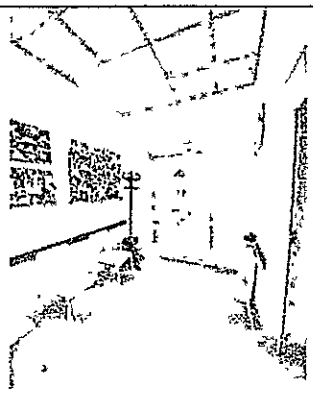
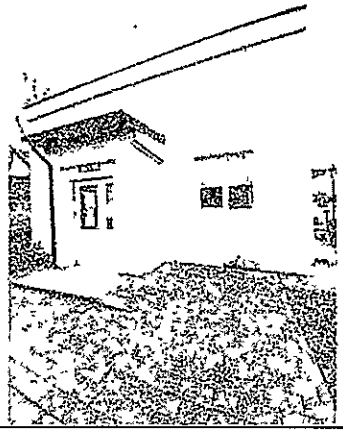










Anexa 3- Harta Localizare

Anexa 4- Comparabile utilizate

Comparabile inchiriere

Comparabila A(1):
Link: Retras 23.11.2022

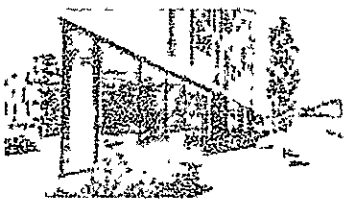
Status: activ din 23 noiembrie 2022, retras la 23 noiembrie 2022, data curenta: 9 ianuarie 2023

Adresa	Mogosoaia	Sursa	Agent Imobiliara
Zile in piata	0 zi	Telefoane	0722315339
Ultimul pret solicitat	1 250 EUR/luna 13.89 EUR/mp/luna	E-mail	
		Actualizat	Imobiliare.ro - 23.11.2022

Caracteristici proprietate

Tip imobil	Bloc	An construcie	2021
Suprafata totala	90 mp	Stadiu construcie	--
Suprafata inchiriabila totala	90 mp	Regim inaltime	P+4E
		Lungime vitrina	--
Suprafata inchiriabila minima	90 mp	Structura rezistenta	--
Suprafata teren	--	Utilitati	--
Starea terenului	--		
Nr. locuri parcare	4		

Va oferim spre inchiriere un spatiu comercial in localitatea Mogosoaia- Ilfov, in complexul rezidential LCFT Green Apartments, cu o suprafata generoasa, ce se remarca printr-un trafic rutier intens, care se preteaza ideal pentru un bistro, cafenea, shop&go, coafor sau activitati asemanatoare. Constructia imobilului este realizata din cadre de beton armat, aflandu-se intr-un bloc nou construit 2021, parte dintr-un complex format din 3 blocuri cu apartamente integral achizitionate, in zona nu exista concurenta de acest segment, iar in apropierea spatiului se afla mai multe cartiere de case. Suprafata utila este de 90 mp, dispusa la parter, cu o terasa de 70mp si 4 locuri de parcare incluse. Incalzirea si racirea spatiului se fac prin pompe de caldura geotermale, fapt care duce la reducerea considerabila a cheltuielilor cu intretinerea. Pentru mai multe informatii sau pentru vizionare, va rog sa ma contactati la terase: 1 Nr grupuri sanitare: 1 Nr incaperi: 1 Utilitati - Sistem incalzire: Centrala proprie, Climatizare: Ventiloconvectoare, Utilitati generale: Curent, Apa, Canalizare, Gaz, Dotari - Diverse: Sistem de alarmare, pret inchiriere: 1250 moneda inchiriere: EUR, pret inchiriere/mp: 13.89 moneda inchiriere/mp: EUR, Disponibilitate proprietate: Imediat



Comparabila B(2):
Link: Retras 29.08.2022

Spatiu comercial

ID 466910

Status: anunt activ din 18 decembrie 2021, retras la 29 august 2022, data curenta 18 ianuarie 2023

Adresa	Vogosoaia	Telefoane	Date de contact anonimizate conform GDPR
Zile pe piata	255 zile	E-mail	
Ultimul pret solicitat	506 EUR/luna 7.23 EUR/mp/luna	Actualizat	romimo.ro - 18.12.2021 prima aparitie expirat

Caracteristici proprietate

Tip imobil	Nu se aplica	An construcie	--
Suprafata totala	--	Stadiu constructie	--
Suprafata inchiriabila totala	70 mp	Regim inaltime	P
		Lungime vitrina	--
Suprafata inchiriabila minima	70 mp	Structura rezistenta	--
Suprafata teren	--	Utilitati	--
Starea tehnica	--		
Nr locuri parcare	--		

Spatiu inchiriere comercial la sfaltuit de 70 mp, toate utilitatile, strada Sos. Bucuresti Targoviste, dn 1, centrala termopan

Comparabila C(3):
Link: Retras 05.09.2022

Spatiu comercial

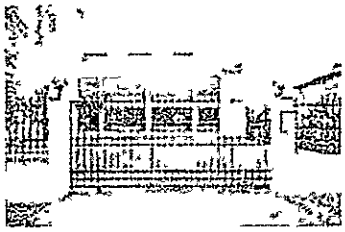
ID 58L04LCRTV6

Status: activ din 3 octombrie 2021, retras la 5 septembrie 2022, data curenta 16 ianuarie 2023

Adresa	Sos Bucuresti-Targoviste nr 44A Magosoaia	Sursa	Agentie Imobiliara
		Telefoane	0724070724
Zile in piata	338 zile	E-mail	
Ultimul pret solicitat	3 542 EUR/luna 4 86 EUR/luna/mp	Actualizat	Imobiliare.ro - 05.09.2022

Caracteristici proprietate

Tip imobil	Centru comercial	An construcție	--
Suprafata totala	760 mp	Stadiu construcție	--
Suprafata inchiriabila totala	760 mp	Regim inaltime	P
		Lungime vitrina	30.00 m
Suprafata inchiriabila la parter	760 mp	Structura rezistenta	--
Suprafata teren	1 024 mp	Utilitati	--
Starea tehnica	--		
Nr locuri parcare	--		



Comparabila D(4):
Link: Retras 23 11.2022

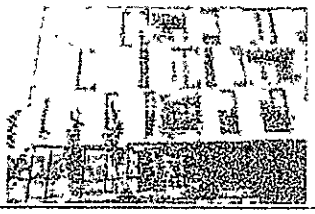
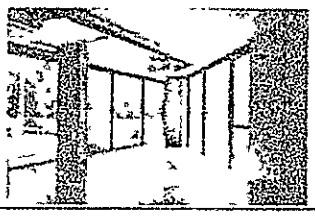
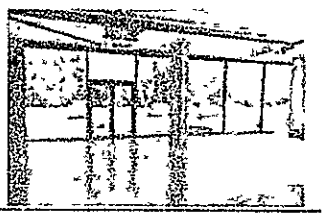
[illegible]

Adresa	Magazia Magazia	Sursa	[illegible]
Disponibil	[illegible]	Telefoane	Date de contact [illegible]
[illegible]	[illegible] EUR/luna [illegible] EUR/mp/luna	Email	
		Ultima [illegible]	[illegible] 23.11.2022

Caracteristici proprietate

Tip imobil	Spațiu stradă	An construcție	--
Suprafață totală	[illegible] mp	Stat construcție	--
Suprafață [illegible]	[illegible] mp	Regim înălțime	[illegible]
		Înălțime [illegible]	--
Suprafață [illegible]	[illegible] mp	Structură rezistență	--
Suprafață teren	--	Utilități	--
Stare termen	--		
Nr. locuri de parcare	--		

[illegible] spațiu comercial [illegible] Magazia [illegible] Centrul [illegible] str. [illegible] Bucureștii [illegible] Magazia se remarcă prin [illegible] spațiu [illegible] [illegible] Spațiu [illegible] [illegible] Spațiu comercial [illegible] [illegible] Proprietatea se [illegible]

Comparabila E(5):
Link: Retras 10.11.2022

Spatiu comercial

ID V0204MB2Q10

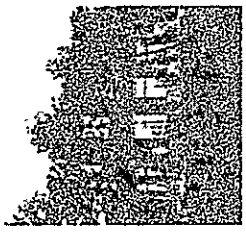
Status: activ din 5 octombrie 2022, retras la 10 noiembrie 2022, data curenta 9 ianuarie 2023

Adresa	Mogosoaia, Mogosoaia	Sursa	stefan.partcular
Zile in piata	37 zile	Telefoane	Date de contact anonimizate conform GDPR
Ultimul pret solicitat	3 994 EUR/luna 15 60 EUR/mp/luna	E-mail	
		Actualizat	Introducere ro - 10.11.2022

Caracteristici proprietate

Tip imobil	Centru comercial	An construcie	--
Suprafata totala	256 mp	Stadiu construcie	--
Suprafata inchiriabila totala	256 mp	Regim inaltime	P
		Lungime vitrina	--
Suprafata inchiriabila minima	256 mp	Structura rezistenta	--
Suprafata teren	--	Utilitati	--
Starea tehnica	--		
Nr locuri parcare	--		

Cladire multifunctionala situata la intrarea in Parcul Mogosoaia cu suprafata 256mp dispus: open space pe parter si etaj 4grupuri sanitare si 2 bucatari. Beneficiaza de executare stradala vizibilitate pe trei laturi, locuri de parcare, sistem CCTV, sistem de ventilatie prin vent. conductoare, sistem anti incendiu. In curte cladirea beneficiaza si de un podinaintea suprafata de 100mp care poate fi folosit drept locuinta-depozitare. Constructia este noua! Pret chirie 4000euro/luna sau vanzare pret 500 000euro. Pretabil pt domeniul medical, pharma, domeniu bancar, notariat.



Comparabila F(6):
Link: https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-de-inchiriat-in-mogosoaia-IDgGc29.html

Spatiu comercia ID 4968578

Status a fost inchiriat din 15 noiembrie 2022 data curenta 9 ianuarie 2023

Adresa	Mogosoaia	Telefoane	0751577092
Zile in piata	56 zile	E-mail	
Ultimul pret solicitat	1 700 EUR/luna 14 17 EUR/mp/luna	Actualizat	Surse Mappe

Caracteristici proprietate

Tip imobil	Nu se aplica	An constructie	--
Suprafata totala	--	Stadiu constructie	--
Suprafata inchiriabila totala	120 mp	Regim inaltime	P+1E
		Lungime vitrina	--
Suprafata inchiriabila minima	120 mp	Structura rezistenta	--
Suprafata teren	--	Utilitati	--
Starea tehnica	--		
Nr locuri parcare	--		

Spatiu de inchiriat in zona centrala pe strada Constantin Brancoveanu strada principala de la palat parcare de masini fix peste drum de cladire Adresa se afla la 30m de soseaua principala dr IAISe poate inchiria toata cladirea sau doar jumate

Comparabila G(7):
Link: Retras 28.06.2022

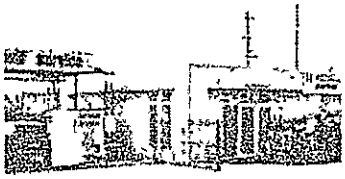
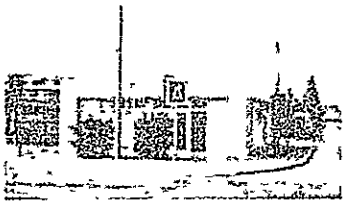
Status: achiziționat din 18 mai 2022, retras la 28 iunie 2022, data curentă 9 ianuarie 2023

Adresa	Mogosoaia, Mogosoaia	Sursa	Proprietar particular
Zile în piață	42 zile	Telefoane	Date de contact anonimizate conform GDPR
Ultimul preț solicitat	720 EUR/luna 12.00 EUR/mp/luna	E-mail	
		Actualizat	Imobiliare.ro - 28.06.2022

Caracteristici proprietate

Tip imobil	Spațiu stradă	An construcție	--
Suprafață totală	110 mp	Stadiu construcție	--
Suprafață închiriabilă totală	60 mp	Regim înălțime	P
		Lungime vitrină	--
Suprafață închiriabilă în prezent	60 mp	Structură rezistență	--
Suprafață teren	--	Utilități	--
Stare tehnică	--		
Nr locuri parcare	--		

DOUA SPATII ce se pretează pentru activitățile de SALON, Office PIESE AUTO, Farmacie, SHOW ROOM, Magazin alimentar, Auto, CABINET VETERINAR, Petshop, ASIGURARI, Atelier, CENTRU DE RECOLTARI etc. Delimitate și disponibile ÎMPREUNĂ sau SEPARAT: UNUL de 60 mp - 700 euro și respectiv AL DOILEA de 42 mp - 400 euro situate pe DN 1A Șos. București-Târgoviște în partea centrală a comunei Mogoșoaia în apropierea zonei de locuințe rezidențiale și în zona cu trafic intens și cu o expunere vizuală maximă. Amplasarea spațiului mare este stradală, pe colț și în partea spate laterală stg. funcționează O SPALATORIE AUTO SELF SERVICE și O CAFENEA, acces separat pentru fiecare spațiu. Construcția este renovată, interiorul are finisaje cu pereți ruginiți, tâmplărie PVC termopan, vopsea lavabilă și are dotări cu grup sanitar în suprafață de 4.50 mp. Ca amenajări sunt existente: iluminat, instalație electrică 220-380 V, alimentare cu apă curentă, grup sanitar, apă caldă, canalizare, internet, supraveghere și monitorizare video, aer condiționat, contorizare separată energie electrică și apă etc. Închirierea se face numai cu contract și pe o perioadă de 1 an.

Anexa 5 – Grile de comparatie

			A	B	C	
Suprafata (mp):	115		70	760	160	
Pret oferta/inchiriere €/mp			7,23	4,66	8,00	
Tipul tranzactiei			oferta	oferta	oferta	Au fost ajustari negative de 10%, acesta fiind intenalul de negociere pentru acest tip de proprietate.
Ajustari	%		-10%	-10%	-10%	
	Abs		-1	0	-1	
Pret ajustat €			7	4	7	
Drepturi de proprietate transmise		Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Nu au fost necesare ajustari deoarece drepturile transmise ale tuturor comparabilelor sunt integrale
Ajustari	%		0%	0%	0%	
	Abs		0	0	0	
Pret ajustat €			7	4	7	
Conditii de finantare		Cash	Cash	Cash	Cash	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt ofertate pentru plata cash
Ajustari	%		0%	0%	0%	
	Abs		0	0	0	
Pret ajustat €			7	4	7	
Conditii de vanzare		Independent	Independent	Independent	Independent	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt ofertate independent de vreo constrangere
Ajustari	%		0%	0%	0%	
	Abs		0	0	0	
Pret ajustat €			7	4	7	
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare		Fara	Fara	Fara	Fara	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt ofertate fara cheltuieli necesare imediat dupa vanzare
Ajustari	%		0%	0%	0%	
	Abs		0	0	0	
Pret ajustat €			7	4	7	
Conditii de piata		Actuale	actuale	actuale	actuale	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele au fost selectate in conditiile de piata actuale
Ajustari	%		-20%	-20%	-20%	
	Abs		-1	-1	-1	
Pret ajustat €			5	3	6	
Localizare (Cartier/Zona):		Mogosoaia-Primarie	Mogosoaia-Central DN1A	Mogosoaia-Central DN1A	Mogosoaia-Lotl Green	Au fost aplicate ajustari pozitive de 10% comparabilei C pentru ca este amplasata in locatie recunoscuta de piata ca fiind inferioara proprietatii subiect
Ajustari	%		0%	0%	10%	
	Abs		0 00	0	1	
Tip cladire		Parter	Parter	Parter	Parter	Nu au fost necesare ajustari
Ajustari	%		0%	0%	0%	
	Abs		0	0	0	
Utilizare		Medical	Sp comercial	Sp comercial	Comercial	Au fost aplicate ajustari negative de 40% comparabilelor pentru ca utilizarea lor este uzuala in piata. Utilizarea proprietatii subiect presupune o limitare foarte mare a numarului de clienti existenti
Ajustari	%		-40%	-40%	-40%	
	Abs		-2	-1	-2	
Utilitati:		Apa, Curent electric, Gaze, Canalizare	curent, apa, canalizare gaz	Apa, Curent electric, gaz	Apa, Curent electric, Canalizare	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele au utilitati
Ajustari	%		0%	0%	0%	
	Abs		0	0	0	
Suprafata (mp):		115	70	760	160	Au fost aplicate ajustari pozitive/negative de 10% comparabilelor pentru ca au suprafete mai mari/mici recunoscute de piata ca fiind inchinate la preturi de euro/mp mai mari decat loturile cu suprafete similare cu cea proprietatii de evaluat
Ajustari	%		-10%	10%	0%	
	Abs		-1	0	0	
Sistem incalzire		CT	CT	CT	CT	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele au acelasi sistem de incalzire
Ajustari	%		0%	0%	0%	
	Abs		0	0	0	
Finisaje		Inferioare	Superioare	Superioare	Superioare	Au fost aplicate ajustari negative de 20% comparabilelor pentru ca au finisajele superioare
Ajustari	%		-20%	-20%	-20%	
	Abs		-1,64	-1	-1	
Facilitati		Locuri de parcare	Locuri parcare	Locuri parcare	Locuri parcare	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele au locuri de parcare
Ajustari	%		0%	0%	0%	
	Abs		0	0	0	
Pret ajustat €						
Ajustare totala neta €			-5	-3	-4	
Ajustare totala neta (%)			-76%	-60%	-60%	
Ajustare totala bruta €			5	3	5	
Ajustare totala bruta (%)			76,00%	76,00%	76,00%	
Numar ajustari			4	4	4	

* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila: A

GRILA DATELOR DE PIATA

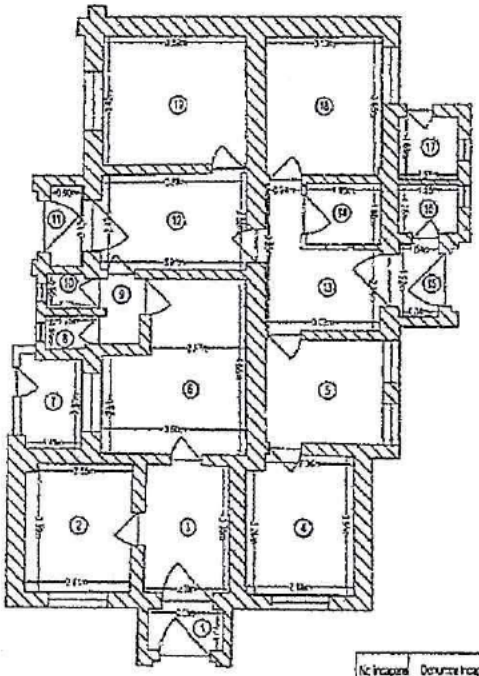
Elemente de comparatie	Subiect	Comp. A	Comp. B	Comp. C
Tipul tranzactiei		oferta-chirie-Magazie	oferta-chirie-Magazie	oferta-chirie-Magazie
Sursa informatiei				
		Retras 29.08.2022	Retras 05.09.2022	Retras 23.11.2022
Preț de oferta/inchiriere €/m2		7,23	5	8,00
Suprafata utila mp		70	760	160
Chirie lunara-€		506	3.542	1.280
Chirie anuala-€		6.072	42.504	15.360
Localizare (Cartier/Zona):	Mogosoaia-Primarie	Mogosoaia-Central DN1A	Mogosoaia-Central DN1A	Mogosoaia-Loft Green
Tip cladire	Parter	Parter	Parter	Parter
Utilizare	Medical	Sp comercial	Sp comercial	Comercial
Utilitati:	curent, apa, canalizare, gaz	curent, apa, canalizare, gaz	Apa, Curent electric, gaz	Apa, Curent electric, Canalizare
Suprafata (mp):	115	70	760	160
Finisaje	Inferioare	Superioare	Superioare	Superioare
Sistem incalzire	CT	CT	CT	CT
Facilitati	Locuri parcare	Locuri parcare	Locuri parcare	Locuri parcare

Anexa 5 – Documente

Anexa Nr 137 la regulament

RELEVEU
Scara 1:100

Nr. cadastral al terenului	Suprafata teren 115 2 (mp)	Adresa imobilului: Sos. Bucureşti-Târgoviste, Nr 133	
Carte Funciara colectiva nr		UAT	Moguresti
Cod Unitate Individuala (U)		CF individuala	



Nr incapere	Denumire incapere	Suprafata utila [mp]
1	VESTIBUL	2.2
2	CABINET MEDICAL	9.3
3	HOL	7.69
4	CABINET MEDICAL	13.38
5	CABINET MEDICAL	8.53
6	CABINET MEDICAL	13.4
7	MAGAZIE	3.84
8	WC	1.05
9	HOL	1.31
10	WC	1.04
11	VESTIBUL	1.87
12	HOL	9.82
13	HOL	4.1
14	SALA TRATAMENTE	3.15
15	VESTIBUL	2.6
16	IZOLARE	2.02
17	CAMERA TEHNICA	2.05
18	CABINET MEDICAL	11.28
19	CABINET MEDICAL	13.67
	SUPRAFATA UTILA	115.2
	SUPRAFATA TOTALA	115.2

Intocmit	Data
SC GEO-TOP SRL	Ianuarie 2021
Receptionat	Data

Iniţiator
Primar
Paul Mihai Nicu Precup

Avizat
Secretar General
Roxana Cristina Bute