

Adresă de înaintare
Nr. 02.04/2023 / 25.04.2023



Către: PRIMARIA CHIAJNA

Sediu: Strada Sperantei nr.1 bis, Comuna Chiajna, Jud. Ilfov

Referitor la: adresa / comanda _____ / _____, 2023

Privind: proprietatea imobiliara Casa de Cultura Doamna Chiajna

Adresa: Str. Pacii nr.75, Sat Chiajna, cvartal 10, P3029-3030-3031

Scop: Informarea proprietarului in vederea stabilirii chiriei obtenabile si a tarifelor minime care se pot aplica pentru diversele spatii din cladire

Alăturat vă transmit 1 (un) exemplar din Raportul de Evaluare.

Cu stimă,

.....
.....

Orha Daniel
Evaluator Autorizat EI, EPI, EBM
Membru Titular ANEVAR, 14907

RAPORT DE EVALUARE
- CASA DE CULTURA -

**Str. Pacii nr.75, Sat Chiajna, cvartal 10,
P3029-3030-3031**

La data:
20.04.2023

Client:
PRIMARIA CHIAJNA

Destinatar:
PRIMARIA CHIAJNA

CUPRINS

1.	SINTEZA EVALUĂRII	4
1.1.	Tipul valorii	4
1.2.	Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului	5
2.	CERTIFICARE	7
3.	PREMISELE EVALUĂRII	8
3.1.	Ipoteze semnificative	8
3.2.	Ipoteze speciale semnificative	8
3.3.	Obiectul evaluării	9
3.4.	Adresa proprietății	9
3.5.	Scopul și utilizarea evaluării	9
3.6.	Clientul și destinatarul	9
3.7.	Data inspecției	9
3.8.	Data evaluării	9
3.9.	Data raportului	9
3.10.	Responsabilitățile evaluatorului	9
3.11.	Procedura de evaluare. Surse de informații	9
3.12.	Declaratie de conformitate	10
4.	PREZENTAREA DATELOR	11
4.1.	Identificarea proprietății	11
4.2.	Descrierea amplasamentului	11
4.3.	Descrierea construcțiilor	11
4.4.	Aspecte juridice	12
5.	ANALIZA DE PIATA	13
6.	CEA MAI BUNA UTILIZARE	13
7.	EVALUAREA PROPRIETATII	14
7.1.	Abordarea prin Venit	15
8.	ALEGEREA VALORII FINALE	16
8.1.	Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului	16

ANEXE

1. harti / planuri
2. documente
3. fotografii
4. calcule
5. informatii de piata

1. SINTEZA EVALUĂRII

Raportul de evaluare care urmează, prezintă baza pe care s-a stabilit opinia evaluatorului.

Raportul a fost elaborat pe baza informațiilor puse la dispoziție de destinatar, fiind investigate o serie de aspecte legate în principal de dreptul de proprietate asupra imobilului, de starea tehnică și conformarea clădirii(lor) și construcțiilor, localizarea amplasamentului în zonă. Dacă aceste informații se dovedesc a fi eronate, ne rezervăm dreptul de a retrage și modifica prezentul Raport de Evaluare.

Abordarea evaluării proprietății este conform prevederilor standardelor de evaluare ANEVAR în vigoare la data evaluării, care sunt aplicabile în toate situațiile în care evaluatorii sunt solicitați să întocmească un raport sau să emită o opinie asupra valorii unei proprietăți.

1.1. Tipul valorii

Evaluatorul a pornit de la premiza ca există o corelație între valoarea unei proprietăți și veniturile potențiale generate de aceasta.

Conform IAS 36 valoarea de utilizare este definită ca fiind valoarea actualizată a fluxurilor de numerar viitoare preconizate să se obțină de la un activ sau de la o unitate generatoare de numerar. O unitate generatoare de numerar este cel mai mic grup identificabil de active care generează intrări de numerar independente într-o mare măsură de intrările de numerar generate de alte active sau grupuri de active.

Valoarea de utilizare este specifică entității, întrucât aceasta reflectă fluxurile de numerar pe care entitatea se așteaptă să le obțină din utilizarea în continuare a unui activ pe durata lui de viață utilă anticipată și din cedarea lui la finele acestei perioade.

În acest scop, având în vedere că proprietatea analizată este o proprietate publică și care nu se poate ceda la finele perioadei de fluxuri de numerar, evaluatorul a estimat Valoarea de Piață, așa cum este definită în Standardul Evaluare SEV 2022:

- SEV 100 – Cadru general
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

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

Certificăm faptul că nu avem nicio legătură materială curentă sau anterioară cu proprietatea evaluată și de aceea considerăm că nu există niciun conflict de interese în elaborarea prezentului raport.

1.2. Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului

Având în vedere pe de-o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte caracteristicile proprietății imobiliare, în opinia evaluatorului valoarea chiriei de piață asupra bunului evaluat va trebui să țină seama de rezultatul aplicării Abordării prin Venit.

Astfel, Valoarea Actualizată a imobilului este:

1.100.000 Euro

Pe baza fluxurilor de numerar de:

Nr. crt	Spatiu	A (mp)	Cota indiviz. (%)	Folosinta spatiu	C.M.B.U.	Plan venituri, inclusiv cote comune indivize
1	Camera	10,20		anexa / circulatii	inclus cota parte indiviza	N/a
2	Camera	5,50		anexa / circulatii	inclus cota parte indiviza	N/a
3	Camera	5,30		anexa / circulatii	inclus cota parte indiviza	N/a
4	Sala conferinta	95,80		sedinte primarie	conform cerintei beneficiarului	N/a
5	Camera	38,00	6%	muzica	4.605 h/an	2,14 E/h
6	Camera	0,80		anexa / circulatii	inclus cota parte indiviza	N/a
7	Camera	0,80		anexa / circulatii	inclus cota parte indiviza	N/a
8	Camera	22,20		anexa / circulatii	inclus cota parte indiviza	N/a
9	Camera	42,70	6%	sah	4.605 h/an	2,15 E/h
10	Camera	4,10		anexa / circulatii	inclus cota parte indiviza	N/a
11	Camera	20,90		anexa / circulatii	inclus cota parte indiviza	N/a
12	Camera	17,70		anexa / circulatii	inclus cota parte indiviza	N/a
13	Camera	32,50		anexa / circulatii	inclus cota parte indiviza	N/a
14	Camera	67,60		anexa / circulatii	inclus cota parte indiviza	N/a
15	Camera	16,00	2%	café bar	365 zile	8,19 E/mp/lu
16	Camera	18,70		anexa / circulatii	inclus cota parte indiviza	N/a
17	Camera	3,60		anexa / circulatii	inclus cota parte indiviza	N/a
18	Camera	3,40		anexa / circulatii	inclus cota parte indiviza	N/a
19	Camera	22,80	3%	vestiare	4.605 h/an	2,09 E/h
20	Sala festivitati 200 locuri	207,60	30%	spectacole	156 even/an	651 E/even.
21	Camera	9,00		anexa / circulatii	inclus cota parte indiviza	N/a
22	Camera	3,90		anexa / circulatii	inclus cota parte indiviza	N/a
23	Camera	7,60		anexa / circulatii	inclus cota parte indiviza	N/a
24	Camera	16,30		anexa / circulatii	inclus cota parte indiviza	N/a
25	Camera	23,50	3%	dans	4.605 h/an	2,10 E/h
26	Camera	12,90		anexa / circulatii	inclus cota parte indiviza	N/a
27	Camera	16,70	2%	desen	4.605 h/an	2,08 E/h
28	Camera	156,10	23%	dans	4.605 h/an	2,49 E/h
29	Scena	70,10	10%	actorie	4.605 h/an	2,23 E/h
30	Camera	16,00		anexa / circulatii	inclus cota parte indiviza	N/a
31	Camera	1,80		anexa / circulatii	inclus cota parte indiviza	N/a
32	Camera	19,00		proiectie etaj	inclus cota parte indiviza	N/a
33	Camera	6,70		proiectie etaj	inclus cota parte indiviza	N/a
34	Scari	1,50		proiectie etaj	inclus cota parte indiviza	N/a



Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerente privind valoarea sunt:

1. valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport;
2. valorile exprimate în prezentul raport de evaluare țin cont de TVA;
3. valoarea estimată în este valabilă la data evaluării;
4. evaluarea este o predicție;
5. valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
6. valoarea este subiectivă;
7. evaluarea este o opinie asupra unei valori.
8. valoarea este exprimată în condițiile unei administrări responsabile și orientată spre profit
9. tarifele și chiriile exprimate în raport nu conțin și costul utilitatilor.

Cu stima,

Orha I. Daniel

Evaluator Autorizat
EI, EPI, EBM



Membru ANEVAR 14907

2. CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.

De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

În plus, menționăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în societatea comercială care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele internaționale de evaluare la care s-a aliniat și ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Evaluatorul declara că a respectat codul deontologic al ANEVAR.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane, cu excepția evaluatorilor care semnează mai jos.

Prezentul raport poate fi expertizat (la cerere) și verificat, în conformitate cu Standardul Anevar SEV 400 – *Verificarea evaluării*.

La data elaborării acestui raport, evaluatorii care se semnează mai jos sunt membri titulari ANEVAR, au îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al asociației și au competența necesară întocmirii acestui raport.

Executant,

Orha I. Daniel



Evaluator Autorizat
EI, EPI, EBM

Membru ANEVAR 14907

3. PREMISELE EVALUĂRII

3.1. Ipoteze semnificative

1. Am facut presupunerea ca proprietatile evaluate sint administrate responsabil si eficient.
2. Evaluatorul nu-si asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind titlul de proprietate. Se presupune că titlul de proprietate este valabil și proprietatea poate fi marketabilă;
3. Proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini – s-a evaluat dreptul real de proprietate;
4. Evaluarea s-a efectuat in ipoteza unei posesiuni responsabile și administrări competente a proprietății;
5. Informațiile furnizate de către terți se consideră ca fiind autentice dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe;
6. Se presupune că nu există aspecte ascunse sau neaparente ale proprietății, solului sau subsolului care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor tehnice necesare pentru a le descoperi;
7. Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de urbanism, zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
8. Evaluatorul consideră că presupunerile luate în considerare la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
9. Pentru estimarea valorii evaluatorul a utilizat numai acele informații de care avea cunoștință la momentul evaluării, existând posibilitatea existenței unor informații suplimentare indisponibile la acea dată.
10. Orice proporție din valoarea totală este aplicabilă numai în cazul utilizării considerate in raport;
11. Orice valori estimate in raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire pe interese fracționate va invalida valoarea finală;
12. Posesia raportului de față sau a unei copii a acestuia nu dă dreptul de publicare in totalitate sau în parte a conținutului său fără aprobarea evaluatorului;

Potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu este obligat să acorde asistență ulterioară sau sa depună mărturie, în afara cazului în care acest lucru a fost convenit in prealabil in scris.

3.2. Ipoteze speciale semnificative

Când se stabilește o ipoteză prin care se presupun situații care diferă de cele existente la data evaluării, ipoteza respectivă devine o „ipoteză specială”. Ipotezele speciale sunt utilizate adesea pentru a descrie efectul unor modificări posibile ale valorii unui activ.

Acestea sunt desemnate ca fiind „speciale” pentru a sublinia utilizatorului evaluării faptul că o concluzie asupra valorii este condiționată de o schimbare în situațiile curente sau că aceasta reflectă un punct de vedere care s-ar putea să nu fie luat în considerare de către participanții curenți la data evaluării.

Pentru evaluarea bunului subiect:

- Clientul nu a cerut ipoteze speciale semnificative.
- Evaluatorul nu a considerat nici o ipoteza speciala semnificativa.

3.3. Obiectul evaluării

Proprietatea evaluată este o proprietate imobiliară de tip administrativ – cladirea caminului cultural aflată în proprietatea Primăriei Chiajna, în zona vetrei vechi a satului

3.4. Adresa proprietății

Imobilul evaluat este situat în Str. Pacii, 75, cvartal 10, P 3029-3030-3031 Chiajna.

3.5. Scopul și utilizarea evaluării

Scopul evaluării îl reprezintă informarea clientului în vederea utilizării proprietății pentru diverse activități culturale la nivel de comunitate locală.

3.6. Clientul și destinatarul

Clientul prezentului raport de evaluare este Primăria Chiajna. Destinatarul / beneficiarul prezentului raport de evaluare este Primăria Chiajna.

3.7. Data inspecției

Proprietatea a fost inspectată la exterior și la interior la data de 15.03.2023 de către evaluator autorizat Orha Daniel, în prezența reprezentantului proprietarului.

3.8. Data evaluării

Conform scopului, data evaluării este de 24.04.2023.

Ipotezele luate în considerare, informațiile privind nivelul prețurilor care stau la baza efectuării evaluării și valorile estimate de către evaluator sunt cele corespunzătoare lunii Apr. 2023.

3.9. Data raportului

Data efectuării raportului de evaluare este 24.04.2023.

3.10. Responsabilitățile evaluatorului

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru valorile și opiniile exprimate în prezentul raport de evaluare decât față de clientul și destinatarul acestuia.

3.11. Procedura de evaluare. Surse de informații.

Etapele și procedurile urmate în efectuarea prezentului raport de evaluare sunt:

1. cercetarea pieței pentru culegerea informațiilor privind tranzacțiile / oferte recente cu proprietăți imobiliare similare;
2. discuții cu reprezentanții beneficiarului în vederea stabilirii utilizării spațiilor și perioadele în care acestea să fie puse la dispoziție contra unui tarif sau chirie

3. verificarea informațiilor pentru corectitudine și obiectivitate;
4. selectarea și adoptarea tehnicilor de evaluare conforme cu scopul evaluării și cu tipul proprietății;
5. analiza și interpretarea rezultatelor obținute în fundamentarea opiniei evaluatorului pentru stabilirea valorii finale;

Datele care stau la baza procedurii de evaluare au ca sursa de informații următoarele:

1. publicitate imobiliară - publicații periodice cu subiect imobiliar, agenții de intermediere, administratori de imobile, notari publici, membri OGR, arhitecți, ingineri constructori;
2. informații din surse terțe pentru a căror obiectivitate și acuratețe acestea răspund în întregime.
3. Costuri Înlocuire, Costuri Reconstructie IROVAL
4. publicații ale altor evaluatori
5. publicațiile informative ANEVAR
6. informații publicate de alte entități publice care au fost interpretate de evaluator din prisma tarifelor și chiriilor practicate de acestea

3.12. Declarație de conformitate

În elaborarea prezentului raport s-au respectat prevederile și tehnicile de lucru prevăzute în Standardul de Evaluare SEV 2022 și în particular am respectat:

a) STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR DIN ROMÂNIA , SEV 2022

- o SEV 100 - Cadrul general (IVS – Cadrul general)
- o SEV 101 - Termenii de referință a evaluării (IVS 101)
- o SEV 102 - Implementare (IVS 102)
- o SEV 103 - Raportare (IVS 103)
- o SEV 104 - Tipuri ale valorii
- o SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)

b) GHIDURILE METODOLOGICE DE EVALUARE

- o GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

c) Glosarul IVS 2022

4. PREZENTAREA DATELOR

4.1. Identificarea proprietății

Proprietatea evaluată este o proprietate imobiliară de tip administrativ, care constă dintr-un corp de clădire, fost sediu al primăriei din comuna, cu următoarele suprafețe:

C1 - clădire administrativă P+1

Ac = 880 mp (conform PAD 1:500), 1.129 mp (conform AC)

Au = 997,3 mp (conform relevee)

Ad = 1.129 mp (conform AC)

Imobilul este situat în zona centrală a comunei, o zonă preponderent rezidențială, cu case parter sau parter și etaj construite în marea lor majoritate în anii 60-70. În imediată apropiere se află Școala Generală nr.1 Chiajna.

4.2. Descrierea amplasamentului.

Teren aferent:

- Intravilan, categoria de folosință Cc
- Număr cadastral: 3550/1; 3550/2
- Suprafață: 2.273 mp (NC 3550/1) și 1.000 mp (3550/2)
- Formă: regulată, cu orientare principală E-V
- Topografie: plană
- Deschidere: ca. 50m la Str. Pacii
- Adâncime: ca. 40m
- Acces: drum asfaltat
- Utilități: electricitate (rețea națională), apă (rețea locală), canalizare (rețea locală) și gaz (rețea națională)
- Împrejmuire: da-partial

4.3. Descrierea construcțiilor

Casa de Cultura Chiajna

Clădirea a fost construită în jurul anului 1963 conform inventar, având în componență spații de birouri, fiind în ultimii ani sediul primăriei din localitate. În anul 2019 a fost extinsă către stradă cu o porțiune de birouri care au suprafață construită de 130mp, actual cu funcțiunea de holuri de circulație.

Proprietarul, adică primăria din localitate a transformat clădirea astfel încât acum să i se redea funcțiunea originală, aceea de cămin cultural. În acest sens s-au refăcut scena și sala de spectacole prin montarea a 200 de scaune de spectatori, s-au refăcut spațiile adiacente prin transformarea lor în săli de muzică, dans, actorie și sah.

Structura

Infrastructură

Suprastructură

Acoperiș

Învelitoare

fundatii continui din b.a.

cadre zidarie portanta caramida

sarpanta lemn

tigla metalica

Scari interioare

beton armat

FINISAJE

Exterioare

Tencuieli driscuite, sistem de fatada, tamplarie PVC cu geam termoizolant.

Interioare

Pardoseli din parchet laminat in spatiile calde, gresie in spatiile reci si holuri; tamplarie PVC; pereti si tavane zugraveli lavabile.

INSTALAȚII

Sanitare

Apa si canal. Obiecte sanitare autohtone.

Electrice

Joasa tensiune si iluminat fluorescent

Incalzire

Centrala proprie alimentata cu gaz

Altele

-

Exterioare

Platforma de beton

Grad finalizare

100%

Utilizare actuala

birouri ale administratiei publice locale

Stare fizica

FB

Varsta cronologica

59 ani

Varsta efectiva

56 ani

Extinderi

2019

4.4. Aspecte juridice

Conform documentatiei puse la dispozitie de client, proprietarul imobilului este PRIMARIA COMUNEI CHIAJNA.

Ni s-au pus la dispozitie urmatoarele documente:

- Incheiere CF 121576/03.11.2009
- Incheiere CF 114588/20.10.2009
- PAD 1:500
- AC 8399/25.02.2019

5. ANALIZA DE PIATA

Definirea pietei si a sub-pietei	• Piața proprietatilor administrative de tip comercial • Delimitarea pietei: zona Capitalei si a jud. Ilfov
Natura zonei de amplasare	• Zona mixta, preponderent rezidentială, cu densitate mica a populatiei • Din punct de vedere edilitar: zona periferica • Din punct de vedere economic: zona cu potential economic scazut
Oferta de proprietati similare	• Scazută
Cererea de proprietati similare	• Scazută
Echilibrul pietei cerere / oferta	• Nu este cazul
Preturi de inchiriere in zona pentru proprietati similare	• Intre 8 si 10 euro/mp/luna pentru spatii comerciale
Preturi de vanzare in zona pentru terenuri	• 130-250 euro/mp
Sursa informatiilor	• Surse deschise, publicatii de specialitate

6. CEA MAI BUNA UTILIZARE

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare in capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai buna utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

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

- permisă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar

Practic, ținând cont de tipul clădirii și de amplasarea acesteia, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea evaluată este cea actuala, de proprietate **imobiliară comerciala**. Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

- **este** permisă legal;
- îndeplinește condiția de **fizic posibilă**.
- este **fezabilă financiar**.

7. EVALUAREA PROPRIETATII

La baza prezentei evaluari am situat singurul act normativ care reglementează regimul general al concesiunilor, care este O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică. Potrivit acestuia, bunurile proprietate publică pot fi concesionate de către stat sau de către unitățile administrativ-teritoriale în baza unui contract de concesiune de bunuri proprietate publică.

Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică este acel contract încheiat în formă scrisă prin care o autoritate publică, denumită concedent, transmite, pe o perioadă determinată, unei persoane, denumite concesionar, care acționează pe riscul și răspunderea sa, dreptul și obligația de exploatare a unui bun proprietate publică, în schimbul unei redevențe.

Conform art. 307, alin.(5) din O.U.G. nr. 57/2019 "La inițierea procedurilor de stabilire a modului de calcul al redevenței prevăzut la alin. (4), ministerele de resort, alte organe de specialitate ale administrației publice centrale sau autoritățile administrației publice locale, după caz, vor avea în vedere următoarele criterii:

1. proporționalitatea redevenței cu beneficiile obținute din exploatarea bunului de către concesionar;
2. valoarea de piață a bunului care face obiectul concesiunii;
3. corelarea redevenței cu durata concesiunii.

Având în vedere că valoarea proprietății concesionate este suma dintre valoarea dreptului de folosință cedat pe durata contractului și valoarea terminală, iar prima dintre cele două valori este diferită de valoarea de piață, tipul valorii este **valoarea de utilizare**.

În schimb, evaluarea drepturilor primite de concesionar se face în baza datelor de piață (veniturile obținabile din exploatarea proprietății) și deci pentru acesta tipul valorii poate fi **valoarea de piață**.

În cazul evaluării proprietăților concesionate, abordarea prin comparația vânzărilor este limitată practic de inexistența unor comparabile credibile iar abordarea prin cost este limitată prin faptul că nu poate cuantifica incidența unui eveniment viitor, respectiv transferul proprietății, cu sau fără plată, la expirarea contractului de concesiune.

Ca urmare, singura abordare credibilă în evaluarea drepturilor cedate sau primite este abordarea pe bază de venit.

Așa cum am arătat anterior, pentru evaluarea proprietății concesionate se vor evalua:

- Drepturile de folosință cedate pe durata contractului;
- Valoarea terminală a proprietății la finele contractului.

7.1. Abordarea prin Venit

Aceasta abordare foloseste metode de randament si reprezintă una dintre cele trei categorii de abordări ale evaluării proprietăților imobiliare, aplicarea sa presupunând convertirea unui venit obtinut din exploatarea proprietatii în valoare.

Etapele aplicarii acestei abordari:

- s-a estimat valoarea actuala a imobilului folosind metoda de cost: costul de inlocuire net al constructiilor la care s-a adaugat valoarea de piata a terenului
 - pe baza planurilor si a discutiilor cu beneficiarul, evaluatorul a determinat CMBU a fiecarui spatiu
 - s-a alocat fiecarui spatiu care are potential de utilizare conform CMBU cate o cota indiviza rezultata din anexe si circulatii (holuri, toalete, camera proiectie, samd)
 - tot pe baza discutiilor cu beneficiarul, evaluatorul a pus la punct un flux viitor de numerar exprimat in Euro/ora, Euro/mp/luna sau Euro/eveniment, in functie de spatiul analizat
 - la acest rezultat s-a adaugat procentual fiecarui spatiu influenta spatiilor indivize, rezultand Venitul Brut Potential (Euro)
 - s-a pus la punct un flux viitor de numerar din utilizarea spatiilor care are in vedere diverse grade de ocupare permanenta si diverse variatii ale acestuia pe o perioada de 5 ani, rezultand Venitul Net Potential.
 - cheltuielile luate in considerare in evaluare se refera la administrare, intretinere si curatenie, utilitati si marketing si au fost estimate in cote fixe pe toata desfasurarea analizei de fluxuri de numerar
 - s-a estimat o rata de actualizare a fluxurilor viitoare de 18,27%
- Rata de actualizare adecvată reflecta rata rentabilității pe care participanții de pe piață o cer pentru o investiție care ar genera fluxuri de numerar egale ca mărime, plasare în timp și profil de risc cu cele pe care entitatea se așteaptă să le obțină din utilizarea activului.
- s-a estimat valoarea terminala a proprietatii ca suma dintre valoarea amortizata actuala a cladirii in 5 ani si valoarea terenului
 - rezultatul dintre valoarea actualizata a fluxurilor de numerar si valoarea terminala indreptateste evaluatorul sa utilizeze tarifele si chiriile estimate.

A rezultat astfel un tarif de 2 E/ora pentru spatiile cu utilizare temporara, o chirie lunara de 8 euro/mp pentru camera 15 si un tarif de 500 euro/eveniment pentru sala de festivitati. La aceste tarife si chirii se adauga valoarea cotelor parti indivize.

Detalii privind aplicarea acestei metode de evaluare se gasesc in Anexa 4 - calcule.

8. ALEGEREA VALORII FINALE

8.1. Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului

Estimarea finala a valorii a fost facuta tinand cont de gradul de precizie al fiecarei metode de evaluare raportata la conditiile concrete ale imobilului. Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea intregii lucrari pentru a avea certitudinea ca datele disponibile, tehnicile utilizate, rationamentul si logica aplicate au condus la judecati consecvente, iar informatiile utilizate sunt autentice, pertinente si suficiente.

Principiile care au stat la baza rezultatului si valorii finale sunt:

- valoarea este o predictie;
- valoarea este subiectiva;
- evaluarea este comparare;
- orientare pe piata.

Criteriile care au stat la baza estimarii valorii finale, fundamentata si semnificativa, sunt:

- Adecvarea;
- Precizia;
- Cantitatea informatiilor.

Astfel valoarea imobilului – Casa de Cultura Doamna Chiajna situata in Str. Pacii nr.75, Sat Chiajna, cvartal 10, P3029-3030-3031 este la 24.04.2023 de:

1.100.000 Euro

Pe baza fluxurilor de numerar de:

Nr. crt	Spatiu	A (mp)	Cota indiviz. (%)	Folosinta spatiu	CMBU	Plan venituri, inclusiv cote comune indivize
1	Camera	10,20		anexa / circulatii	inclus cota parte indiviza	N/a
2	Camera	5,50		anexa / circulatii	inclus cota parte indiviza	N/a
3	Camera	5,30		anexa / circulatii	inclus cota parte indiviza	N/a
4	Sala conferinta	95,80		sedinte primarie	conform cerintei beneficiarului	N/a
5	Camera	38,00	6%	muzica	4.605 h/an	2,14 E/h
6	Camera	0,80		anexa / circulatii	inclus cota parte indiviza	N/a
7	Camera	0,80		anexa / circulatii	inclus cota parte indiviza	N/a
8	Camera	22,20		anexa / circulatii	inclus cota parte indiviza	N/a
9	Camera	42,70	6%	sah	4.605 h/an	2,15 E/h
10	Camera	4,10		anexa / circulatii	inclus cota parte indiviza	N/a
11	Camera	20,90		anexa / circulatii	inclus cota parte indiviza	N/a
12	Camera	17,70		anexa / circulatii	inclus cota parte indiviza	N/a
13	Camera	32,50		anexa / circulatii	inclus cota parte indiviza	N/a
14	Camera	67,60		anexa / circulatii	inclus cota parte indiviza	N/a
15	Camera	16,00	2%	café bar	365 zile	8,19 E/mp/lu
16	Camera	18,70		anexa / circulatii	inclus cota parte indiviza	N/a
17	Camera	3,60		anexa / circulatii	inclus cota parte indiviza	N/a
18	Camera	3,40		anexa / circulatii	inclus cota parte indiviza	N/a
19	Camera	22,80	3%	vestiare	4.605 h/an	2,09 E/h

20	Sala festivitatii 200 locuri	207,60	30%	spectacole	156 even/an	651 E/even.
21	Camera	9,00		anexa / circulatii	inclus cota parte indiviza	N/a
22	Camera	3,90		anexa / circulatii	inclus cota parte indiviza	N/a
23	Camera	7,60		anexa / circulatii	inclus cota parte indiviza	N/a
24	Camera	16,30		anexa / circulatii	inclus cota parte indiviza	N/a
25	Camera	23,50	3%	dans	4.605 h/an	2,10 E/h
26	Camera	12,90		anexa / circulatii	inclus cota parte indiviza	N/a
27	Camera	16,70	2%	desen	4.605 h/an	2,08 E/h
28	Camera	156,10	23%	dans	4.605 h/an	2,49 E/h
29	Scena	70,10	10%	actorie	4.605 h/an	2,23 E/h
30	Camera	16,00		anexa / circulatii	inclus cota parte indiviza	N/a
31	Camera	1,80		anexa / circulatii	inclus cota parte indiviza	N/a
32	Camera	19,00		proiectie etaj	inclus cota parte indiviza	N/a
33	Camera	6,70		proiectie etaj	inclus cota parte indiviza	N/a
34	Scari	1,50		proiectie etaj	inclus cota parte indiviza	N/a

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerente privind valoarea sunt:

1. valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport;
2. valorile exprimate în prezentul raport de evaluare țin cont de TVA;
3. valoarea estimată în este valabilă la data evaluării;
4. evaluarea este o predicție;
5. valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
6. valoarea este subiectivă;
7. evaluarea este o opinie asupra unei valori.
8. valoarea este exprimată în condițiile unei administrări responsabile și orientată spre profit
9. tarifele și chiriile exprimate în raport nu conțin și costul utilitatilor.

Cu stima,

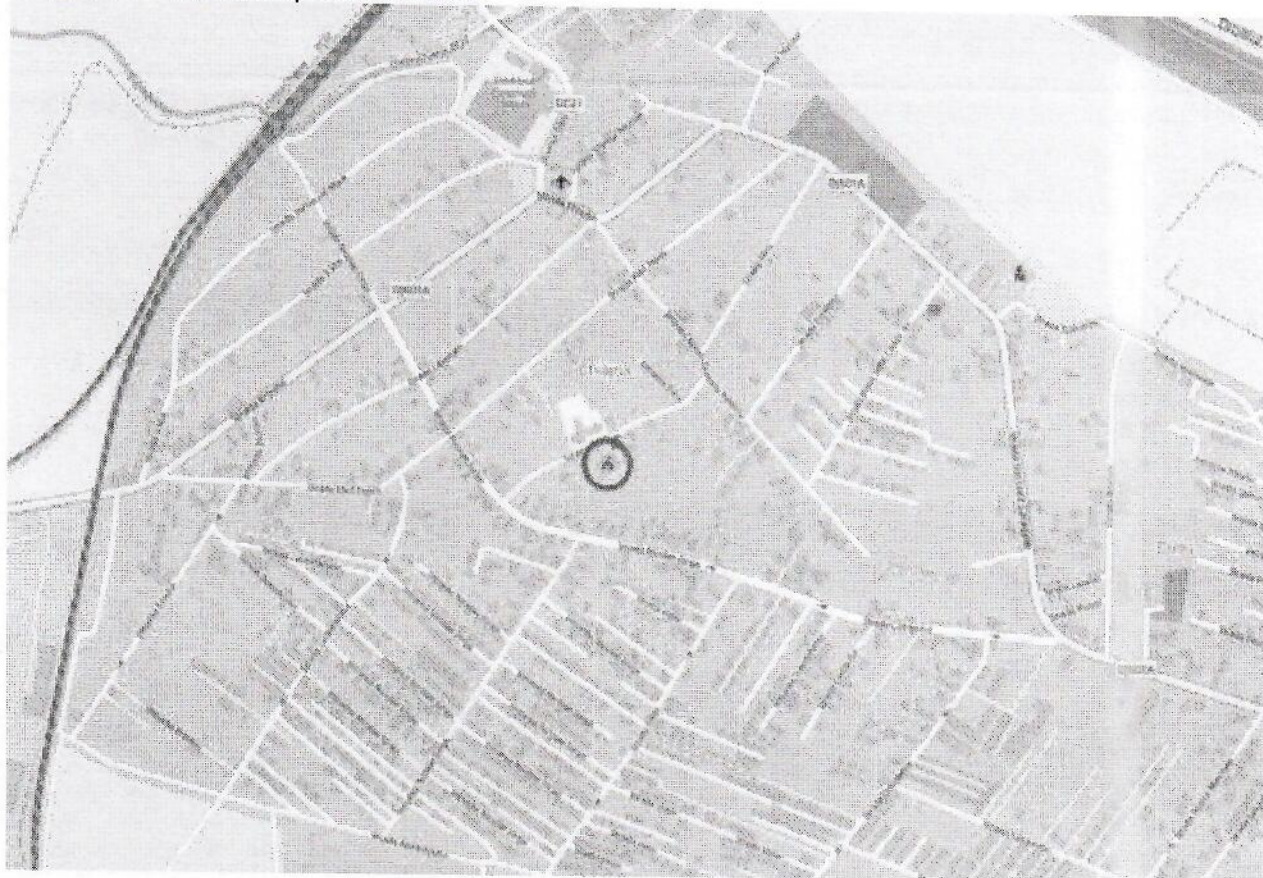
Orha I. Daniel



Evaluator Autorizat
EI, EPI, EBM

Membru ANEVAR 14907

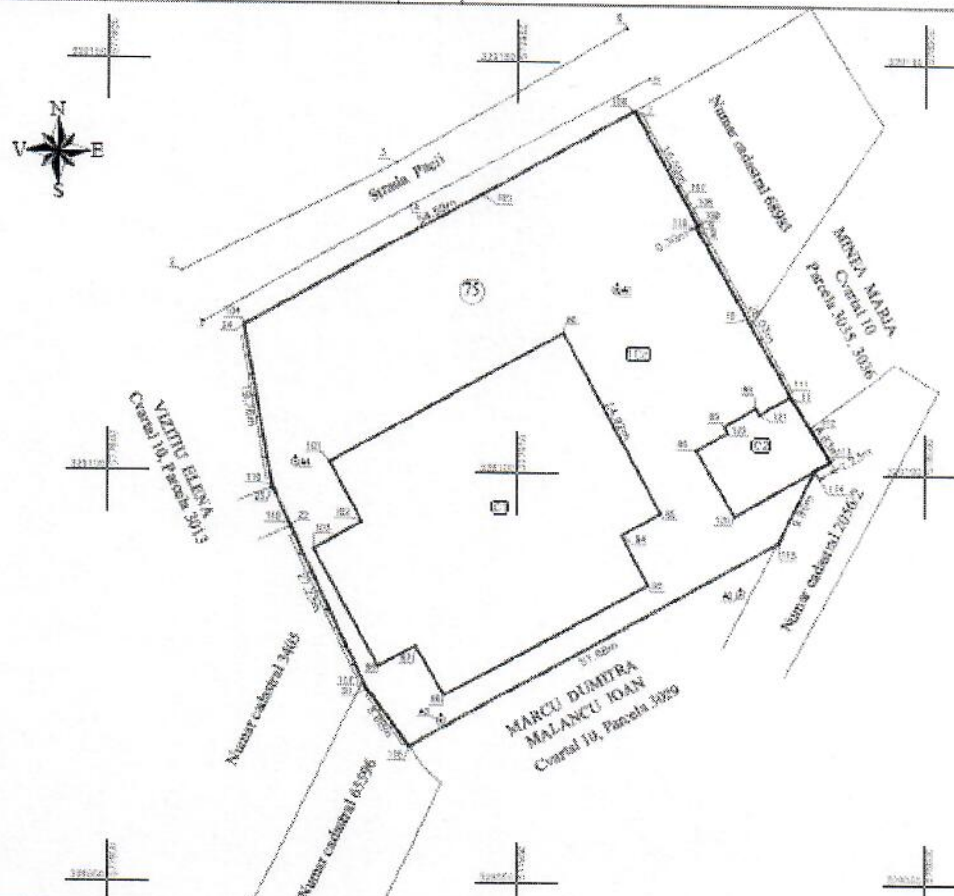
ANEXA 1 – harta amplasamentului



Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1 : 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
56217	3273 mp	Str. Pacii Nr.75, Cvatral 10, Parcelele 3029, 3030, 3031, Sat Chiajna, Comuna Chiajna, Judetul Ilfov
Cartea Funciara nr.	UAT	CHIAJNA



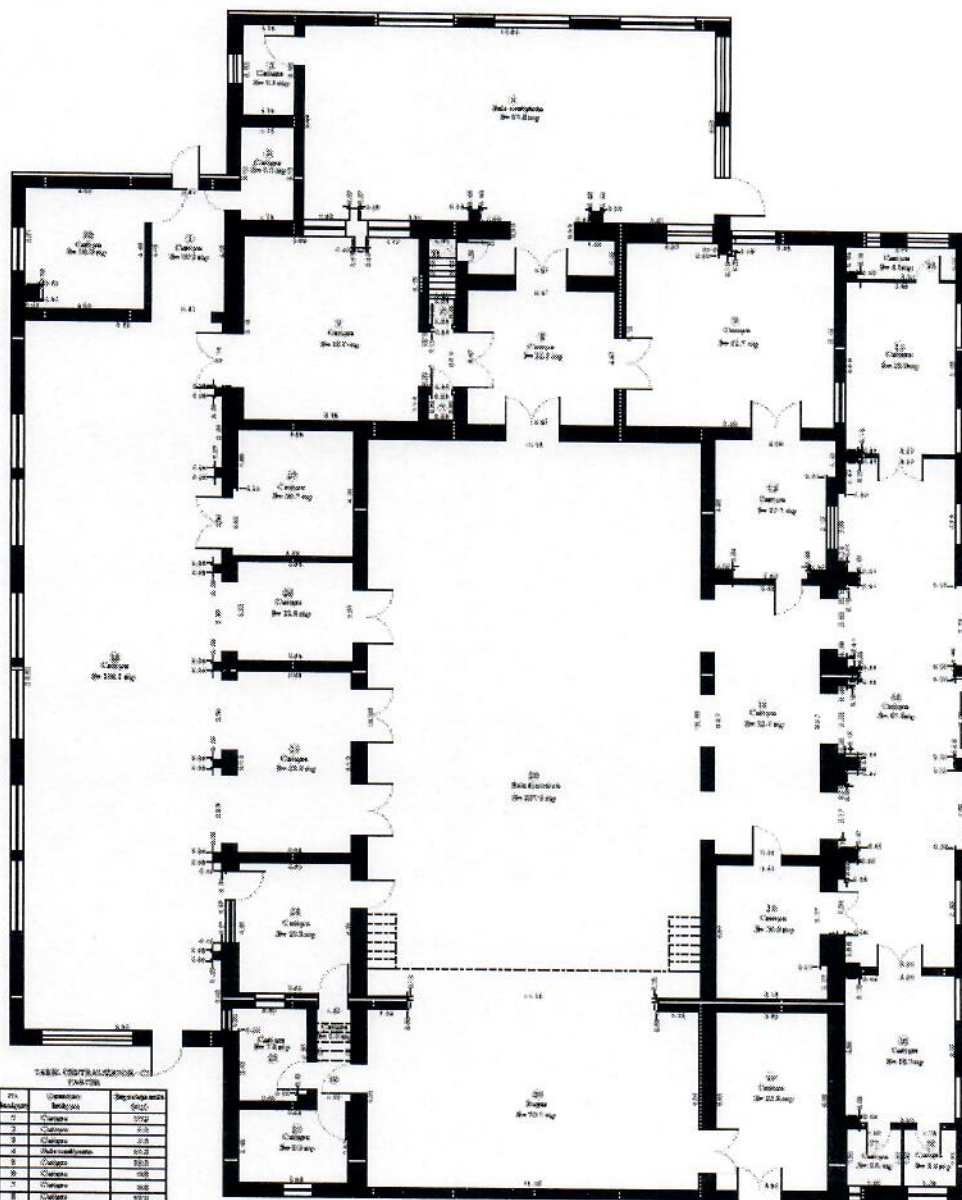
A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	
1	Cc	3273	Teren neamprejmuit pe latura de Nord, imprejmuit cu gard de beton (partial) si calcan (partial) pe latura de Est, neamprejmuit pe latura de Sud, iar pe latura de Vest imprejmuit cu gard de beton (partial) si calcan (partial).
TOTAL		3273	
B. Date referitoare la constructii			
Cod Constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	
C1	CAS	1122	- Sup. constr. desf = 1122 mp - Destinatia "Camin cultural" (P+1).
C2	CAS	129	- Sup. constr. desf = 129 mp - Destinatia "Birouri" (P).
TOTAL		1251	
Suprafata totala masurata a imobilului = 3273 mp			
Suprafata din acr = 3273 mp			
Executant : Ing. Istrate Emil Aut.cot.A, serie RO-B-F, nr.0695 Romtopo 2000 S.R.L. Aut.clasa III, serie RO-B-I, nr.1944		Inspector Semnatura si parafa	
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren		Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral	
Data : 02.2023		Data :	

RELEVU IMOBIL-Cl

PANTER

Scara 1:100

Nr. cadastral al terenului	Suprafata terenului	Adresa imobilului
59617	916.10mp	Str. Pacha Nr 75, Craiova 2024, 2040, 2051, Str. Clujului, Comuna Ciugeni, Judetul Ialova
Caracterul terenului (cultură, etc.)	UAT	CHIAZNA
Cuadru imobiliar (N)	122	



TABEL CONSTRUCȚII-Cl

PANTER

Nr.	Descrierea	Suprafata
1	Sala de spectacol	270.0
2	Sala de lectură	10.0
3	Sala de muzică	10.0
4	Sala de dans	10.0
5	Sala de conferințe	10.0
6	Sala de activități	10.0
7	Sala de activități	10.0
8	Sala de activități	10.0
9	Sala de activități	10.0
10	Sala de activități	10.0
11	Sala de activități	10.0
12	Sala de activități	10.0
13	Sala de activități	10.0
14	Sala de activități	10.0
15	Sala de activități	10.0
16	Sala de activități	10.0
17	Sala de activități	10.0
18	Sala de activități	10.0
19	Sala de activități	10.0
20	Sala de activități	10.0
21	Sala de activități	10.0
22	Sala de activități	10.0
23	Sala de activități	10.0
24	Sala de activități	10.0
25	Sala de activități	10.0
26	Sala de activități	10.0
27	Sala de activități	10.0
28	Sala de activități	10.0
29	Sala de activități	10.0
30	Sala de activități	10.0
31	Sala de activități	10.0
32	Sala de activități	10.0
33	Sala de activități	10.0
34	Sala de activități	10.0
35	Sala de activități	10.0
36	Sala de activități	10.0
37	Sala de activități	10.0
38	Sala de activități	10.0
39	Sala de activități	10.0
40	Sala de activități	10.0
41	Sala de activități	10.0
42	Sala de activități	10.0
43	Sala de activități	10.0
44	Sala de activități	10.0
45	Sala de activități	10.0
46	Sala de activități	10.0
47	Sala de activități	10.0
48	Sala de activități	10.0
49	Sala de activități	10.0
50	Sala de activități	10.0
51	Sala de activități	10.0
52	Sala de activități	10.0
53	Sala de activități	10.0
54	Sala de activități	10.0
55	Sala de activități	10.0
56	Sala de activități	10.0
57	Sala de activități	10.0
58	Sala de activități	10.0
59	Sala de activități	10.0
60	Sala de activități	10.0
61	Sala de activități	10.0
62	Sala de activități	10.0
63	Sala de activități	10.0
64	Sala de activități	10.0
65	Sala de activități	10.0
66	Sala de activități	10.0
67	Sala de activități	10.0
68	Sala de activități	10.0
69	Sala de activități	10.0
70	Sala de activități	10.0
71	Sala de activități	10.0
72	Sala de activități	10.0
73	Sala de activități	10.0
74	Sala de activități	10.0
75	Sala de activități	10.0
76	Sala de activități	10.0
77	Sala de activități	10.0
78	Sala de activități	10.0
79	Sala de activități	10.0
80	Sala de activități	10.0
81	Sala de activități	10.0
82	Sala de activități	10.0
83	Sala de activități	10.0
84	Sala de activități	10.0
85	Sala de activități	10.0
86	Sala de activități	10.0
87	Sala de activități	10.0
88	Sala de activități	10.0
89	Sala de activități	10.0
90	Sala de activități	10.0
91	Sala de activități	10.0
92	Sala de activități	10.0
93	Sala de activități	10.0
94	Sala de activități	10.0
95	Sala de activități	10.0
96	Sala de activități	10.0
97	Sala de activități	10.0
98	Sala de activități	10.0
99	Sala de activități	10.0
100	Sala de activități	10.0

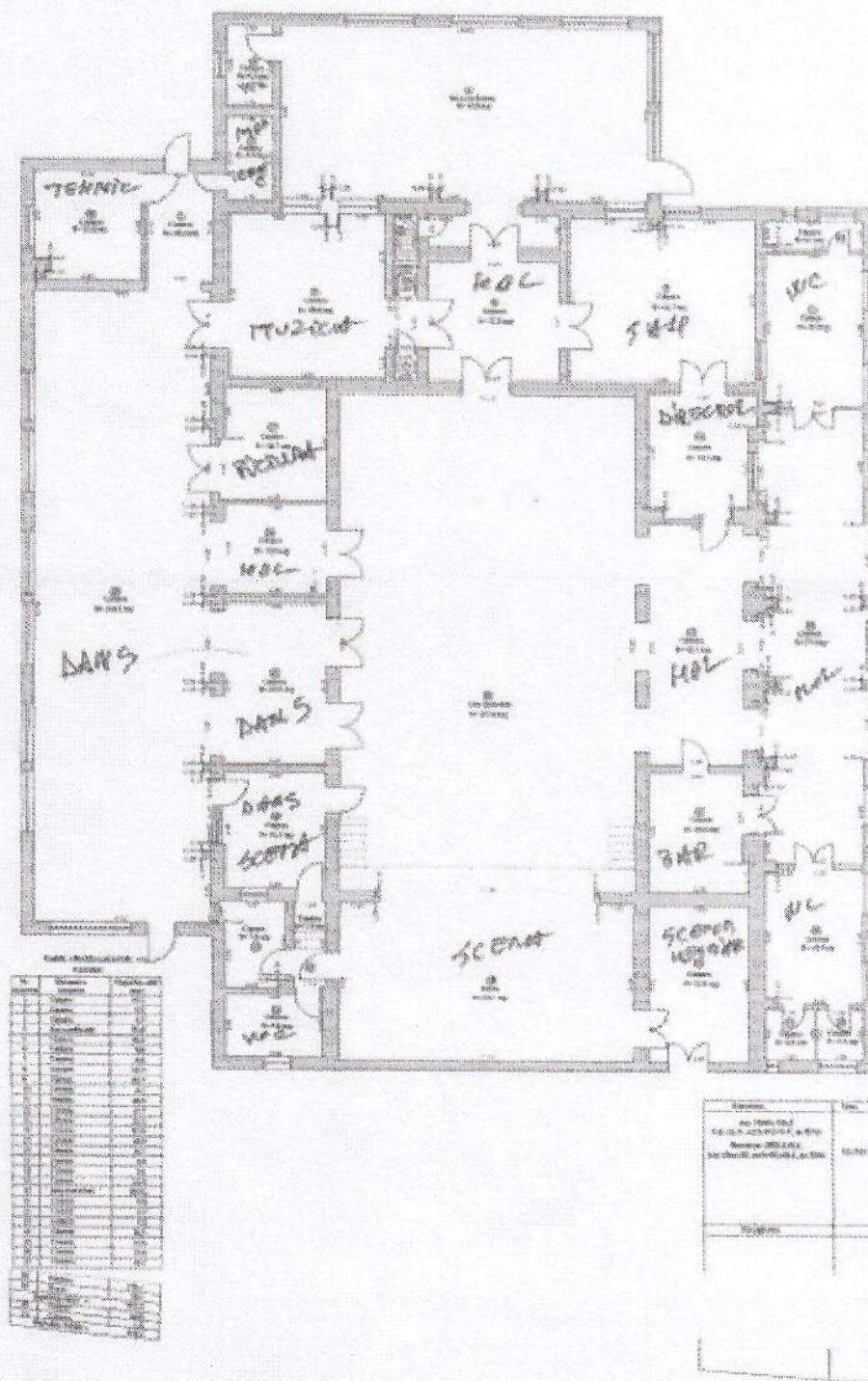
Proiectant	Data
Ing. Gheorghe Popescu Proiectat în anul 1985-86, str. Clujului București 2000, S.R.L. Proiectat în anul 1985-86, str. Clujului	1985-86
Verificator	

RELEVU ÎNCHIRI

PLANUL

PLANUL

Numărul planului	Suprafața construită	Adresa construcției
1000	1000	Str. Republicii nr. 1, Cluj-Napoca, județul Cluj
1000	1000	1000
1000	1000	1000

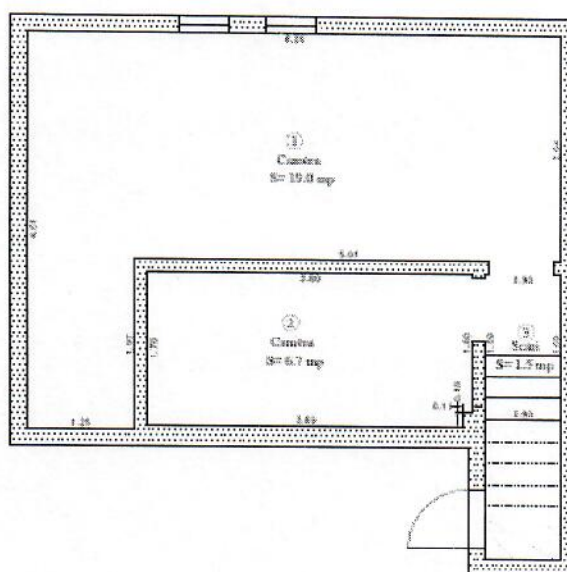


RELEVU IMOBIL-C1

- ETAJ -

Scara 1 : 50

Nr. cadastral al terenului	Suprafata masurata	Adresa imobilului
56217	27.2 mp	Str. Pacii Nr.75, Cvarital 10, Parcelile 3029, 3030, 3031, Sat Chisinau, Comuna Chisinau, Judetul Ilfov
Cartea Funciara colectiva nr.	UAT	CHISINAU
Cod unitate individuala (U)	CF individuala	

TABEL CENTRALIZATOR - C1
ETAJ

Nr. Incalzitor	Denumirea Incalzitor	Suprafata utila (mp)
1	Camera	19.0
2	Camera	6.7
3	Scari	1.5
Suprafata utila =		27.2
Suprafata Totala =		27.2

Proiectant	Data
Ing. Sorinel Emil Avizant A. serie RO-B-F, nr 0095 Routage DHO S.R.L. Aut. clasa III, serie HO-B-I, nr 3944	01.2023
Receptiune	

ANEXA 2 – acte de proprietate



SENTEL
PRIMAR

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA **ILFOV**DOSAR Nr.: **121576** / **03.11.2009**INCHEIERE Nr.: **121576**

Registrator: **Ioana Ionescu**
 Asistent - registrator: **Ileana Bocarna**

Asupra cererii introduse de **Consiliul Local Chiajna** domiciliat in privind **Inscrierea constructiei in cartea funciara in baza Autorizatie de construire nr. 413/1/01.08.2000** **Proces verbal de receptie la terminarea lucrarilor nr. 413/1/07.11.2000** vazand referatul asistentului - registrator, in sensul ca nu exista piedici la inscriere, fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 48 din Legea nr. 7/1996 cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de: **300** lei cu chitanta nr: **0167402/03.11.2009** pentru serviciu de publicitate imobiliara cu codul nr. **2.6.1**

DISPUNE:

Admiterea cererii cu privire la imobilul: **constructie (165 mp)** inscris in carte funciara nr. **8234** a (localitatii) unitatii administrativ-teritoriale **Chiajna** cu nr. cadastral **3550** in proprietate lui: **Comuna Chiajna- in administrarea Consiliului Local Chiajna de sub B1, si se se inscrie: Dreptul de proprietate publica in CF nr 8234 Chiajna.** cu titlul de drept de **construire** in cota **determinata 1/1** in favoarea: **Comuna Chiajna- in administrarea Consiliului Local Chiajna** Prezenta se va comunica **Consiliul Local Chiajna** Cu drept de plangere in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara **ILFOV** se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de Judecatoria in circumscriptia careia se afla imobilul. Solutionata la data de **06.11.2009**

Registrator:

Data semnarii:

06.11.

1 din 1

Asistent - registrator:

Alina



OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA ..ILFOV..

DOSAR Nr. : 114588 / 20.10.2009

INCHEIERE Nr.: 114588

 Registrator: Ioana Ionescu
 Asistent - registrator: Ileana Bocana

Asupra cererii introduse de Consiliul Local Chiajna domiciliat in privind intabulare in cartea funciara, in baza: Hotararea Guvernului nr. 930/29.08.2002 vazand referatul asistentului - registrator, in sensul ca nu exista piedici la inscriere fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 48 din Legea nr. 7/1996 cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de: lei cu chitanta nr: pentru serviciu de publicitate imobiliara cu codul nr. 2.1.1.

DISPUNE:

Admiterea cererii cu privire la imobilul:
3.273 mp din care 880 mp construiti (domeniu public)
 inscra in carte funciara nr. a (localitatii) unitatii administrativ-teritoriale
Chiajna cu nr. cadastral 3550 in proprietate lui:
de sub B. si sa se inscrie:
Dreptul de proprietate publica in CF nr 8234 Chiajna
 cu titlul de drept de in cota
in favoarea: Comuna Chiajna- in administrarea Consiliului Local Chiajna
Se respinge capatul de cerere cu privire la inscrierea dreptului de proprietate asupra constructiilor
C2 - suprafata de 106 mp si C3- 59 mp, deoarece nu a fost prezentate acte de proprietate conform
art. 85 alin 1 din Legea 7/1996 Republicata- " dreptul de proprietate dobandit prin construire se va
putea inscrie in cartea funciara pe baza unui certificat eliberat de primaria localitatii unde este situat
imobilul prin care atesta , cand este cazul faptul ca proprietarul a edificat constructiile in
conformitate cu autorizatia de construire eliberata potrivit legii " si art 37 din Legea 50/1991- dovada
dreptului de proprietate se face cu autorizatie de construire si proces verbal de receptie finala,
 cu titlul de drept de in cota
in favoarea:

Prezenta se va comunica

Comuna Chiajna prin Consiliul Local Chiajna

Cu drept de plangere in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara ..ILFOV.., se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de Judecatoria in circumscriptia careia se afla imobilul.

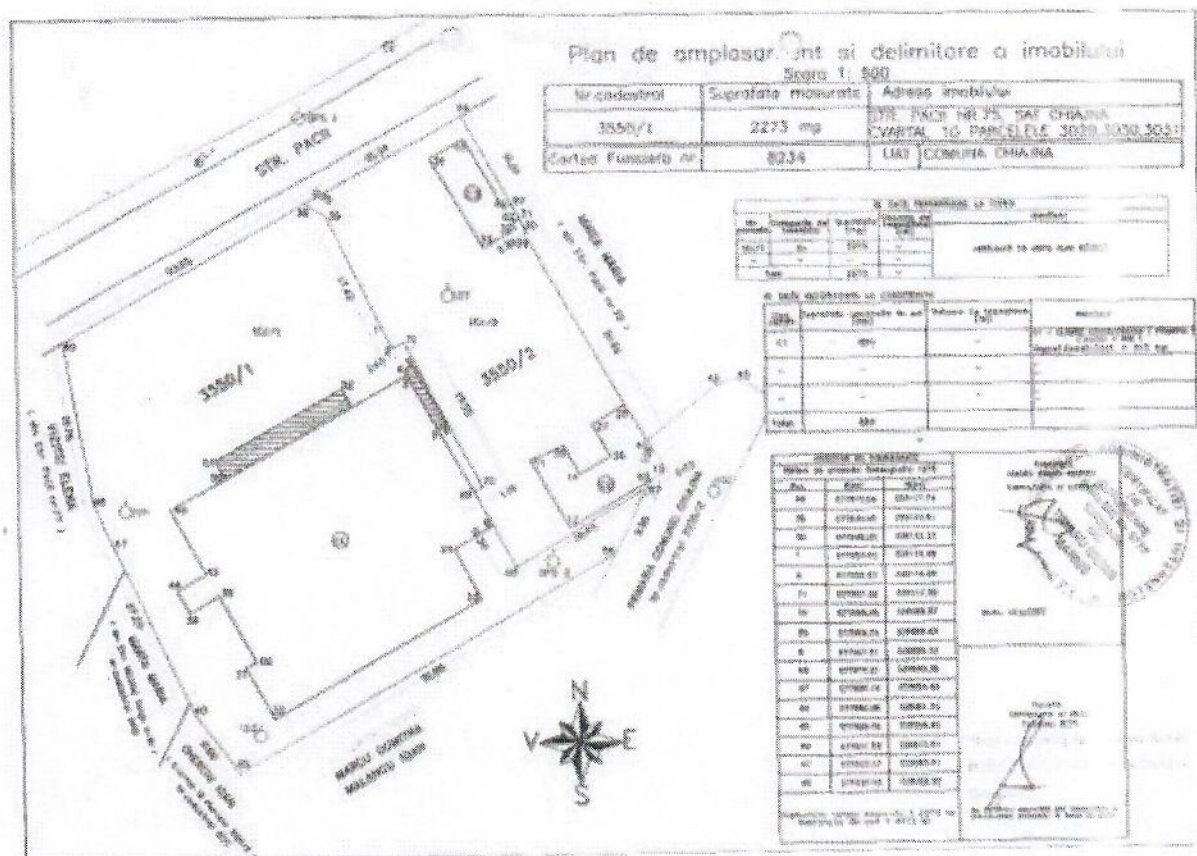
Solutionata la data de 29.10.2009

Registrator:

Asistent - registrator:

Data semnarii:

1 din 1



ROMÂNIA

JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA COMUNEI CHIAJNA

Primar

Nr. 6162 din 25.02.2019

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr. 8399 din 25.02.2019

Urmare cererii adresate de ¹ UAT CHIAJNA prin primar Mircea MINEA
 sediul în județul ILFOV municipiul/orașul/comuna CHIAJNA
 satul CHIAJNA sectorul cod poștal
 strada PACII nr. 75 bl. sc. et. ap.
 înregistrată la nr. 6162 din 20.02.2019

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării
 lucrărilor de construcție, cu modificările și completările ulterioare, se

EXECUTAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE pentru:
 EXTINDERE SEDIU PRIMĂRIE CHIAJNA

Terenul în suprafața de 3273 mp și clădirea edificată pe acesta fac parte din domeniul public al
 comunei

Chiajna conform HGR nr. 930 din 16.09.2002

S teren = 3273 mp, P.O.T. = 34,5 %, C.U.T. = 0,34

Sc = 999+130 mp=1129 mp, Sd = 999+130 mp=1129 mp,

Su = 871+119,2 mp=990,2 mp,

EXTINDERE H cornisa = 3,15 m, H max = 4,45 m,

Pe imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul ILFOV comuna CHIAJNA

sat CHIAJNA strada PACII nr. 75 cod poștal

bl. sc. et. ap.

În valoare² de 424 125,69 LEI

În baza proiectului pentru autorizarea executării lucrărilor de construcție (PAC)

nr³: DTAC 2/2016 elaborat de S.C. QUARTZ IMPEX SRL cu sediul în OAR 1916

Municipiul/orașul/comuna BUCUREȘTI sector/sat 2 Cod poștal

strada SOS. PANTELIMON nr. 286 bl. 41 sc. 2 et. ap. 80

CU PRIVIRE LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR SE FAC URMĂTOARELE
PRECIZĂRI:

A. DOCUMENTAȚIA TEHNICĂ PAC - VIZATĂ SPRE NESCHIMBARE - ÎMPREUNĂ CU AVIZELE ȘI
ACORDURILE OBTINUTE, FAC PARTE INTEGRATĂ DIN PREZENTA AUTORIZAȚIE

Nerespectarea întocmai a documentației - vizată spre neschimbare (inclusiv a avizelor și acordurilor obținute) -
constituie contravenție - în temeiul prevederilor Legii nr. 50/1991, cu modificările și completările ulterioare,
privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

B. TERMENUL DE VALABILITATE AL AUTORIZAȚIEI este de 12 luni de la data emiterii,
interval de timp în care trebuie începute lucrările de execuție autorizate.

C. DURATA DE EXECUȚIE A LUCRĂRILOR este de 24 luni calculată de la data începerii
efective a lucrărilor (anunțată în prealabil), situație în care în perioada de valabilitate a autorizației se extinde
pe întreaga durată de execuție a lucrărilor autorizate.

D. TITULARUL AUTORIZAȚIEI ESTE OBLIGAT:

1. Să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat
autorizației (vezi Anexa 3 la Normele metodologice) la autoritatea administrației publice locale emitentă a
autorizației.

2. Să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat
autorizației (vezi Anexa 4 la Normele metodologice) la Inspectoratul de Stat în Construcții, împreună cu
dovada achitării cotei legale de 0,1 % din valoarea lucrărilor autorizate.

3. Să păstreze pe șantier - în perfectă stare - autorizația de construire și documentația vizată spre
neschimbare; pe care la va prezenta la cererea organelor de control, potrivit legii, pe toată durata executării
lucrărilor.

4. În cazul în care, pe parcursul executării lucrărilor, se descoperă vestigii arheologice (fragmente de
ziduri, arondramente de goluri, fundații, pietre cioplite sau sculptate, osamină, inventar monetar, ceramic etc.),
se sistăază executarea lucrărilor, să ia măsuri de pază și de protecție și să anunțe imediat emitentul autorizației,
precum și Direcția județeană pentru cultură, culte, și patrimoniul cultural național.

5. Să respecte condițiile impuse de utilizarea și protejarea documentului public, precum și de protecția
mediului, potrivit normelor generale și locale.

6. Să transporte la _____ Materialele
care nu se pot recupera sau valorifica, rămase în urma executării lucrărilor de construcții.

7. Să desfășoare construcțiile provizorii de șantier în termen de 30 zile de la terminarea efectivă a
lucrărilor.

8. La începerea execuției lucrărilor, să monteze la loc vizibil „Panoul de identificarea a investiției”

9. La finalizarea execuției lucrărilor, să monteze „Plăcuța de identificarea a investiției”

10. În situația nefinalizării lucrărilor în termenul prevăzut de autorizație, să solicite prelungirea
valabilității acesteia, cu cel puțin 15 zile înainte termenului de expirare a valabilității autorizației de construire
/ desființare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor).

11. Să regularizeze taxa de autorizare ce revine, ca revinde emitentului, precum și celelalte obligații de
plată ce-i revin, potrivit legii, ca urmare a realizării investiției.

12. Toate construcțiile proprietate particulară se declară, în vederea impunerii, la organele financiare
teritoriale, sau la unitățile subordonate acestora, după terminarea lor completă și nu mai târziu de 15 zile de la
data expirării termenului de valabilitate a autorizației de construire / desființare (inclusiv durata de execuție a
lucrărilor).

PRIMAR
(numele și prenumele, semnătura)
MIRCEA PĂRĂȘIU



SECRETAR
(numele și prenumele, semnătura)
IONEL NAE

ARHITECT ȘEF
arch. Ovidiu TEODORESCU

Intocmit: O.T.

Taxa de autorizare în valoare de lei _____ scutit de taxa _____ chitanța, nr. _____ din _____

Prezentul autorizație a fost transmisă solicitantului direct/prin poștă la data de
însoțită de un (1) exemplar(e) din documentația tehnică, împreună cu avizele și
acordurile obținute, vizate spre neschimbare.

SE APROBA: ADMITEREA/RESPINGEREA

BENEFICIAR: UAT CHIAJNA prin reprezentant OFITERU STEFAN LAURENTIU - VICEPRIMAR

PROCES-VERBAL DE RECEPȚIE la terminarea lucrărilor

Nr. 8399/24035 din 22.07.2019

privind execuția lucrărilor de construcții aferente investiției **EXTINDERE CLADIRE SEDIU PRIMĂRIE CHIAJNA**, lucrări executate în cadrul Contractului nr. 39671 din 15.11.2018, încheiat între Primăria comunei Chiajna și SC Divers Creativ Amenajari SRL.

1. Imobilul care face obiectul investiției se identifică după cum urmează:

- adresa administrativă: Strada Pacii, nr. 75, sat Chiajna, comuna Chiajna, jud. Ilfov
- număr cadastral/număr topografie: _____
- număr carte funciara: _____

2. Lucrările au fost executate în baza Autorizației de construire nr. 8399, eliberată de PRIMĂRIA COMUNEI CHIAJNA la data de 25.02.2019, cu valabilitate până la data: 25.02.2020.

3. Comisia de recepție și-a desfășurat activitatea de la data: 19.07.2019 până la data: 22.07.2019, fiind formată din:

Președinte:

OFITERU STEFAN LAURENTIU - VICEPRIMAR - REPREZENTANT BENEFICIAR

Membri:

ENESCU AURORA - REPREZENTANT PRIMĂRIA COMUNA CHIAJNA

STANCIU IONEL - SPECIALIST

STAN IOAN EUGENIU - SPECIALIST

4. Au mai fost prezenți:

Executant: PANTALE IOANA-SILVIANA - ADMINISTRATOR

Proiectant: Arh. IVANIVICI VLADIMIR

5. Secretariatul a fost asigurat de IONESCU GEORGE ADRIAN - diriginte de șantier autorizat în domeniul/domeniile 2.2, Autorizație nr. 00030514.

6. Constatările comisiei de recepție la terminarea lucrărilor:

6.1. Capacități fizice realizate: LUCRARILE SUNT FINALIZATE.

6.2. Nu au fost remediate aspectele consemnate în Procesul-verbal de suspendare a procesului de recepție la terminarea lucrărilor, inclusiv cele rezultate în urma expertizelor tehnice, ridicărilor topografice, încercărilor suplimentare, probelor, măsurătorilor și altor teste solicitate, în termenul de remediere, cuprinse în lista din anexa nr. 1 la prezentul proces-verbal: NU E CAZUL.

6.3. Nu au fost realizate măsurile prevăzute în avizul de securitate la incendiu și în documentația de execuție din punct de vedere al prevenirii și al stingerii incendiilor, cuprinse în lista din anexa nr. 2 la prezentul proces-verbal: NU E CAZUL.

6.4. Lucrările cuprinse în lista din anexa nr. 3 la prezentul proces-verbal prezintă vicii care nu pot fi înlăturate și care prin natura lor implică nerealizarea uneia sau a mai multor cerințe fundamentale, caz în care se impun expertize tehnice, reproiectări, refaceri de lucrări și altele: NU E CAZUL.

6.5. Valoarea finală a lucrărilor executate este de: 453.989,56 lei (fără TVA).

6.6. Perioada de garanție: 3 ANI

6.7. Alte constatări, inclusiv ca urmare a solicitărilor suplimentare ale comisiei (nu s-a putut examina nemijlocit construcția, se constată că lucrările nu respectă autorizația de construire, reprezentantul autorității administrației publice competente care a emis autorizația de construire/desființare, al Inspectoratului de Stat în Construcții - I.S.C., al direcțiilor județene pentru cultură/Direcției pentru Cultură a Municipiului București sau al inspectoratelor județene pentru situații de urgență propun respingerea recepției etc.): NU ESTE CAZUL

7. În urma constatărilor făcute, comisia de recepție decide:

- ☒ admiterea recepției la terminarea lucrărilor
☐ respingerea recepției la terminarea lucrărilor

8. Comisia de recepție motivează decizia luată prin:

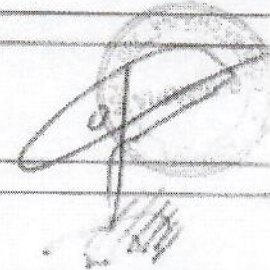
FINALIZAREA IMOBILULUI CONFORM AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE NR.8399 DIN 25.02.2019 CONFORM HGR 343/2017 ȘI A CERTIFICATULUI ENERGETIC CLASA A NUMARUL 6369 DIN DATA 04.07.2019

9. Comisia de recepție recomandă luarea următoarelor măsuri:

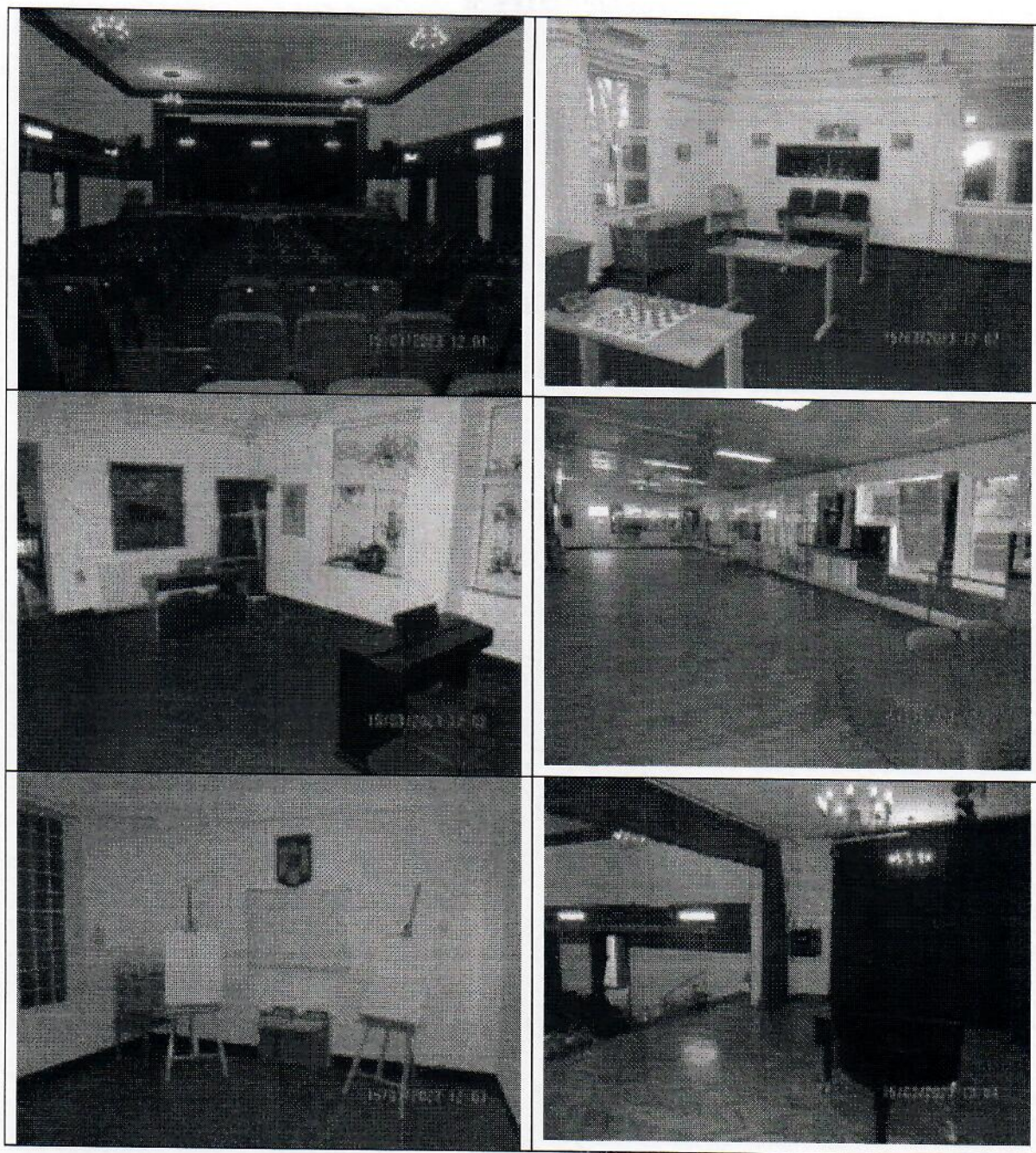
ASIGURAREA URMĂRIRII COMPORTĂRII ÎN TIMP A CONSTRUCȚIEI CONFORM PREVEDERILOR DIN CARTEA TEHNICĂ ȘI A REGLEMENTĂRIILOR TEHNICE.

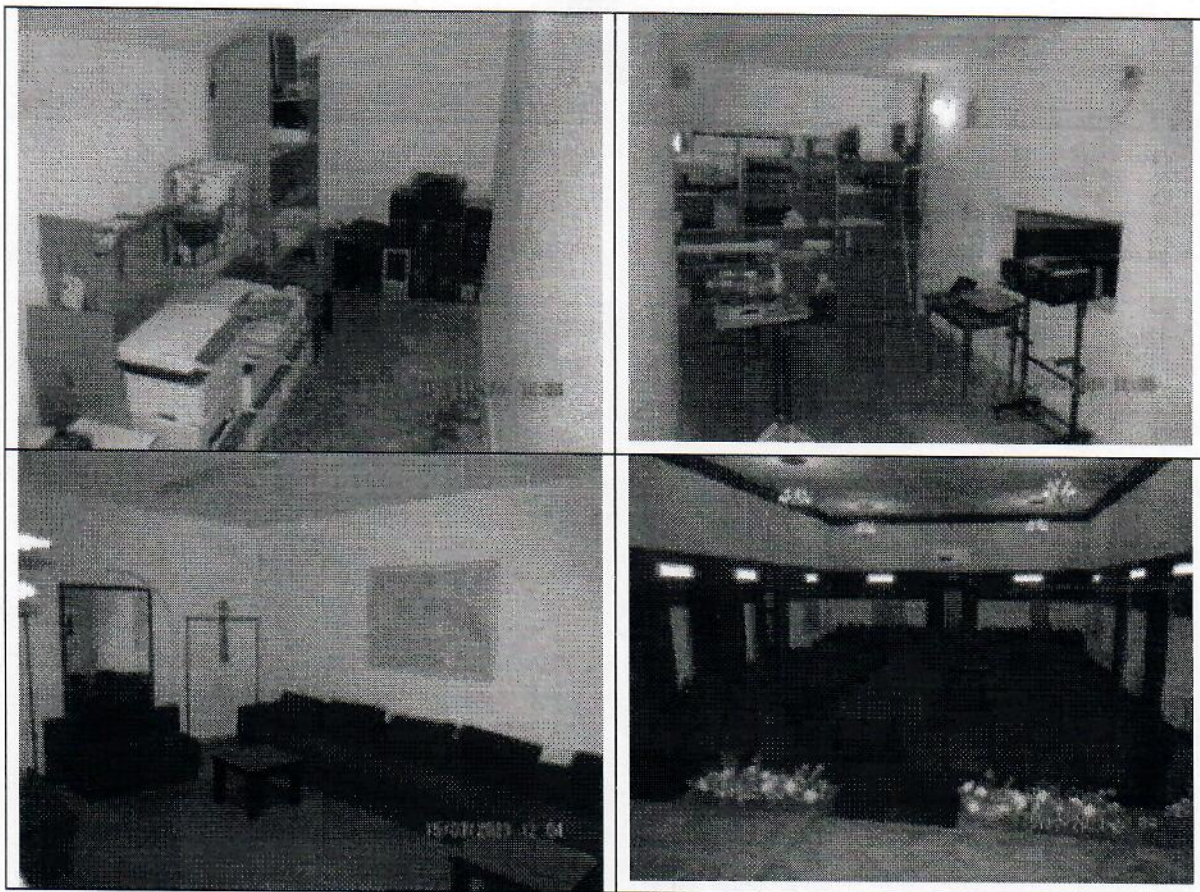
10. Prezentul proces-verbal, conținând 1(una) file și 0(zero) anexe numerotate, cu un total de 1(una) file, a fost încheiat astăzi 22.07.2019, în trei exemplare.

11. Alte mențiuni - NU ESTE CAZUL

Comisia de recepție	(Semnatura)
Presedinte:	
OFITERU STEFAN LAURENTIU-VICEPRIMAR-REPREZENTANT BENEFICIAR	
Membri:	
ENESCU AURORA-REPREZENTANT PRIMARIA COMUNEI CHIAJNA	
STANCIU IONEL- SPECIALIST	
STAN IOAN EUGENIU - SPECIALIST	
Alți participanți:	
PANTALE IOANA-SILVIANA- REPREZENTANT EXECUTANT	
IVANIVICI VLADIMIR - REPREZENTANT PROIECTANT	
Secretar:	
IONESCU GEORGE ADRIAN	

ANEXA 3 – fotografii





ANEXA 4 – calcule

PROPRIETAR: PRIMARIA CHIAJNA
PROPRIETATE: CAMIN CULTURAL
UTILIZARE: Administrativa / Comerciala
ADRESA: Str. Pacii, 75, cvartal 10, P 3029-3030-3031 Chiajna

1 euro = 4,93 (3)

Determinare suprafete:	A (mp)
Aria utilă:	997,3mp
Aria desfasurata:	1.157mp
Teren:	3.273 mp

Aria desfasurat-construita: 997,30 mp

Abordare	Metoda	Sursa	Rezultat (CIB)	Rezultat (CIN)	Rezultat (Euro)
Cost	Costul de Inlocuire Net (CIN)	Cataloage evaluare IROVAL cu indici actualizare 2022-2023	6.498.430 lei	2.938.974 lei	595.778 Eur
		Comparatie piata teren		2.584.892 lei	524.000 Eur

Din care:

Cladire administrativa C1.....	2.938.974 lei	595.778 Euro	515 E/mp
Teren.....	2.584.892 lei	524.000 Euro	160 E/mp

Stabilirea varstei cronologice ponderate (Vcp):

Data evaluarii:	20-04-23
Anul PIF:	~1963
Suprafata existenta:	1.157mp
Renovare majora - consolidare:	2019
Suprafata extindere:	130mp
Varsta cronologica:	59,30 ani
Cost de nou la data ev.:	6.498.430 lei
Cost de nou la data ev.:	5.617 Lei/mp
Cost de nou existent:	6.498.430 lei
Renovari majore:	Cost Inlocuire Brut
Extindere/modernizare:	392 Lei/mp
Cost modernizare (conform PV receptie):	453.990 lei
Vechime consolidare:	3 ani
Total:	6.952.419 lei
Varsta cronologica ponderata:	55,65 ani

Evaluator Autorizat EI-EPI-EBM
Orha Daniel 14907
Membru Titular ANEVAR

CLADIRE DE BIROURI CU STRUCTURA PE ZIDARIE PORTANTA (PARTER) - CLASA B

1 euro = 4,93 (3) lei

Proprietar: Consiliul Local Chiajna, Jud. Ilfov
Data evaluării: 20-04-23
Denumire și adresă obiectiv: Str. Pacii nr.75, Sat Chiajna, cvartal 10, P3029-3030-3031
Tip clădire: Clădire administrativă (camion cultural, fost sediu primărie)
Numar inventar: 1024
Anul PIF: 1963
Regim înălțime: P+1
Aria utilă: Au (mp) = 997,3 (conform relevee)
Aria închirială: Ai (mp) = 997,3 (conform relevee)
Aria construită: Ac (mp) = 1.122,0 (conform autorizație construire)
Aria desfășurată: Ad (mp) = 1.157,0 (conform PAD 1:500)
Au/Ad 86%

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Ac / Adc (mp)	Cost catalog (Lei/mp)	Indici actualizare 2022 2023	Total cost (Lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (Lei)
		A	B	C	D=AxBxC	E	F	G=DxExF
						1,0540	1,0060	
Infrastructură								
1	FCBS V1 - C1	1.122,0	359,3	1,4165	571.040,2	1,0540	1,0060	605.487,6
2								0,0
3								0,0
	Total							605.487,6
Suprastructură / Structură								
1	8CLBTIPB - C1	1.157,0	883,7	2,2952	2.346.706,4	1,0540	1,0060	2.488.269,1
2								0,0
3								0,0
	Total							2.488.269
Acoperis								
1	INVTL - C1	~1.400	340,4	2,2448	1.069.781,9	1,0540	1,0060	1.134.315,4
2								0,0
3								0,0
	Total							1.134.315
Fatada								
1	FPRAFP - C1	~464	221,3	1,6831	172.826,1	1,0540	1,0060	183.251,7
2								0,0
3								0,0
	Total							183.252
Finisaj								
1	FICLBTIPB - C1	1.157,0	934,7	2,0247	2.189.607,6	1,0540	1,0060	2.321.693,4
2								0,0
3								0,0
	Total							2.321.693
Instalații electrice								
1	IECLBTIPB - C1	1.157,0	141,5	2,2296	365.020,1	1,0540	1,0060	387.039,6
2								0,0
3								0,0
	Total							387.040
Instalație sanitară								
1	ISCLBTIPB - C1	1.157,0	107,1	1,8783	232.749,0	1,0540	1,0060	246.789,3
2								0,0
3								0,0
	Total							246.789
Instalații de încălzire și ventilație								
1	IVCLBTIPB - C1	1.157,0	132,0	2,2619	345.446,4	1,0540	1,0060	366.285,1
2								0,0
3								0,0
	Total							366.285
Dotări și dotări speciale								
1		0,00 mp	0,0	0,0000	0,0	1,0540	1,0060	0,0
2		0,00 buc.	0,0	0,0000	0,0	1,0540	1,0060	0,0
3		0,00 statii	0,0	0,0000	0,0	1,0540	1,0060	0,0
	Total							0,0

TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)	7.733.131
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI/MP)	6.684
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)	6.498.430
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI/MP)	5.617
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO)	1.317.338

Ad = 1.157 mp
Varsta cronologica 59 ani
Varsta efectiva 56 ani
Normativ P135/1999 1.6.4.1
Catalog MF 2139 / 30.11.2004 1.6.4
Stare FB
Uzura conform normativ: 54,8%

Interval - P135	Uzura - P135
55 ani	54%
60 ani	60%

Nr. Crt.	Element constructiv	Cost de inlocuire brut CIB (lei)	Uzură fizică (%)	Valoare rămasă actualizată (lei)	Depreciere functionala (%)	Depreciere externa (%)	Valoare rămasă (lei fara TVA)	Valoare rămasă (euro fara TVA)
1	Structură de rezistență	3.093.757	55%	1.399.180	0%	0%	2.938.974	595.778
2	Învelitori și terase	1.134.315		513.004				
3	Închideri perimetrale	183.252		82.877				
4	Finisaj	2.321.693		1.050.007				
5	Instalații electrice	387.040		175.042				
6	Instalații sanitare	246.789		111.613				
7	Instalații de încălzire	366.285		165.656				
Total cost CIN cu TVA (Lei)		7.733.131		3.497.379				
Total cost CIN cu TVA (Lei/mp)		6.684		3.023				
Total cost CIN fără TVA (Lei)		6.498.430		2.938.974				
Total cost CIN fără TVA (Lei/mp)		5.617		2.540				

Note:

- (1) Coeficient corecție distanță de transport - vezi tabelul cu coeficienții de corecție distanță de transport.
- (2) Coeficient corecție manoperă - vezi tabelul cu coeficienții de corecție din manoperă.
- (3) Prețurile de catalog 2009 sunt exprimate în euro (1euro=4,28lei) și conțin TVA.
- (4) Prețurile de catalog finale sunt exprimate în lei și euro la nivelul august 2022 și conțin TVA.
- (5) Valoarea finală nu conține TVA.

Descrierea structurii de rezistență

Descrierea finisajului interior și exterior

Descrierea instalațiilor funcționale electrice

Descrierea instalațiilor funcționale sanitare

Descrierea instalațiilor funcționale de încălzire și ventilație

INTOCMIT ORHA DANIEL

Adresa

Str. Pacii, 75, cvartal 10, P 3029-3030-3031 Chiajna

Data Raportului

20-Apr-23

1 euro =

4,93 (3) lei

Data Evaluarii

20-Apr-23

Moneda

Eur / Lei

Tipul Proprietatii

Administrativ

Numar cadastral

56217

Numar CF

56217

Numar topografic al parcelei

N/a

Proprietatea Evaluata

Teren Intravilan Cc

Teren Intravilan Cc				
Elemente de comparatie	De comparat	1	2	3
Proprietatea subiect:	camion cultural Chiajna	Nicolae Iorga	IL Caragiale	DJ601 Penny
Sursa informatiilor:	documente	www	www	www
Pret EURO / m ²	?	188	250	126
Pret EURO	?	99.900	979.750	125.000
CARACTERISTICI GENERALE				
Tip tranzactie	tranzactie	oferta	oferta	oferta
Ajustare (%)		-10%	-10%	-10%
Ajustare (Euro)		-18,8	-25,0	-12,6
Valoare Ajustata (Euro / m ²)		169,6	225,0	113,4
Drepturi de proprietate transmise (comparabila este...)	deplin	deplin	deplin	deplin
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0,0	0,0	0,0
Valoare Ajustata (Euro / m ²)		169,6	225,0	113,4
Conditii de Piete (comparabila este...)	Apr-23	Apr-23	Apr-23	Apr-23
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0,0	0,0	0,0
Valoare Ajustata (Euro / m ²)		169,6	225,0	113,4
Conditii de Finantare (comparabila este...)	la piata	la piata	la piata	la piata
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0,0	0,0	0,0
Valoare Ajustata (Euro / m ²)		169,6	225,0	113,4
Conditii de Vanzare (comparabila este...)	normale	normale	normale	normale
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0,0	0,0	0,0
Valoare Ajustata (Euro / m ²)		169,6	225,0	113,4

Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare (comparabila este...)	nu	nu	nu	nu
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0,0	0,0	0,0
Valoare Ajustata (Euro / m ²)		169,6	225,0	113,4
CARACTERISTICI PARTICULARE				
Localizare / pozitie (comparabila este...)	centru vechi al comunei	in apropiere	in apropiere	NE
Ajustare (%)		0%	0%	5%
Ajustare (Euro)		0,0	0,0	5,7
Valoare Ajustata (Euro / m ²)		169,6	225,0	119,1
Valoare Ajustata (Euro)		89.910	881.775	118.125
Suprafata (mp)	3.273,00	530	3.919	992
Ajustare (%)		-10,0%	5,0%	0,0%
Ajustare (Euro)		-16,96	11,25	0,00
Acces (comparabila este...)	Patii / asfaltat	asfaltat	asfaltat	DJ
Ajustare (%)		0%	0%	-10%
Ajustare (Euro)		0,0	0,0	-11,9
Front (m) / adancime (m) / forma (comparabila este...)	50m / 40m / regulat	8m / ~60m / regulat	39m / ~100m / regulat	13m / ~80m / regulat
Raportul laturilor	1,25	0,13	0,39	0,16
Ajustare (%)		9%	3%	8%
Ajustare (Euro)		15,90	7,21	9,16
Cea Mai Buna Utilizare / Urbanism (comparabila este...)	Administrativ / comercial	similar	superior	similar
Ajustare (%)		0%	-15%	0%
Ajustare (Euro)		0,0	-33,8	0,0
Topografia (comparabila este...)	plan	plan	plan	plan
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0,0	0,0	0,0
Traficul in zona / poluare (comparabila este...)	reduse	scazute	medii	intense
Ajustare (%)		0%	5%	10%
Ajustare (Euro)		0,0	11,3	11,9
Restrictii legale (comparabila este...)	nu se cunosc	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0,0	0,0	0,0
Constructii pe teren (comparabila este...)	nu (ipoteza liber)	90 mp	318 mp	0 mp
Ajustare (%)		-5%	-2%	0%
Ajustare (Euro/mp)	50 E/mp	-8,5	-4,1	0,0
Ajustare (Euro)		-4.500	-15.900	0
Utilitati disponibile (comparabila este...)	A-C-G-E	A-C-G-E	A-C-G-E	A-C-G-E
Cost - apa (Euro/mp teren)	0,50	0,0 €	0,0 €	0,0 €
Cost - canalizare (Euro/mp teren)	0,50	0,0 €	0,0 €	0,0 €
Cost - gaz (Euro/mp teren)	1,50	0,0 €	0,0 €	0,0 €
Cost - electricitate (Euro/mp teren)	1,00	0,0 €	0,0 €	0,0 €

Ajustare (Euro/mp)		0,0 €	0,0 €	0,0 €
Caracteristici economice (comparabila este...)	liber	liber	liber	liber
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0,0	0,0	0,0
Componente non-imobiliare (comparabila este...)	nu	nu	nu	nu
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0,0	0,0	0,0
Vedere/vecinatati (comparabila este...)	rezidential	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0,0	0,0	0,0
Total Ajustare Neta (Euro/mp)		-9,6	-8,1	14,8
Total Ajustare Neta (%)		-5,6%	-3,6%	13,1%
Total Ajustare Bruta (Euro/mp)		41,4	67,5	38,6
Total Ajustare Bruta (%)		24,4%	30,0%	34,1%
Valoare Ajustata Euro / mp		160	206	116

EUR / m ² :	160
------------------------	-----

Rezultat

Teren Intravilan Cc

3.273,00 mp x

160 E/mp =

524.000 €

2.584.892 lei

Venturi	Spatiu	A (mp)	Cota indiviz. (%)	Cota indiviz. (mp)	A rezultat (mp)	Folosinta spatiu	unitate de masura / plan tarifar	Tarif (lei/UM)	Tarif (E/UM)	Euro / cota indiviza	VGP (Euro / an)	VBP (Euro / UM)	Ga ocupare permanenta (%)	VNP (1) (E/an)	Var. anuala (%)	VNP (2) (E/an)	Var. anuala (%)	VNP (3) (E/an)	Var. anuala (%)	VNP (4) (E/an)	Var. anuala (%)	VNP (5) (E/an)
1 Camera		10,20				anexa / circulatii mp	inclus cota parte indiviza															
2 Camera		5,50				anexa / circulatii mp	inclus cota parte indiviza															
3 Camera		5,30				anexa / circulatii mp	inclus cota parte indiviza															
4 Sala conferinta		95,60				Sedinte primarie mp	conform cerintei beneficiarului, acest spatiu nu se inchiriaza															
5 Camera		38,00	6%	16,98	54,98	muzica ora	4.605 h/an	10,00	2,0 E/h	0,11 E/h	9,850	2,1 E/h	85%	8,373	15%	9,629	15%	11,073	15%	12,734	15%	14,644
6 Camera		0,80				anexa / circulatii mp	inclus cota parte indiviza															
7 Camera		0,80				anexa / circulatii mp	inclus cota parte indiviza															
8 Camera		22,20				anexa / circulatii mp	inclus cota parte indiviza															
9 Camera		42,70	6%	19,08	61,78	sah ora	4.605 h/an	10,00	2,0 E/h	0,13 E/h	9,914	2,2 E/h	85%	8,427	15%	9,691	15%	11,144	15%	12,816	15%	14,739
10 Camera		4,10				anexa / circulatii mp	inclus cota parte indiviza															
11 Camera		20,90				anexa / circulatii mp	inclus cota parte indiviza															
12 Camera		17,70				anexa / circulatii mp	inclus cota parte indiviza															
13 Camera		32,50				anexa / circulatii mp	inclus cota parte indiviza															
14 Camera		67,60				anexa / circulatii mp	inclus cota parte indiviza															
15 Camera		16,00	2%	7,15	23,15	cate bar mp	365 zile	39,46	8,00	0,19 E/mp	1,572	8,19 E/mp/lu	85%	1,336	15%	1,536	15%	1,767	15%	2,032	15%	2,337
16 Camera		18,70				anexa / circulatii mp	inclus cota parte indiviza															
17 Camera		3,60				anexa / circulatii mp	inclus cota parte indiviza															
18 Camera		3,40				anexa / circulatii mp	inclus cota parte indiviza															
19 Camera		22,80	3%	10,19	32,99	vestiare ora	4.605 h/an	10,00	2,0 E/h	0,07 E/h	9,644	2,1 E/h	100%	9,644	15%	11,091	15%	12,755	15%	14,668	15%	16,868
20 Sala festivitati 200 locuri		207,60	30%	92,76	300,36	spectacol	156 even/ian	2,466,50	500 E/ev	150,6 E/ev	101,492	650,6 E/ev	50%	50,746	15%	58,358	15%	67,111	15%	77,178	15%	88,755
21 Camera		9,00				anexa / circulatii mp	inclus cota parte indiviza															
22 Camera		3,90				anexa / circulatii mp	inclus cota parte indiviza															
23 Camera		7,80				anexa / circulatii mp	inclus cota parte indiviza															
24 Camera		16,30				anexa / circulatii mp	inclus cota parte indiviza															
25 Camera		23,50	3%	10,50	34,00	dans ora	4.605 h/an	10,00	2,0 E/h	0,07 E/h	9,654	2,1 E/h	85%	8,206	15%	9,437	15%	10,852	15%	12,480	15%	14,352
26 Camera		12,90				anexa / circulatii mp	inclus cota parte indiviza															
27 Camera		16,70	2%	7,46	24,16	desen ora	4.605 h/an	10,00	2,0 E/h	0,05 E/h	9,562	2,1 E/h	85%	8,128	15%	9,347	15%	10,749	15%	12,361	15%	14,215
28 Camera		156,10	23%	69,75	225,85	dans ora	4.605 h/an	10,00	2,0 E/h	0,46 E/h	11,450	2,6 E/h	85%	9,732	15%	11,192	15%	12,871	15%	14,802	15%	17,022
29 Scena		70,10	10%	31,32	101,42	actiune ora	4.605 h/an	10,00	2,0 E/h	0,21 E/h	10,285	2,2 E/h	85%	8,742	15%	10,054	15%	11,562	15%	13,296	15%	15,290
30 Camera		16,00				anexa / circulatii mp	inclus cota parte indiviza															
31 Camera		1,80				anexa / circulatii mp	inclus cota parte indiviza															
32 Camera		19,00				proiectie etal mp	inclus cota parte indiviza															
33 Camera		6,70				proiectie etal mp	inclus cota parte indiviza															
34 Scan		597,30		265,19	862,69	proiectie etal mp	inclus cota parte indiviza				173,422			113,334		130,334		149,884		172,366		198,221
Total		689,30																				
Administrare		15%																				
Intretinere, curatenie		10%																				
Utilitati		25%																				
Vanzari & Marketing		5%																				
Total																						
Profit / Pierdere																						
Valoare cladire						595,718 Euro																
Amortizare Gr. 1,6.4						60 ani																
Amortizare activ						9,930 E/an																
Valoare activ						546,130 Euro																
Amortizare teren						0 Euro																
Potential crestere valoare teren						0 Euro																
Valoare teren						524,000 Euro																
Venturi An (6)						89,199 Euro																
Valoare terminala (model Gordon)						1,070,130 Euro																
Cash Flow (Euro)						1,503,061																
RA (%)						18,27%																
Valoare actualizata (Euro)						1,104,838 Euro																
Round (Euro)						1,100,000 Euro																
Zile an						365,25																
sambatori (legale 2022-2023)						11																
zile efective						354,25																
sambata						52																
duminica						52																
zile lucratoare						260																
structura an scolar 2023-2024						200 zile																
infiere sah, zilnic h:8-h:21						4.605 h/an																
infiere muzica, zilnic h:8-h:21						4.605 h/an																
infiere dans, zilnic h:8-h:21						4.605 h/an																
zile spectacol x 4h/zi						156																
program luni-vineri						h:8-h:21																
program vineri-duminica						h:8-h:21																
tarifare si chiriele obtinabile sint exprimate ca Venit Brut Potential si nu includ plata utilitatilor																						

6,51% obligatiuni Lei cu scadenta 27mar.2024
5,96% equity risk premium (Demodaran 04-2023)

1,75
1,50% atacere de nisa
18,27%
2,00%
16,27%

Rf (RO91A35UZSTO)
Rm-Rf
 β
 α
RA = Rf + (Rm-Rf)x β + α
 ρ
RC

Calculul ratei de actualizare
Rm-Rf
 β
 α
RA = Rf + (Rm-Rf)x β + α
 ρ
RC

Val. Term
1,070,000

An (1)
51,000

An (2)
58,650

An (3)
67,448

An (4)
77,565

An (5)
89,199

An (6)
89,199

ANEXA 5 – informatii de piata



5 4 3 2 1

Power 20 aprilie 2023

Spatiu comercial de inchiriat

8 € Preț negociabil

PROMOVEAZĂ REACȚIONEAZĂ

Persoana fizică Vanzare/Inchiriere, inchiriere Suprafata utila: 420 m²

(P) Garanție BPOA, Credite de Consum, aplica acum!

DESCRIERE

Spatiu comercial de inchiriat, vanzare protejată pentru Restaurant, Gradinita, Pizzeria, Tineret etc. Este localizat in padurea ileana pe strada padurea ileana nr 1 Dragomiresti deal judetul ilfov la intrarea in cartierul Residential Forest 148: chiar la capatul masinii 433 Suprafata totala constructa 420 mp teren 1600 mpi Gradina este racordata la internet, gaz si lumina

ID: 0674656 Vizualizat: 560

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL

Manea Ionel
Pe: 072 231 9918
Activ pe la 27.02

Trimite mesaj

072 231 9918



PRIVAT

Manea Ionel
Pe: 072 231 9918
Activ pe la 27.02

072 231 9918 Trimite mesaj

Mai multe detalii ale acestei vânzări >

LOCALIZARE

Chiajna
Bucuresti - Ilfov



DESPRE NOI

Sc. Europeană Restorant 500 locuri de lucru in Bucuresti constructiilor civile si industriale

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Cu privire la legea privind drepturile consumatorilor naționali

Amă și mai multe

Scutit de taxă



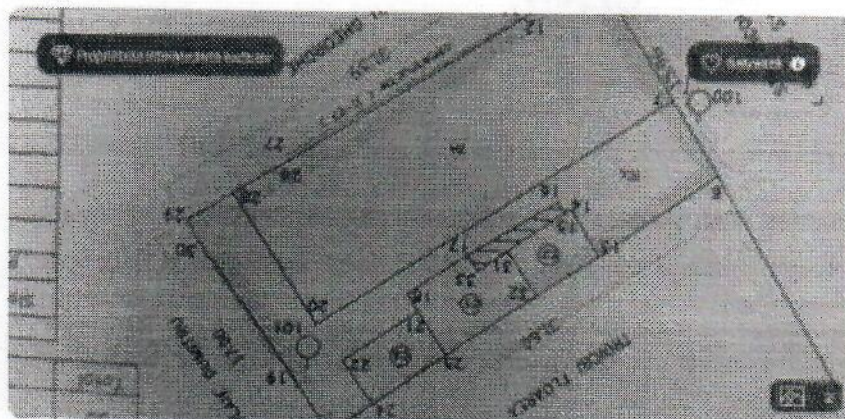
Power 20 aprilie

Power 20 aprilie

Teren pentru constructii in Chiajna- Nicolae Iorga Primarie 530 MP

99.900 €

Chiajna - Vrancea


[Ascunde descriere](#)
[Reportează eroare](#)


Specificații

ID Deal: 374643325

Actualizat în 14.04.2025

Suprafață teren	530 mp	Regimul înălțimii	8 m
Tip teren	construcții		
Catégorie de teren	intravilan		
Suprafață construită	99 mp		
Front strada	17 m		
Nr. fronturi	1		
P.O.T.	40%		
Inclinația teren	0.6° (10%)		
Surse de apă potabilă	P.U.G.		
Lățimea drum public	8 m		

Notițe

[Adaugă o nouă notiță](#)
[Adaugă](#)

UTILITĂȚI

[Apă](#)
[Canalizare](#)
[Gaz](#)
[Căldură](#)

ALTE DETALII ZONĂ

[Amplasare strada](#)
[Mijloc de transport](#)
[Bunuri publice](#)

DESTINAȚIE

[Rezidențial](#)

Teren 3919 MP Stradal Chiejna / Strada Ion Luca Caragiale

Chiejna • Vest nord



Date referitoare la teren


☒ Ascunde anuri ☐ Raportează anuri


Descriere

Opportunitate de investiție în Chiejna, Buză

Teren intravilan situat stradal în Str. Ion Luca Caragiale nr. 98, Chiejna, Buză, cu mărime și suprafață de 3919 MP cu o deschidere în adânc de 36 MP pe o lungime de 100 M, transfer la toate utilitățile. Poate fi în momentul de față sau în 3 construcții ya che, demontabile.

Conform certificat de urbanism:

REGULĂ ECONOMIC

Zona cu funcție mixtă - rezidențial, servicii, comerț și locuințe P+2+M (12M) și posibilitate de schimb de destinație de P+6E+M pe terenuri mai mari de 5000M.

REGULĂ TE-MSC

POT maxim 35-40%, CUI 1,25 mp/400mp

Terenul este disponibil și pentru încheierea
cristește mai puțin

Specificații

44 Anuri November

AD364129 Y1 25.03.2022

Suprafață teren 3919 mp

Tip teren construcții

Clasificare teren intravilan

Front stradal 39 m

Nr. fronturi 1

Notițe

979.750 €



0761 740 551

+40 761 740 551



Florin Florea

Manager

DE INALTE EXTREME (100)

4 tranzacții recente

Trmite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



WhatsApp



Facebook



Email



Copy

992mp Teren Construcții Central, Militari Chiajna I.L. CARAGIALE, vizavi...

125.000 €

Căutare - 18/01/2018


☐ Încurcătoare unu
☐ Raportare unu


Descriere

Vânzare 992mp Teren Construcții Central, Militari Chiajna I.L. CARAGIALE, în spate LA PENNY SUPERMARKET, deschidere 15m, 125.000 € **vezi numărul**

Agencia imobiliara EUS EXPRESS vă oferă spre vânzare un teren pentru construcții în avalanșă cu o suprafață de 992 mp, teren de bine poziționat, în cartierul Comuna Chiajna, pe strada I.L. Caragiale, în spatele supermarketului Penny. Terenul are o deschidere în lățimea de 15m și dispune de toate facilitățile - curent, gaze, canalizare. Terenul este îngrădit cu gard pe 3 laturi. Conform Certificatului de Urbanism (solicitar operațiuni notariale-vânzare).

REGIM ECONOMIC

Conform P.U.C. aprobat cu HCL nr. 7 din 25.02.2015, terenul se află în U.T.R. Me - subzona funcțiuni mixte - instituții, servicii și echipamente publice, servicii de imedat general, cazare și locuire - destinații vechi (viața satului) și locuințe (la 51.01.1500) în care se menține configurația fizică a terenului urbanizat, cu regim de înălțime max. P+2+M (12m).

REGIMTE-ING

Se permite operațiuni notariale - vânzare.

- R.O.T. = 55-40%

- C.U.T. însoțită = 1,25M/ha/imp/teren

Vizavi de teren, la 50m, se află supermarketul Mega Image.

Cea mai apropiată stație de RATB este linia R434 la 10m de teren.

La 100m se află sediul noului Primărie din Chiajna și Primăria Comunei. De asemenea, în apropiere există un parcare amenajat pentru copii.

De la MILITARI CHIAJNA I.L. CARAGIALE, aveți acces facil către autostrada A1 București-Pitești și Centura Bucureștiului, iar în zonă există o varietate de centre comerciale (Auchan, Brico-Depot, Metro, Mega Image, LIDL, Kaufland, etc.), piața, grădini, școli, centre medicale și veterinare, farmacie, restaurante, club sport pentru tenis, stații R.A.T.B. (178, 139) și Met-Taxi.

POZIE PREZENTATE SUNT REALE

PENTRU PREZENTARE VIDEO ACCESAȚI link-ul trimis prin email

Acceptați oferta și veți avea accesul la Agenția Imobiliară EUROCASAEUS EXPRESS

Pentru mai multe detalii și pentru vizare vă oferim o oportunitate, **vezi numărul**

ofertei mai puțin

0771 116 090
0771 116 090



DORINEL STEFANIU

DIRECTOR GENERAL

EUS EXPRESS

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

