



Studiu - Notă Conceptuală

pentru sistematizarea zonei aflate în proximitatea depozitului de gunoi Iridex din com. Chiajna, privind fundamentarea deciziilor de vânzare/închiriere pentru suprafața de 102.760 mp teren intravilan din domeniul prival al comunei.

Destinatar: Comuna Chiajna, județul Ilfov

Număr raport: EPI – 54266 -15112022



GOLD Member
ROMANIA
GREEN
BUILDING
COUNCIL
RoGBC.org

Appraisal & Valuation SA este divizia de evaluări și consultanță din cadrul NAI România, reprezentantul exclusiv al NAI Global în România. Appraisal & Valuation SA este membru corporativ ANEVAR încă din anul 2010, având numărul de certificat 0110. Activitatea sa principală constă în evaluarea de active (imobile, echipamente, active financiare și societăți comerciale).



APPRAISAL&VALUATION SA

Societate pe acțiuni,

Inregistrata sub nr. J40/3736/2010, CUI RO26760786

Sediu social: București, Str. Gara Herăstrău, nr. 2-4, etaj 6, Sectorul 2, România

15.11.2022

Către: Comuna Chiajna, județul Ilfov

RE: Studiu - Notă Conceptuală privind fundamentarea deciziilor de vânzare/închiriere pentru suprafața de 102.760 mp teren intravilan din domeniul privar al comunei Chiajna, județul Ilfov.

Ne bucurăm asupra faptului că sunteți client NAI România și vă mulțumim pe această cale pentru solicitarea de a realiza acest studiu - notă conceptuală.

Având în vedere cerințele dumneavoastră cu privire la efectuarea studiului – notă conceptuală asupra activului menționat mai sus, am acționat ca și consultant efectuând studiul pe care îl anexăm prezentei scrisori.

Valoarea de vânzare a terenului, a chiriilor spațiilor industriale și terenului au fost stabilite de către un consultant cu experiență. În completarea misiunii am utilizat informațiile și documentele furnizate de către client cât și date furnizate din piața de sector și baza de date proprie.

Totodată, confirmăm că NAI România nu are niciun interes direct asupra activului sau asupra părților asociate acestuia și, de aceea, este capabilă să ofere consultanță, independent.

Vă rugăm să luați în considerare că prezentul studiu - notă conceptuală a fost întocmit într-un context economic și social excepțional. Situația macroeconomică la nivel național este caracterizată prin suprapunerea efectelor crizei sanitare provocate de pandemia de Covid-19, care dezvoltă valuri succesive ce afectează funcționarea normală a economiei, cu izbucnirea conflictului armat de pe teritoriul unei țări vecine, Ucraina, care a venit cu consecințe economice importante. Astfel, remarcăm pe plan internațional deopotrivă existența unei crize pe piața energetică, determinate de impredictibilitatea aprovizionării cu resurse energetice din Rusia, a unei crize alimentare, ca urmare a dificultăților privind realizarea exporturilor de cereale din Ucraina, aceasta fiind cel de-al patrulea mare exportator la nivel mondial și a crizei economice declanșată de pandemia de Covid-19. Această stare a avut un impact puternic asupra economiei și piețelor în general, conducând la perceperea unui nivel de risc excepțional pe piața de capital, ca și în piața imobiliară. Vă rugăm să luați la cunoștință că datorită contextului economic caracterizat de un nivel de risc extrem de ridicat, care generează penurie de lichidități în anumite sectoare economice și face dificil accesul la finanțare, dar și datorită lipsei de transparență a informațiilor, contextul actual al pieței imobiliare nu reflectă condițiile unei piețe normale și de aceea riscul poate să fie crescut.

Referitor la Studiul - notă conceptuală privind fundamentarea deciziilor de vânzare/închiriere pentru suprafața de 102.760 mp teren intravilan din domeniul privat al comunei Chiajna, județul Ilfov vă comunicăm următoarele:

- Valoarea de vânzare a terenului în condițiile actuale este estimată la 873.760 euro, pentru un preț estimat de 8,5 euro/mp
- Valoarea de închiriere a terenului estimată în condițiile actuale, fără investiții este de 34,938.40 Eur anual, 0.0283Eur/mp/lună

- Valoarea de investiție în condițiile PUG actual: 16.724.543 euro
Rentabilitatea investiției în condițiile PUG actual: 8%
- Ținând cont de indicatorii propuși în Planul Urbanistic General propus/viitor și de schimbarea categoriei de folosință a terenului, în condițiile dezvoltării zonei prin efectuarea de investiții în utilități, infrastructură și construirea a 70 de spații industriale cu o suprafață utilă închirială de 92.484 mp, proiect ce se estimează la o valoare de investiție de 64.048.837 euro. Astfel rezultă:
Valoarea de investiție în condițiile PUG propus: 64.048.837 euro
Rentabilitatea investiției în condițiile PUG propus: 14%

Cu stimă,
Andrei Botiș, MRICS
NAI România



Mihaela Coman
Expert Contabil
Membru CECCAR
Membru ANEVAR

CUPRINS:

I OBIECTUL ȘI SCOPUL STUDIULUI – NOTĂ CONCEPTUALĂ.....	6
II DETALII PROPRIETATE	7
III. ARGUMENTE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL ȘI DE MEDIU CARE JUSTIFICĂ VÂNZAREA/ÎNCHIRIEREA.....	11
IV ANALIZA PIEȚEI	12
V ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI	17
VI ESTIMAREA VALORII DE VÂNZARE TERENULUI	25
VII ABORDAREA PROPRIETĂȚII ÎN FUNCȚIE DE PLANUL URBANISTIC GENERAL	28
VIII. BENEFICIILE GENERATE DE VÂNZAREA/ÎNCHIRIEREA TERENULUI	33
IX. MODALITATEA DE ACORDARE A VÂNZĂRII/ÎNCHIRIERII.....	34
X. CONCLUZII.....	34

I OBIECTUL ȘI SCOPUL STUDIULUI – NOTĂ CONCEPTUALĂ

Scopul acestui studiu este de a emite o opinie în vederea fundamentării deciziei conducerii entității pentru vânzarea/închirierea suprafeței de 102.760 mp teren intravilan neproductiv aflat în domeniul privat al comunei Chiajna, județul Ilfov, zonă aflată în proximitatea depozitului de gunoi IRIDEX și cea mai bună utilizare a proprietății subiect la data curentă, sub rezerva ipotezelor și condițiilor limitative cuprinse aici. Sub rezerva limitelor cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în această lucrare sunt adevărate și corecte și au fost verificate, pe cât posibil, având în vedere multiplele surse. În plus, certificăm că nu avem niciun interes prezent sau potențial în entitatea vizată de această analiză și nici interes sau influență asupra părților implicate. Prin urmare, această studiu este imparțial și independent.

Taxa primită ca plată pentru această analiză nu are legătură cu o declarație a unei anumite valori sau a unui interval de valori și nu este influențată în niciun fel de apariția vreunui eveniment viitor. Analiza, opiniile și concluziile exprimate au fost efectuate în conformitate cu cerințele de bune practici de utilizare, recomandări și metodologia de lucru. Consultanții au respectat codul de etică. În întocmirea acestui raport, toate persoanele implicate sunt profesioniști cu experiență imobiliară.

La redactarea prezentei lucrări, consultanții care semnează mai sus sunt consilieri profesioniști imobiliari, având îndeplinite cerințele de formare profesională continuă și competență necesare în acest scop al prezentei analize. De asemenea, lucrarea a fost realizată în conformitate cu Codul de etică profesională. NAI România și membrii săi au subscrisă asigurare de răspundere civilă profesională.

Această lucrare este confidențială atât pentru client, cât și pentru consultant și este valabilă numai în scopul menționat în acest raport. Nicio responsabilitate nu este acceptată dacă este transmisă oricărei alte persoane, fie în scopul declarat, fie în orice alt scop. Lucrarea nu poate fi inclusă, total sau parțial, în niciun document, circulară sau declarație, nici menționată în publicație sau în orice altă formă, fără permisiunea prealabilă scrisă a consultantului și a clientului, cu specificarea formei și contextului. În care poate apărea.

Consultantul nu este obligat să presteze în continuare servicii de consultanță sau să depună mărturie în instanță asupra proprietății imobiliare care face obiectul acestei analize, decât în baza unui angajament special în acest scop și în limitele permise de reglementările și conduita etică a profesiei și cu respectarea legislației.

II DETALII PROPRIETATE

1.1. Locația

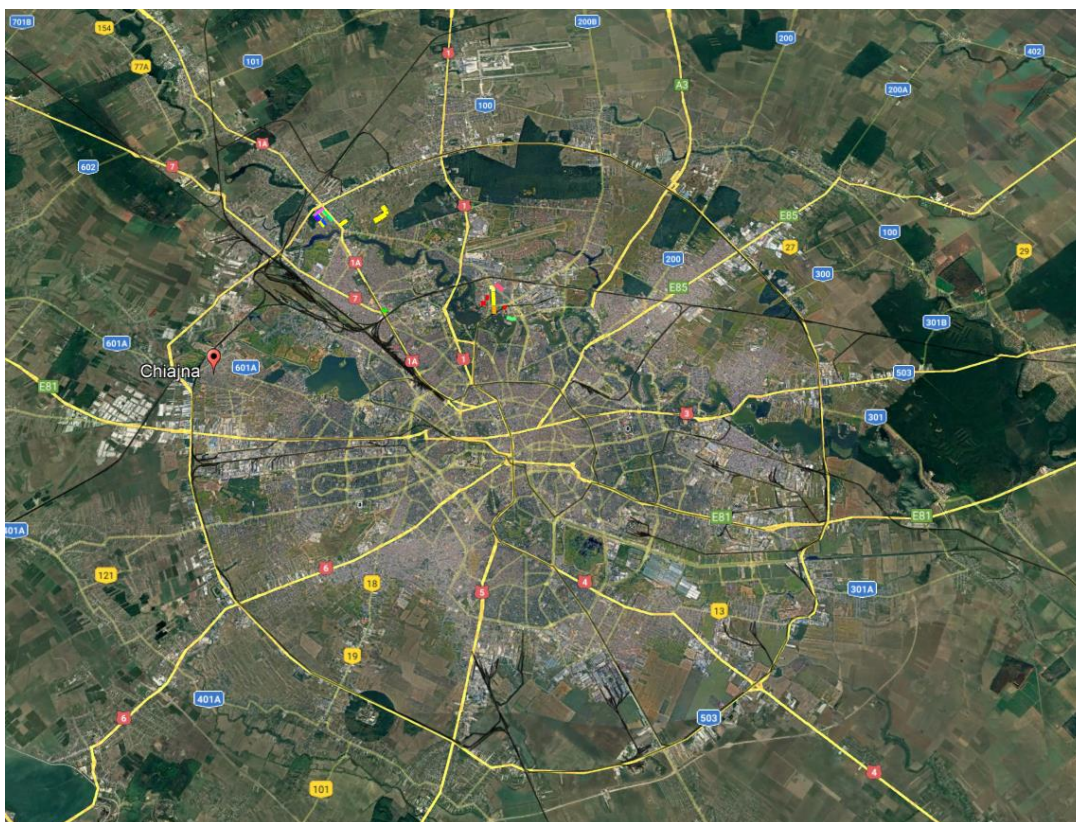
Comuna **Chiajna**, județul Ilfov.

2.2. Identificare zonei

Comuna **Chiajna** este amplasată în județul Ilfov și are trei sate componente, respectiv: Chiajna care este și reședința comunei, Dudu și Roșu. Situată în partea de nord-vest a municipiului București, în continuarea cartierului Militari, comuna Chiajna s-a dezvoltat pe malul drept al râului Dâmbovița. Este străbătută de șoseaua de centură a municipiului București, iar autostrada București–Pitești începe pe teritoriul ei. Cele trei sate ale comunei: Chiajna, Dudu și Roșu sunt deservite de șoseaua județeană DJ601A, care duce înspre est la București (cartierul Militari) și spre nord-vest la Dragomirești-Vale și mai departe în județul Giurgiu la Joița și în județul Dâmbovița la Brezoele, Slobozia Moară (DN7), terminându-se în DN71 la Răcari. Prin comună trece calea ferată de centură a Bucureștiului, segmentul fiind tranzitat de trenurile ce au un traseu prestabilit între București și Videle (cu destinația Craiova sau Giurgiu).



Studiu - Notă Conceptuală
Comuna Chiajna, județul Ilfov



2.3 Identificarea proprietății

Terenul ce reprezintă o categorie de folosință de tip intravilan arabil neproductiv, în suprafață totală de 102.760 mp, respectiv 10,2760 ha, proprietate privată a unității administrativ teritoriale Chiajna, conform Titlu de proprietate nr. 77898 din 11.05.2011, situat în intravilanul comunei Chiajna, sat Chiajna, județul Ilfov și identificat cu următoarele numare cadastrale:

Tarla	Parcela	Suprafata (mp)	Numar cadastral	Carte funciara
12	47-48	33.800	58307	58307
9	42	34.544	58309	58309
11	45	34.416	58314	58314

Identificarea imobilelor s-a realizat în baza documentelor avute la dispozitie, respectiv a planurilor de amplasament, coordonatelor stereo 70 și a site-ului ANCPI <https://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>.

Proprietățile sunt amplasate în partea Nord-Est a comunei Chiajna, la granița cu municipiul București (cartierul Militari) sunt conectate la drumuri agricole, nu au utilitati, terenurile au formă regulată și sunt plane. La aproximativ 4 km se afla groapa de gunoi IRIDEX.

În urma analizei și colectării datelor a reieșit că terenul se află într-o zonă cu risc mediu de inundare dat fiind acumulările de apă din permietrul apropiat. Recomandăm efectuarea unor studii de specialitate din care să reiasă caracterul apelor cât și soluțiile de decolmatare/compactare sau alte soluții după caz.



- teren intravilan arabil neproductiv, în suprafață de 33.800 mp;
- teren împrejmuit parțial pe latura de sud;
- liber de constructii;
- vecini: V cu numărul cadastral 58314, proprietate a unității administrativ teritoriale Chiajna, despărțite printr-un drum comunal, E cu sectorul 6 Bucuresti, în N și S drum comunal;

- teren intravilan arabil neproductiv, în suprafață de 34.544 mp;
- teren neîmprejmuit;
- liber de construcții;
- POT 10%, CUT max 0,45 mp, conform Certificat de urbanism nr. 17594/12.10.2022;
- vecini: în S cu numărul cadastral 58307, proprietate a unității administrativ teritoriale Chiajna, despărțite printr-un drum comunal, în N granița comunei Chitila, la E și V terenuri ale comunei Chiajna.

- teren intravilan arabil neproductiv, în suprafață de 34.416 mp;
- teren neîmprejmuit;
- liber de construcții;
- POT 10%, CUT max 0,45mp, conform Certificat de urbanism nr. 17596/12.10.2022;
- vecini: la N teren, granița comunei Chitila, E drum agricol la gară cu sector 1 București, V teren, S drum comunal care îl desparte de numărul cadastral 58307;



2.4. Acces

Accesul la proprietatea subiect se face prin drumul communal DC 22.

2.5. Zonarea

În conformitate cu Planul Urbanistic General al comunei Chiajna, județul Ilfov, aprobat prin H.C.L. nr. 7 din 25.02.2015, imobilele sunt situate în zona UTR - Vp spații verzi.

Terenurile identificate cu numerele cadastrale 58309 și 58314 au un procent de ocupare a terenului max = 10% și un coeficient de utilizare a terenului max = 0,45. Asadar, suprafața maximă construită a spațiilor acoperite este de 3.454,40 mp (10% x 34.544 mp – suprafață teren) iar suprafața maximă construită totală a spațiilor de acoperire este de 15.544,80 mp (0,45 x 34.544 mp – suprafață teren) pentru numărul cadastral 58309 și de 3.441,60 mp suprafață maxim construită (10% x 34.416 mp – suprafață teren) iar suprafața maximă construită totală a spațiilor de acoperire este de 16.387,20 mp (0,45 x 34.416 mp – suprafață teren) pentru numărul 58314. Terenul poate fi folosit pentru uz industrial. Terenul identificat cu numărul cadastral 58307 în suprafață de 33.800 mp este neconstruibil conform Certificat de urbanism 17617/26.10.2022.

II. ARGUMENTE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL ȘI DE MEDIU CARE JUSTIFICĂ VÂNZAREA/ÎNCHIRIEREA

Motivele de ordin economic - financiar:

- administrarea eficientă a domeniului privat al comunei Chiajna pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local.
- principalele avantaje ale vânzării terenurilor sunt următoarele:
 - cumpărătorul va achita autorității contravaloarea terenului licitat și astfel se aduc fonduri imediate la bugetul local;
 - întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a terenului cumpărat cade în sarcina cumpărătorului.
 - locuri de muncă – generarea de taxe și impozite la bugetul local
 - din punct de vedere financiar – cumpărătorul va acoperi în întregime costurile ridicate de întreținerea și exploatarea terenului cumpărat;
 - vânzarea imobilelor ar duce la valorificarea resurselor existente în scopul realizării unei extinderi economice solide a zonei industriale, cât și atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează ocuparea forței de muncă precum și ridicarea gradului de civilizație și ale condițiilor de muncă ale cetățenilor.
- principalele avantaje ale închirierii terenurilor sunt următoarele:
 - chiriașul va achita pe perioada închirierii o redevență/chirie și impozit la bugetul local, venit mai mic decât în cazul vânzării, dar bugetul local va avea o sursă de venit constantă în perioada închirierii și un activ bilanțier mai mare prin păstrarea proprietatii.
 - asigurarea întreținerii și exploatării corespunzătoare a terenului.

Motivele pentru componenta socială:

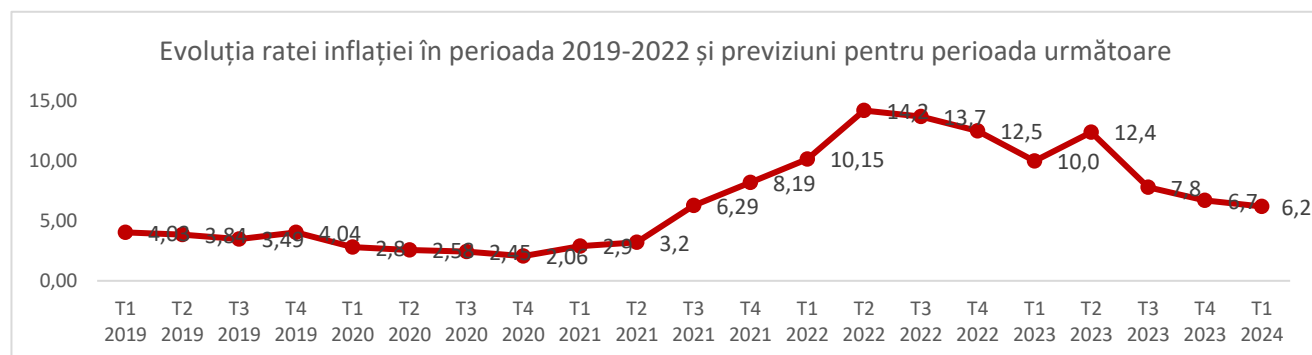
- crearea unui climat care să atragă investiții ce au un impact pozitiv asupra comunității;
- dezvoltarea comunității prin crearea de noi locuințe și întemeierea de noi familii;
- creșterea numărului de locuitori;
- se recomandă realizarea unor studii de specialitate cu privire la impactul social

Motivele pentru componenta de mediu în cazul vânzării:

- cumpărătorul va avea obligația să respecte toată legislația în vigoare pe probleme de mediu;
- va lua toate măsurile necesare pentru diminuarea și evitarea poluării solului și a apei subterane, cu efecte asupra sănătății populației;
- gestionarea eficientă a deșeurilor și menținerea cu strictețe a condițiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare;
- se recomandă realizarea unor studii de specialitate de mediu cu privire la identificarea riscurilor cât și cu privire la impactul trecut și viitor.

IV ANALIZA PIEȚEI

Piața imobiliară se confruntă cu efecte complexe generate de situația macroeconomică excepțională. Astfel, pe de o parte, înrăutățirea condițiilor economice cu creșterea inevitabilă a accesului la finanțare și o creștere semnificativă a costurilor de construcție sunt de așteptat să conducă la o reducere a apetitului pentru investiții în imobiliare. Pe de altă parte, perspectivele de menținere a unor niveluri ridicate ale inflației pe termen scurt și mediu îi obligă pe agenți să identifice soluții pentru păstrarea puterii de cumpărare a capitalului lor disponibil, care ar putea limita această tendință. Astfel, anumite segmente de piață și-au menținut ritmul de creștere, după cum arată analizele fiecărui segment.



Sursa: Banca Națională a României

Piața industrială

Piața industrială este recunoscută drept segmentul cu cel mai înalt grad de rezistență la schimbările din mediul economic. Evoluția acestui segment pe termen mediu și lung va fi direct determinată de ritmul de creștere economică. Pe termen scurt și mediu, nu ne așteptăm la schimbări semnificative în acest sector, în absența unor șocuri externe majore.

Activitatea de investiții în noi instalații industriale va fi orientată în mod deosebit în viitor către construcții construite pe măsură, spre proiecte complexe, de anvergură, care integrează în mare măsură caracteristici verzi, dar și spre dezvoltarea proiectelor de construcții de-a lungul noilor căi de transport, realizate prin investiții publice. Un subsegment care oferă oportunități foarte importante din perspectiva posibilității de accesare a fondurilor europene este cel al proiectelor complexe de noduri de transport intermodal, cu facilități adecvate pentru depozitarea și manipularea mărfurilor.

Regiunea București-Ilfov este una dintre cele mai dezvoltate regiuni economice ale României. Aici se afla aproape jumătate din stocul modern de spații industriale din România. Regiunea București-Ilfov totalizează peste 3 milioane de metri pătrați de spații industriale dintre care le enumerăm pe cele mai importante

Nr. crt	Proiect industrial	Stare	Sub-market	Suprafață (mp)
1	CTPark Bucharest West	Existent	A1 – km 23	771.000
2	P3 Bucharest Park	Existent	A1 – km 13	380.000
3	CTPark Bucharest (A1 Bucharest Industrial Park, Equest, Phoenix, Equest)	Existent	A1 – km 13	574.000
4	Logicor Bucharest I	Existent	București NV	123.000
5	WDP Industrial Park Dragomirești	Existent	București NV	86.300
6	Eli Park I	Existent	București NV	50.000
7	CTPark Chitila	Existent	București NV	38.274

Centru industrial km 23: CTPark Bucharest West (inclusiv fostul Parc Industrial Prologis, Parcul Industrial Mercury și noua extensie - BUW 14, BUW 17 și BUW 19) este un parc industrial dezvoltat între 2006 și 2022, cu o suprafață totală de 771.506 mp. Prin urmare, este cel mai mare parc industrial din Zona Vestică a Bucureștiului. CTP Park Bucharest West este deținut de CTP, care a dezvoltat în prezent peste 90 de proprietăți industriale de clasă A în Europa Centrală și de Est. Datorită specificațiilor tehnice, alături de infrastructura disponibilă (acces pe autostrada A1), care leagă Capitala de Pitești, de unde drumurile naționale continuă spre vestul țării, CTPark Bucharest West este preferat în principal de operatorii logistici, precum: Quehenberger Logistics, Keuhne & Nagel, Ekol International Logistics, Geodis-Calberson etc. CTPark Bucharest West are o rată de neocupare de 5% la sfârșitul trimestrului 2 2022. În afară de CTP Park București Vest, nodul industrial km 23 include și parcul industrial Monsena, care are o suprafață de 6.900 mp și o rată de neocupare de 0% în trimestrul 2 2022.

Centru industrial Km 13: Equest Logistic Center - deținut de CTP din 2019, CTPark București (inclusiv fostul Portland, Dragomirești Chanp, Phoenix și partea din A1 Business Park anterior deținută de Vabeld Group), A1 Business Park - deținut de Cromwell Property Group, acum parte din portofoliul CTP și P3 Logistik Park. Centrul industrial are un mix de chiriași (retaili online,

FMCG, telekom, operatori logistici, echipamente/produse de construcții, auto, electronice etc.) datorită apropierii de București și accesului direct la autostrada A1. Centrul industrial situat pe km 13 are o suprafață de 932.248 mp. Individual, CTPark Bucuresti are o suprafață de aprox 552.000 mp combinată (Parcul Industrial Bucuresti, A1 Business, Equest Logistics Center si CTPark Bucuresti) - în această subpiață. P3 Logistic Park are o suprafață de 380.000 mp și o rată de neocupare de 3,9% la sfârșitul trimestrului II 2022. Nu este singura unitate în construcție în centrul industrial km 13 de la sfârșitul trimestrului II 2022.

Autostrada A1 și apropierea de șoseaua de centură de vest: clusterelor industriale din această zonă sunt foarte dezvoltate în partea de vest a zonei București (Key Logistic Center, Act Cold Storage, BUCH 13 - fostul Parc Industrial Phoenix, în prezent parte a CTPark București, Mega Distribution Center, Raycap și Agression). Subpiața de centură A1 are un GLA total de 114.351 mp și o rată de neocupare de 0% la sfârșitul trimestrului II 2022. În ceea ce privește clasa, 4 din 6 parcuri industriale din această subpiață sunt în clasa B (Key Logistic Center, Raycap, Act Cold Storage și Agression). Nu sunt singurele unități în construcție în centru industrial al A1 la sfârșitul trimestrului II 2022.

Nord-Vest este format din Buftea Distribution Park, Eli Park I, Eli Park III, LogIQ Mogosoaia, WDP Dragomiresti, Global Vision Chitila, CTPark Chitila, Rostock, Catted Business Park Chitila, MLP Industrial Park. Cel mai mare parc industrial din această subpiață în ceea ce privește GLA (123.000 mp) este Logicor București 1 (LogIQ Mogosoaia). În această subpiață, există doar 3 clădiri de clasă B (Buftea Distribution Park, Catted Business Park Chitila și Rostock) cu un SAB total de 34.700 mp. Subpiața Nord-Vest avea un stoc de 410.074mp și o rată de neocupare de 0,9% la sfârșitul trimestrului II 2022. În prezent, sunt 6 unități în construcție (Eli Park 3 - faza 2, CTPark Chitila - extindere CHIT, Global Vision Chitila 2 - rămasă, Global Vision Chitila 3, Spaceplus și Logicor București I) cu un GLA total de 103.290 mp.

Centura Sud-Vest: WDP Clinceni, Innovation Business Park, Sabaru, NGB Distribution Center 1 & NGB Distribution Center 2, si Domnesti Business Park. Cel mai mare parc industrial din punct de vedere al GLA din această subpiață este Sabaru cu un GLA de 20.900 mp și o rată de neocupare de 0%, la sfârșitul trimestrului II 2022. Există doar clădiri de clasă B. Acest stoc de subpiață are un SAB de 80.400 mp și o rată de neocupare de 0%, cu 2 procente mai mică decât în trimestrul 1 2022. Există o singură unitate în construcție în subpiața industrială Sud-Vest (Proiectul Bragadiru) cu o SBA de 5.000 mp.

Părțile de Nord, Est și Sud ale Zonei București sunt semnificativ subdezvoltate din punct de vedere al dotărilor industriale în comparație cu centrul industrial A1.

Schema principală include în Sud - CTPark Bucharest South (dezvoltat de Helios Phoenix) un parc de clasa A cu un SAB de 53.848 mp și o rată de neocupare de 0%, Parcul Industrial Catalunya, un parc calsa B cu un SAB de 12.000 mp și un rata de neocupare de 0% și Olympian Logistic Park Popesti, un parc de clasa A cu un SAB de 15.000 mp și o rată de neocupare de 0% la sfârșitul trimestrului II 2022. Aceste 3 parcuri industriale aduc GLA total al subpieței la 80.848 mp.

Denumire	Tip	Chirie (euro/mp/luna)	Data	Suprafata (mp)
P3 Bucharest Park	tranzacție	4,00	T4 2021	2.132
CTPark Bucharest	tranzacție	4,00	T1 2022	1.373
CTPark Bucharest	tranzacție	4,00	T1 2022	500
Novo Park, Chiajna	oferta	4,95	T2 2022	483
SpacePlus, Chitila	oferta	5,50	T2 2022	437
Business Park Recon Macului, Chitila	oferta	5,87	T2 2022	464
Recon Park, Mogoșoaia	oferta	6,08	T2 2022	827

Pentru acest segment de piață estimăm menținerea pe termen scurt a unui grad redus de neocupare și a unui volum de închirieri și tranzacții similare cu anul precedent. În măsura în care agenții integrează corect evoluțiile macroeconomice prognozate în așteptările lor și în absența șocurilor externe, este posibilă o ușoară reducere a ratelor de rentabilitate așteptate pentru investițiile pe piața industrială pentru perioada următoare.

Un element de incertitudine, care ar putea afecta nivelul de activitate pe această piață, este inconsecvența politicii fiscale promovate de autoritățile publice, care ar putea avea ca efect limitarea investițiilor străine directe sau chiar a relocarilor de companii sau linii de afaceri în străinătate.

Piața terenurilor pentru construcții

Piața terenurilor a rămas activă în primul semestru din 2022, continuând tendințele observate în ultimii doi ani, care au marcat cea mai intensă activitate din 2007. Dezvoltatorii din segmentul rezidențial rămân interesați cu precădere de zonele din afara Bucureștiului, unde oferta de terenuri este mai consistentă, prețurile sunt mai mici și autorizațiile se obțin fără dificultati, arată raportul de piața al *Colliers* privind evoluția pieței imobiliare în primul semestru din 2022.

Pe de altă parte, terenurile cu documentatii de urbanism aprobate (planuri urbanistice zonale sau de detaliu, autorizații de construire) continuă să se vândă la prețuri substanțial mărite, în comparație cu terenurile similare care nu beneficiază de aceste aprobări, prima depășind chiar și 20-30% în multe cazuri.

Piața locală. Delimitarea pieței specifice

Piața specifică a proprietății analizate este reprezentată de terenuri intravilane din zona Chiajna, județul Ilfov.

Analiza cererii

Informațiile privind cererea și oferta sunt analizate în scopul întocmirii unui inventar al proprietăților concurente cu proprietățile ce urmează a fi vândute/închiriate pentru segmentul de piață. Piețele sunt analizate pentru a determina tendințele, relațiile între cerere și ofertă, ratele de absorbție și alte informații specifice de piață. De-a lungul anilor, prețul de vânzare al terenurilor a crescut în funcție de scopul de achiziției (tipul de clădire ce urmează să fie construit, locație, parametrii specifici, amplasament și grad de echipare cu utilități), în timp ce terenurile din zonele centrale sunt valorificate pentru dezvoltarea locuințelor unifamiliale iar în zonele marginase sunt utilizate pentru dezvoltări în segmentul rezidențial, oferite spre vânzare de către dezvoltatorii imobiliari. Pe

piața imobiliară numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate, care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca această piață să fie sensibilă la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă și pot să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzi, etc. În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea, designul și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Pentru proprietățile de tip industrial cererea se manifesta în special din partea societăților comerciale care se dezvoltă și care au nevoie de spații pentru producție sau depozitare. Pentru segmentul de piață aferent spațiilor de producție/industrial cererile sunt reduse, cererile sunt ale persoanelor tinere care folosesc creditarea bancară și susțin cererea pe acest segment de piață. Costurile directe crescute ale finanțării coroborate cu scăderea veniturilor și devalorizarea monedei naționale au restrâns foarte mult numărul clienților eligibili pentru acordarea de credite ipotecare.

Analiza ofertei

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp.

Ofertele de vânzare a terenurilor, din zona localității Chiajna, conform sit-urilor de specialitate, variază între 10 și 205 euro/mp, în funcție de utilități, infrastructură, deschidere, zona în care este amplasat terenul, dimensiunea terenului (<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcii/bucurestiilfov/chiajna>).

Au fost identificate oferte de închiriere a terenurilor, chiriile fiind cuprinse între 1 și 5,95 euro/mp/lună (<https://www.imoradar24.ro/terenuri-de-inchiriat/chiajna?raza=5km>, <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/terenuri/ilfov/chiajna/>; ofertele pentru închirierea spațiilor industriale sunt cuprinse între 6 și 8 euro/mp/lună iar ofertele pentru închirierea spațiilor de alimentație publică sunt cuprinse între 8 – 22 euro/mp/lună.

Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

Piața pentru terenuri este una activă, o piață a vânzătorului (cererea în creștere, rămâne în urma ofertei, prețuri în creștere). Analiza cererii și ofertei efectuată mai sus, atât pentru vânzare cât și pentru închiriere, arată că pentru imobilele de tipul celor analizate, piața este una cu activitate moderată, cu un număr mediu de tranzacții determinat de natura proprietății care impune investiții în echiparea cu utilități.

Concluzii

Localizarea (nord-vest a municipiului București) este competitivă dar are dezavantajul lipsei de infrastructură. Este de așteptat o creștere a prețurilor terenurilor intravilane în aria de piață în condițiile extinderii rețelelor de utilități și infrastructură rutieră. Se apreciază că proprietățile subiect pot fi vândute/închiriate fără dificultate într-o perioadă medie de timp.

V ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Ca și valoarea de piață, cea mai mare și cea mai bună utilizare este un concept de piață. Conceptul de cea mai înaltă și cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectate din diferite posibilități care ar trebui să reprezinte punctul de plecare și să genereze ipotezele adecvate pentru procedura de evaluare.

Cea mai înaltă și cea mai bună utilizare poate fi definită după cum urmează: cea mai înaltă și cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care își maximizează valoarea, din perspectiva unui participant pe piață.

Analiza celei mai bune utilizări este un studiu economic al impactului forțelor pieței asupra proprietății analizate și se bazează pe datele colectate și analizate pentru estimarea valorii proprietății, prin estimarea potențialului profit generat de proprietate, precum și potențiala creștere a valorii.

Cea mai mare și cea mai bună utilizare trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic (dacă este cazul), fezabilă din punct de vedere financiar, permisă legal și să genereze cea mai mare valoare a activului. Dacă cea mai mare și cea mai bună utilizare este diferită de utilizarea curentă, valoarea este influențată de costul conversiei activului la cea mai bună utilizare.

Determinarea celei mai bune și mai bune utilizări implică luarea în considerare a următoarelor:

- pentru a stabili dacă o utilizare este posibilă, se va ține seama de ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții pe piață;
- pentru a reflecta cerința de a fi permis din punct de vedere legal, trebuie luate în considerare orice restricții legale privind utilizarea bunului, de exemplu desemnări urbanistice/zonaționale;
- cerința ca utilizarea să fie fezabilă din punct de vedere financiar ia în considerare dacă o utilizare alternativă posibilă din punct de vedere fizic și permisă din punct de vedere legal va genera un profit suficient pentru un participant obișnuit pe piață, după luarea în considerare a costurilor de conversie la acea utilizare, în plus față de profit asupra utilizării existente;
- să reflecte potențialul maxim al utilizării respective.

Pentru o proprietățile subiect sunt considerate posibile cele patru destinații: agricolă, industrială, comercială și rezidențială. Vom analiza alternativ cele patru posibilități din punctul de vedere al fiecăruia dintre criteriile de mai sus.

Abordarea terenului în funcție de Planul Urbanistic General actual.

În conformitate cu Planul Urbanistic General al comunei Chiajna, județul Ilfov, aprobat prin H.C.L. nr. 7 din 25.02.2015, imobilele sunt situate în zona UTR - Vp spații verzi.

În primul scenariu considerăm că este potrivită și posibilă vânzarea terenului sau efectuarea de investiții pentru echiparea terenului cu utilități și construirea de mici unități de alimentație publică care pot aduce venituri din colectarea chiriilor.

Utilizare analizată	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maxim productivă
Agricol	nu	nu	nu	nu
Industrială	nu	nu	nu	nu
Comercială	da	da	da	da
Rezidențială	nu	nu	nu	nu

Permis din punct de vedere legal

În conformitate cu Planul Urbanistic General al comunei Chiajna, județul Ilfov, aprobat prin H.C.L. nr. 7 din 25.02.2015, imobilele sunt situate în zona UTR - Vp spații verzi.

Conform documentelor furnizate de client, terenurile identificate cu numerele cadastrale 58309 și 58314 au un procent de ocupare a terenului max = 10% și un coeficient de utilizare a terenului max = 0,45. Asadar, suprafața maximă construită a spațiilor acoperite este de 3.454,40 mp (10% x 34.544 mp – suprafață teren) iar suprafața maximă construită totală a spațiilor de acoperire este de 15.544,80 mp (0,45 x 34.544 mp – suprafață teren) pentru numărul cadastral 58309 și de 3.441,60 mp suprafață maxim construită (10% x 34.416 mp – suprafață teren) iar suprafața maximă construită totală a spațiilor de acoperire este de 15.487,20 mp (0,45 x 34.416 mp – suprafață teren) pentru numărul 58314. Terenul poate fi folosit pentru construirea de mici unități de alimentație publică.

Posibil fizic

1. Mărime și formă

- ✓ suprafața totală a terenului 102.760 mp, din care:
 - 34.544 mp – număr cadastral 58309;
 - 34.416 mp – număr cadastral 58314;
 - 33.800 mp – număr cadastral 58307
- ✓ forma terenului:
 - 34.544 mp, (număr cadastral 58309) - dreptunghi;
 - 34.416 mp, (număr cadastral 58314) – forma neregulată
 - 33.800 mp, (număr cadastral 58307) – dreptunghi

2. Utilizabilitate

Teren liber neproductiv, în proximitate se află depozitul de gunoi IRIDEX.

3. Acces

Accesul la proprietatea subiect se face prin drumul comunal DC22.

4. Utilități

Fără utilități.

Fezabil financiar

Utilizarea agricolă – conform documentelor primite de la utilizator, toate cele trei loturi de teren sunt încadrate în categoria de folosință neproductiv, prin urmare utilizarea agricolă nu este fezabilă financiar.

Utilizarea rezidențială/comercială/birouri – zonă neatractivă datorită faptului că, în proximitatea proprietăților de află depozitul de deșeuri Iridex. Conform Certificatelor de urbanism emise de entitate pentru proprietățile subiect, pot fi construite mici unități de alimentație publică.

Estimarea investițiilor necesare pentru ca proprietatea să fie vandabilă spre vânzare sau închiriere.

Zona nu dispune de rețelele utilitare necesare construirii, respectiv rețele de gaz, electricitate, apă și canalizare. Primăria comunei și societățile comerciale furnizoare de utilități trebuie să întocmească un program de acțiune pentru realizarea și amplasarea rețelelor pentru asigurarea funcționării zonei.

Pentru realizarea investițiilor în echiparea terenului cu utilități în vederea dezvoltării se etimează un cost total de aproximativ 2.557.500 euro, din care:

-utilități (energie electrică, gaz, canalizare, apa) – 1.280.000 euro

-infrastructură – 1.045.000 euro

-cheltuieli neprevăzute – 232.500 euro

Conform documentelor furnizate de client, terenurile identificate cu numerele cadastrale 58309 și 58314 au un procent de ocupare a terenului max = 10% și un coeficient de utilizare a terenului max = 0,45 și pentru o suprafață totală de 68.960 mp.

Costurile de construcție în sumă de 15.153.955 euro au fost estimate pe baza cataloagelor Costuri de Reconstructie – Costuri de Înlocuire, Editura IROVAL, Corneliu Schiopu și a indicilor de actualizare pentru costul 2021-2022, la care au fost adăugate costuri de marketing 2%, costuri financiare cca 8% din valoarea costului și alte cheltuieli în procent de 1% din valoarea de cost.

Estimare costuri PUG actual

1. Date	
Suprafata teren (mp)	68.960
CUT	0.45
POT	10
Total suprafata construita (mp)	31.032
Total suprafata construita vandabila (mp)	31.032
Suprafata utila inchiriabila	27.929
Total unitati	70.00
Costuri de constructie	€
Costuri E/mp	342
Profit Dezvoltator (15%)	1.591.942
Costuri constructie - total	10.612.944
Costuri Utilitati	1.280.000
Costuri infrastructura	1.045.000
Neprevazute (5%)	674.244

Costuri totale (excluzand costuri de finantare)	15.204.130
Costuri de marketing 2%.	304.083
Costuri finantare cca 8% din val cost.	1.216.330
Alte cheltuieli (1% din valoarea de cost).	152.041
Costuri totale	16.724.543

Estimare costuri unități de alimentație publică: 16.669.350 Eur

Grila datelor de piață

Drepturi de proprietate transmise	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
Localizare	Rezervelor	Tineretului	Apeductului	Apeductului	Eroului
Data anunt/tranzactie	Noiembrie 2022	Noiembrie 2022	Noiembrie 2022	Noiembrie 2022	Noiembrie 2022
Utilizare actuala	liber	liber	liber	liber	liber
Suprafata utila (mp)	80	300	138	244	110
Urbanism - utilizare	comercial	comercial	comercial	comercial	comercial
Utilitati	apa, canalizare	da	da	da	da
Amenajari	da	da	da	da	da

Grilă chirii

Element de comparatie	Proprietatea evaluata	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D	Comparabila E
Chirie (€/mp)	-	8,75	7,33	10,87	5,98	4,49
Drepturi de proprietate transmise	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
Comparabilitate		similara	similara	similara	similara	similara
Localizare	NE	Rezervelor	Tineretului	Apeductului	Apeductului	Eroului
Comparabilitate		superioara	superioara	superioara	superioara	superioara
Data anunt/tranzactie	Noiembrie 2022	Noiembrie 2022	Noiembrie 2022	Noiembrie 2022	Noiembrie 2022	Noiembrie 2022
Comparabilitate		similara	similara	similara	similara	similara
Utilizare actuala		liber	liber	liber	liber	liber
Comparabilitate		similara	similara	similara	similara	similara
Suprafata utila (mp)	27.819	80	300	138	244	110
Comparabilitate		inferioara	similara	inferioara	inferioara	inferioara
Urbanism - utilizare	Unitati alimentatie publica	comercial	comercial	comercial	comercial	comercial
Comparabilitate		similara	similara	similara	similara	similara

Utilitati	apa, canalizare in zona	da	da	da	da	da
	apa, canalizare in zona	da	da	da	da	da
Comparabilitate		similara	similara	similara	similara	similara
Amenajari	da	da	da	da	da	nu
Comparabilitate		similara	similara	similara	similara	similara
Similara		6	7	6	6	6
Inferioara		1	0	1	1	1
Superioara		1	1	1	1	1
Comparabilitate globala		similara	similara	similara	similara	similara

Fluxul de numerar

Tipul de flux de numerar utilizat în analiză este venitul net din exploatare al activului. Venitul net din exploatare se bazează pe veniturile din chirii, așa cum sunt prezentate mai jos.

Elementele necesare pentru estimarea valorii actuale nete a proiectului (VAN) și a ratei interne de rentabilitate (IRR) sunt:

- Venit potențial brut din exploatare – venituri anuale obținute din închirierea proprietății. În estimarea venitului anual generat de proiect am luat în considerare o chirie de 4,49 euro/mp pentru spații comerciale. Chiria nu include TVA.

Pierderi de locuri neocupate – având în vedere caracteristicile proprietății, locația și condițiile actuale de piață, s-au estimat un grad de ocupare de 75%. Rata de locuri de muncă vacante a fost stabilită pe baza informațiilor din baza noastră de date.

- Venit brut din exploatare efectiv – venituri anuale obținute din închirierea proprietății după deducerea pierderilor de locuri libere.

- Chiriile sunt brute exprimate în numerar. Costurile cu utilitățile sunt considerate a fi suportate de chiriasi. Proprietarul are obligația de a plăti impozitele pe proprietate, asigurarea, costurile de administrare, costurile de întreținere etc.

Cheltuieli – Impozitul pe proprietate se stabilește conform reglementărilor în vigoare (1% aplicat costului de înlocuire din care s-a dedus amortizarea). Costul asigurării este estimat la 0,15% din costul de înlocuire din care s-a dedus amortizarea fizică. Similar cu impozitul pe proprietate, pe măsură ce construcțiile îmbătrânesc, costul asigurării scade. Costul de întreținere a fost stabilit la 0,50% din costul de înlocuire. Costul de management este estimat la 1% din venitul brut operațional efectiv.

- Venitul net din exploatare – venitul obținut după deducerea cheltuielilor din venitul brut din exploatare efectiv.

Rata de capitalizare – Rata de capitalizare reprezintă relația dintre câștig și valoare, relație recunoscută de participanții la piață care rezultă dintr-o analiză a vânzărilor și chiriilor pentru proprietăți comparabile. Rata de capitalizare a fost estimată la 7,5%. Rata de capitalizare a fost stabilită pe baza informațiilor din baza noastră de date.

-Valoarea terminală - În cazul în care se așteaptă ca activul să continue dincolo de perioada de prognoză explicită, evaluatorii trebuie să estimeze valoarea activului la sfârșitul acelei perioade. Valoarea terminală este apoi actualizată la data evaluării, utilizând în mod normal aceeași rată de actualizare ca cea aplicată fluxurilor de numerar prognozate. Pentru valoarea terminală am luat în considerare venitul net din exploatare generat în ultimul an al perioadei explicite care a fost actualizat cu rata de capitalizare.

Indicatori		anul 1	anul 2	anul 3	anul 4
costul construcției (euro)	16,724,543				
venit potential brut spatii alimentare publica (euro)		1,498,912	1,498,912	1,498,912	1,498,912
grad de ocupare depozite (euro)		75%	75%	75%	75%
venit potential net (euro)		1,124,184	1,124,184	1,124,184	1,124,184
asigurare (euro)		14,000	14,000	14,000	14,000
impozit proprietate (euro)		167,245.43	167,245.43	167,245.43	167,245.43
cost intretinere (euro)		836,227	836,227	836,227	836,227
cost de management (euro)		22,484	22,484	22,484	22,484
total cost (euro)		1,039,956	1,039,956	1,039,956	1,039,956
venit net (euro)		84,228	84,228	84,228	84,228
valoare terminala (euro)					1,123,036
rata de capitalizare 7,5%		0.93023	0.86533	0.79754	0.74880
venit actualizat (euro)		78,351	72,885	67,175	
Vp (euro)					1,341,448
rata interna de rentabilitate		8%			

Rata internă de rentabilitate pozitivă dar mai mică decât rata de capitalizare.

Abordarea terenului în funcție de Planul Urbanistic General propus spre actualizare

Conform documentelor furnizate de client proprietatea subiect are propus un procent de ocupare a terenului max =70% si un coeficient de utilizare a terenului max = 1.

Utilizarea industrială – ofertele de proprietăți comparabile existente pe piață indică fezabilitate financiară.

Ținând cont de accesul la drum asfaltat și mărimea suprafețelor ce pot fi construite de 215.796 (102.760 mp x 20%), pot fi edificate aprox 70 construcții industriale cu spații generoase care pot aduce venituri atât din exploatarea acestora cât și prin colectarea chiriilor, care vor face ca noile construcții să fie fezabile financiar.

Fluxul de numerar

Tipul de flux de numerar utilizat în analiză este venitul net din exploatare al activului. Venitul net din exploatare se bazează pe veniturile din chirii, așa cum sunt prezentate mai jos.

Elementele necesare pentru estimarea valorii actuale nete a proiectului (VAN) și a ratei interne de rentabilitate (IRR) sunt:

- Venit potențial brut din exploatare – venituri anuale obținute din închirierea proprietății. În estimarea venitului anual generat de proiect am luat în considerare o chirie de 3,7 euro pentru depozite și 6 euro/lună pentru birouri. Chiria nu include TVA.

Pierderi de locuri neocupate – având în vedere caracteristicile proprietății, locația și condițiile actuale de piață, în primul an de închiriere am estimat un grad de ocupare de 90%. Rata de neocupare a avut în vedere informații din baza de date proprie.

- Venit brut din exploatare efectiv – venituri anuale obținute din închirierea proprietății după deducerea pierderilor de locuri libere.

- Chiriile sunt brute exprimate în numerar. Costurile cu utilitățile sunt considerate a fi suportate de chiriasi. Proprietarul are obligația de a plăti impozitele pe proprietate, asigurarea, costurile de administrare, costurile de întreținere etc.

Cheltuieli – Impozitul pe proprietate se stabilește conform reglementărilor în vigoare (1% aplicat costului de înlocuire din care s-a dedus amortizarea). Costul asigurării este estimat la 0,15% din costul de înlocuire din care s-a dedus amortizarea fizică. Similar cu impozitul pe proprietate, pe măsură ce construcțiile îmbătrânesc, costul asigurării scade. Costul de întreținere a fost stabilit la 0,50% din costul de înlocuire. Costul de management este estimat la 1% din venitul brut operațional efectiv.

- Venitul net din exploatare – venitul obținut după deducerea cheltuielilor din venitul brut din exploatare efectiv.

Rata de capitalizare – Rata de capitalizare reprezintă relația dintre câștig și valoare, relație recunoscută de participanții la piață care rezultă dintr-o analiză a vânzărilor și chiriilor pentru proprietăți comparabile. Rata de capitalizare a fost estimată la 7,5%. Rata de capitalizare a fost stabilită pe baza informațiilor din baza noastră de date.

- Valoarea terminală - În cazul în care se așteaptă ca activul să continue dincolo de perioada de prognoză explicită, astfel se estimează valoarea activului la sfârșitul acelei perioade. Valoarea terminală este apoi actualizată la data evaluării, utilizând în mod normal aceeași rată de actualizare ca cea aplicată fluxurilor de numerar prognozate. Pentru valoarea terminală am luat în considerare venitul net din exploatare generat în ultimul an al perioadei explicite care a fost actualizat cu rata de capitalizare.

Estimare flux de numerar

Indicatori		anul 1	anul 2	anul 3	anul 4
costul construcției (euro)	64.048.837				
venit potențial brut depozite (euro)		3,490,328	3,490,328	3,490,328	3,490,328
venit potențial brut birouri (euro)		998,856	998,856	998,856	998,856
grad de ocupare depozite (euro)		90%	90%	90%	90%
grad de ocupare birouri		90%	90%	90%	90%
venit potențial net (euro)		4,473,914	4,473,914	4,473,914	4,473,914
asigurare (euro)		14,000	14,000	14,000	14,000
impozit proprietate (euro)		640,488.37	640,488.37	640,488.37	640,488.37
cost întreținere (euro)		3,202,442	3,202,442	3,202,442	3,202,442
cost de management (euro)		67,338	67,338	67,338	67,338
total cost (euro)		3,924,268	3,924,268	3,924,268	3,924,268
venit net (euro)		549,646	549,646	549,646	549,646
valoare terminală (euro)					7,328,607
rata de capitalizare 7,5%		0.93023	0.86533	0.79754	0.74880
venit actualizat (euro)		511,298	475,626	438,365	
Vp (euro)					8,753,897
rata internă de rentabilitate		14%			

Depozit și logistic este fezabil deoarece indicatorul Rata internă a rentabilității este mai mare decât rata de actualizare.

Utilizare analizată	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maxim productivă
Agricol	nu	nu	nu	nu
Industrială	da	da	da	da
Comercială	nu	nu	nu	nu
Rezidențială	nu	nu	nu	nu

Aplicațiile succesive ale celor două criterii anterioare au relevat că destinația industrială este maxim productivă. Utilizarea terenului pentru proiecte industriale este fezabilă din punct de vedere financiar cu o rata de rentabilitate de 14% față de o rata de rentabilitate de 8% în cazul unităților de alimentație publică.

Maxim productiv

Conform rezultatelor criteriilor de mai sus, utilizarea maxim productivă a terenului este cea industrială cu o rata de rentabilitate de 14% față de o rata de rentabilitate de 8% în cazul unităților de alimentație publică.

În opinia noastră, având în vedere caracteristicile terenului în cauză, cea mai înaltă și cea mai bună utilizare a terenului este cea industrială.

VI ESTIMAREA VALORII DE VÂNZARE TERENULUI

Practica evaluării prevede mai multe metode de stabilire a valorii unui teren, respectiv metoda comparației directe, metoda extracției, metoda reziduală, tehnica parcelarii, valorificarea arendei obținute și modul de alocare. Având în vedere caracteristicile terenului aflat în studiu, estimăm că cea mai bună abordare va fi metoda comparației directe.

În cadrul acestei abordări, primul pas este luarea în considerare a prețurilor de tranzacționare a activelor identice sau similare care au apărut recent pe piață. Dacă au avut loc puține tranzacții recente, poate fi, de asemenea, oportun să se ia în considerare prețurile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Poate fi necesar să se ajusteze informațiile despre preț din alte tranzacții pentru a reflecta orice diferență în termenii tranzacției efective și baza valorii și orice ipoteze care trebuie adoptate în studiul care este întreprins. Pot exista, de asemenea, diferențe între caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor în alte tranzacții și activul care este analizat.

Cea mai importantă premisă a metodei este că valoarea unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile/ofertele altor proprietăți concurente comparabile. Această abordare utilizează analiza de piață pentru a identifica tranzacțiile cu active similare și pentru a le compara cu activul evaluat. Astfel, valorile și informațiile privind tranzacțiile și ofertele de imobile similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de caracteristicile diferite și similare ale acestora.

În cazul de față, ca tehnică de comparație, vom folosi comparația directă și anume tehnica procentuală. Reprezintă un proces care constă în stabilirea diferențelor dintre activul de evaluat și bunurile comparabile, prin cuantificarea corecțiilor necesare. Corecțiile procentuale care se aplică prețurilor înregistrate în alte tranzacții reflectă superioritatea sau inferioritatea activului comparabil, având în vedere criteriile de comparație alese.

Ca surse de informare am folosit oferte de vânzare pentru parcele similare situate în aceeași zonă găsite în reviste de specialitate, pe paginile web ale diferitelor agenții și în propria noastră bază de date aparținând departamentelor de evaluare și agenție.

Instrumentul pentru efectuarea corecțiilor este matricea de comparație care este un tabel cu criteriile de comparație pe rânduri, activul evaluat pe prima coloană, iar pe celelalte coloane activele comparabile. Uneori, pentru același criteriu pot fi alocate două rânduri: unul pentru comparație și celălalt pentru corectare.

În partea de jos a tabelului există o secțiune destinată analizei rezultatelor celor două rânduri: corecții totale în termeni absoluți și corecții ca procent din prețul de vânzare. Pe baza acestor rezultate, evaluatorul poate estima comparabilitatea tranzacțiilor cu activul evaluat și poate

selecta valoarea finală. Tranzacțiile care necesită cele mai puține ajustări vor avea cea mai mare importanță în alegerea valorii finale. În același timp, importanța va reflecta și încrederea evaluatorului în informațiile referitoare la activele comparabile.

De menționat că dreptul de proprietate este considerat pe deplin transmisibil pentru toate activele comparabile și plata se presupune a fi în numerar. Evaluarea a fost făcută în ipoteza drepturilor de proprietate liberă transmise integral.

Analiza de piață efectuată a relevat trei parcele comparabile care vor servi la stabilirea valorii de referință. Prin urmare, am decis să aplicăm metoda comparației directe, alegând proprietăți comparabile cu caracteristicile menționate mai jos pentru fiecare parcelă atât pentru valoarea de piață a terenului cât și pentru estimarea chiriei.

4.1. Estimare valoare teren

Abordarea prin piață, metoda comparației directe

Din analiza efectuată valoarea de vânzare a terenului a fost estimată la prețul de 8.5 euro/mp. Ajustările luate în considerare au fost cele prezentate în grila de mai jos.

Între comparabilele selectate în grilă și proprietatea subiect există o diferență, respectiv proprietatea subiect este amplasată în UTR Vp conform PUG iar comparabilele cuprinse în grilă sunt amplasate în zona industrială a comunei.

Valoarea de vânzare a terenului în suprafață de 102.760 mp, estimată prin metoda comparației relative, este: 873.760 euro.

Element de comparație	Proprietatea evaluată	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D	Comparabila E
Pret de vânzare (€/mp)		18,40	14,00	41,00	30,00	8.5
Drepturi de proprietate transmise	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
Comparabilitate		similara	similara	similara	similara	similara
Localizare	Chiajna Gara	Chiajna, V	Chiajna A1	Str. Comertului	Chiajna A1	Chiajna Gara
Comparabilitate		similara	superioara	superioara	superioara	similara
Data anunt/tranzactie	Noiembrie 2022	Noiembrie 2022	Noiembrie 2022	Noiembrie 2022	Noiembrie 2022	Decembrie 2021
Comparabilitate		similara	similara	similara	similara	similara
Utilizare actuala	drum	liber	liber	liber	liber	liber
Comparabilitate		similara	similara	similara	similara	similara
Forma	dreptunghiulară	dreptunghiulară	dreptunghiulară	dreptunghiulară	dreptunghiulară	dreptunghiulară
Comparabilitate		similara	similara	similara	similara	similara
Suprafata teren (mp)	102,760	2,000	6,500	1,422	3,150	320,000
Comparabilitate		inferioara	inferioara	inferioara	inferioara	similara
Urbanism - utilizare	Zona Verde	Industrial CUT 2 POT 70%	Industrial CUT 2 POT 70%	Industrial CUT 2 POT 70%	Industrial CUT 2 POT 70%	Similar
Comparabilitate		superioara	superioara	superioara	superioara	similara
Utilitati	nu	da	da	da	da	da
Comparabilitate		superioara	superioara	superioara	superioara	similara
Amenajari	nu	nu	nu	nu	nu	nu
Comparabilitate		similara	similara	similara	similara	similara
Deschidere (ml)	100 m/300 m	20	22,01	340	23	dublă deschidere: 100/300
Comparabilitate		inferioara	inferioara	inferioara	inferioara	similara
Similara		6	5	5	5	10
Inferioara		2	2	2	2	0
Superioara		2	3	3	3	0
Comparabilitate globala		similara	similara	similara	similara	similara

Conform analizei, Comparabila E este cea mai apropiată de proprietatea subiect deoarece are cele mai multe similitudini cu proprietatea subiect. Valoarea de vânzare este: 873.760 Eur.

Date de piață

	Date din piață					
Drepturi de proprietate transmise	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
Localizare	Chiajna Gara	Chiajna, V	Chiajna A1	Str. Comertului	Chiajna A1	Chiajna Gara
Data anunt/tranzactie	Noiembrie 2022	Noiembrie 2022	Noiembrie 2022	Noiembrie 2022	Noiembrie 2022	Decembrie 2021
Utilizare actuala	drum	liber	liber	liber	liber	liber
Forma	dreptunghiulară	dreptunghiulară	dreptunghiulară	dreptunghiulară	dreptunghiulară	dreptunghiulară
Suprafata teren (mp)	102760	2000	6500	1422	3150	320000
Urbanism - utilizare	Zona Verde	Industrial CUT 2 POT 70	Industrial CUT 2 POT	Industrial CUT 2 POT	Industrial CUT 2 POT	Similar
Utilitati	nu	da	da	da	da	da
Amenajari	nu	nu	nu	nu	nu	nu
Deschidere (ml)	100 m/300 m	20	22,01	340	23	dublă deschidere: 100/300

1. <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti-ilfov/chiajna/teren-constructii-de-vanzare-X8F01308A?lista=5475373&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3799693514>

2. <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-vanzare/g5iuid27e3497h3h2i54h00g6g885e44.html>

3. <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti-ilfov/chiajna/teren-constructii-de-vanzare-XDCC1300K?lista=5475373&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3799693514>

4. <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti-ilfov/chiajna/teren-constructii-de-vanzare-XV0603HIO?lista=29246831&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3799693514>

5. Tranzactie realizata in Decembrie 2021. 3.100.000 Eur/mp, Suprafata 340,000 mp. Zona industrială. Din care aproximativ 400.000 Eur a reprezentat aportul urbanismului/coeficientilor urbanistici, fiind PUZ aprobat. Drept pentru care am eliminat din valoarea de piata partea necorporala.

4.2. Estimarea prețului concesiunii

Conform prevederilor Legii 50/1991 la art.17 prevede: "Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotararea consiliului judetean, a Consiliului General al Municipiului Bucuresti sau a consiliului local, astfel încat să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente".

În condițiile date sunt necesare costuri de infrastructură, prin urmare limita minimă a concesiunii se va stabili astfel încât să se asigure recuperarea în minim 25 de ani si maxim 49 ani a prețului de vânzare a terenului.

Valoarea de vânzare teren = 873.760 euro

Suprafata de teren (mp) = 102.760 mp

Valoarea estimată a redevenței minime pentru teren proprietatea privată a comunei Chiajna reprezentand "teren arabil intravilan" în suprafată de 102.760 mp la data de 16.11.2022 este:

Valoare redevență lunară minimă pe mp teren = 873.760 EUR/25ani/12luni/102.760 mp

= Respectiv 34.950,4Eur/an, 0.0283Eur/mp/lună

VII ABORDAREA PROPRIETĂȚII ÎN FUNCȚIE DE PLANUL URBANISTIC GENERAL

7.1. Abordarea terenului în funcție de Planul Urbanistic General actual.

În acest scenariu se ia în considerare vânzarea sau închirierea terenului în condițiile actuale. Conform estimării efectuate, valoarea de vânzare a terenului în suprafață de 102.760 mp, estimată prin metoda comparației directe este de. 873.760 euro.

Investițiile necesare pentru ca proprietatea să fie vandabilă spre vânzare sau închiriere, conform Planului Urbanistic General actual au fost estimate la un cost total de 16.724.542,87 euro, reprezentând investițiilor în echiparea terenului cu utilități, drumuri și edificarea de mici construcții pentru alimentație publică.

7.2. Abordarea terenului în funcție de Planul Urbanistic General propus spre actualizare.

Proiect depozit și logistică

În acest scenariu s-a presupus dezvoltarea unui proiect pentru edificarea a 70 de hale industriale și birouri. Conform documentelor furnizate de client, proprietatea subiect, în Planul Urbanistic General propus spre modificare, are prevăzut un procent de ocupare a terenului max =70% si un coeficient de utilizare a terenului max = 1. Prin urmare, suprafața maximă ce poate fi construită este de 102.760 mp.

1. Date	
Suprafata teren (mp)	102,760.00
CUT	1.00
POT	70.00%
Total suprafata construita (mp)	102,760.00
Total suprafata construita vandabila (mp)	102,760.00
Suprafata utila inchiriabila	92,484.00
Total unitati	70.00
Costuri de constructie	€
Costuri E/mp	450.00
Profit Dezvoltator (15%)	6,936,300.00
Costuri constructie - total	46,242,000.00
Costuri Utilitati	1,280,000.00
Costuri infrastructura	1,045,000.00
Neprevazute (5%)	2,722,915.00
Costuri totale (excluzand costuri de finantare)	58,226,215.00
Costuri de marketing 2%.	1,164,524.30
Costuri finantare cca 8% din val cost.	4,658,097.20
Alte cheltuieli (1% din valoarea de cost).	582,262.15
Costuri totale	64,048,836.50

Costurile necesare pentru proiect au fost estimate pe baza informațiilor de piață. Costurile de construcție au fost estimate pe baza cataloagelor Costuri de Reconstructie – Costuri de Inlocuire, Editura IROVAL, Corneliu Schiopu și a indicilor de actualizare pentru costul 2021-2022. Acest cost este estimat la **64.048.837 euro**, fără TVA.

Estimare costuri investiție

Estimare chirie depozite

Din analiza efectuată a rezultat o chirie de 3,7 euro/mp. Ajustările luate în considerare au fost cele prezentate în grila de mai jos.

Abordarea prin piață, metoda comparației directe

ELEMENT DE COMPARAȚIE	SUBIECT	PROPRIETĂȚI COMPARABILE			
		A	B	C	D
Preț de oferta/chirie (EURO/mp)		3.14	3.90	3.95	3.70
Suprafata mp	78.611	2,871	15,000	93,000	67,400
comparabilitate		inferior	inferior	superior	inferior
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta	oferta
comparabilitate		similar	similar	similar	similar
Drepturi de proprietate transmise	Integral	Integral	Integral	Integral	Integral
comparabilitate		similar	similar	similar	similar

Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață	La piață
comparabilitate		similar	similar	similar	similar
Conditii de piata	curente	curente	curente	curente	curente
comparabilitate		similar	similar	similar	similar
Localizare	Chiajna	Chiajna	Chiajna	Stefanesti	Dragomiresti
comparabilitate		similar	similar	inferior	inferior
Drum acces	drum comunal	acces direct A1	7 km DN	sosea centura	drum comunal
comparabilitate		superior	superior	superior	similar
Destinatia	depozit	depozit	depozit	depozit	depozit
comparabilitate		similar	similar	similar	similar
Finisaje	medii	medii	superioare	superioare	medii
comparabilitate		similar	similar	similar	similar
similar		7	6	5	7
inferior		1	1	1	2
superior		1	2	3	0
comparabilitate globala		inferior	superior	superior	inferior

Proprietatea comparabilă	Chirie (euro/mp util)	Comparabilitate totală
C	3,95	superioară
B	3,90	superioară
	proprietatea subiect	
D	3,70	inferioară
A	3,14	inferioară

Estimare chirie birou în spațiu industrial

Din analiza efectuată a rezultat o chirie de 6 euro/mp. Ajustările luate în considerare au fost cele prezentate în grila de mai jos.

Abordarea prin piață, metoda comparației directe

ELEMENT DE COMPARAȚIE	SUBIECT	PROPRIETĂȚI COMPARABILE		
		A	B	C
Preț de oferta/chirie (EURO/mp)		6.45	8.00	6.00
Suprafata mp	13.873	170	900	150
comparabilitate		inferior	inferior	inferior
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta
comparabilitate		similar	similar	similar
Drepturi de proprietate transmise	Integral	Integral	Integral	Integral
comparabilitate		similar	similar	similar

Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
comparabilitate		similar	similar	similar
Condiții de piață	curente	curente	curente	curente
comparabilitate		similar	similar	similar
Localizare	Chiajna	Chiajna	Chiajna	Chiajna
comparabilitate		similar	similar	similar
Drum acces	drum comunal	acces direct A1	7 km DN	sosea centura
comparabilitate		superior	superior	superior
Destinația	birou în spațiu industrial	birou în spațiu industrial	birou în spațiu industrial	birou în spațiu industrial
comparabilitate		similar	similar	similar
Finisaje	medii	medii	superioare	superioare
comparabilitate		similar	similar	similar
similar		7	6	7
inferior		1	1	1
superior		1	2	1
comparabilitate globală		superior	superior	superior

Proprietatea comparabilă	Chirie (euro/mp util)	Comparabilitate totală
B	8.00	superioară
A	6.45	superioară
C	6.00	
	proprietatea subiect	

Fluxul de numerar

Tipul de flux de numerar utilizat în analiză este venitul net din exploatare al activului. Venitul net din exploatare se bazează pe veniturile din chirii, așa cum sunt prezentate mai jos.

Elementele necesare pentru estimarea valorii actuale nete a proiectului (VAN) și a ratei interne de rentabilitate (IRR) sunt:

- Venit potențial brut din exploatare – venituri anuale obținute din închirierea proprietății. În estimarea venitului anual generat de proiect s-a luat în considerare o chirie de 3,7 euro pentru depozite și 6 euro/lună pentru birouri. Chiria nu include TVA.

Pierderi de locuri neocupate – având în vedere caracteristicile proprietății, locația și condițiile actuale de piață, în primul an de închiriere am estimat un grad de ocupare de 90%. Rata de locuri de muncă vacante a fost stabilită pe baza informațiilor din baza noastră de date.

- Venit brut din exploatare efectiv – venituri anuale obținute din închirierea proprietății după deducerea pierderilor de locuri libere.

- Chiriile sunt brute exprimate în numerar. Costurile cu utilitățile sunt considerate a fi suportate de chiriasi. Proprietarul are obligația de a plăti impozitele pe proprietate, asigurarea, costurile de administrare, costurile de întreținere etc.

Cheltuieli – Impozitul pe proprietate se stabilește conform reglementărilor în vigoare (1% aplicat costului de înlocuire din care s-a dedus amortizarea). Costul asigurării este estimat la 0,15% din costul de înlocuire din care s-a dedus amortizarea fizică. Similar cu impozitul pe proprietate, pe măsură ce construcțiile îmbătrânesc, costul asigurării scade. Costul de întreținere a fost stabilit la 0,50% din costul de înlocuire. Costul de management este estimat la 1% din venitul brut operațional efectiv.

- Venitul net din exploatare – venitul obținut după deducerea cheltuielilor din venitul brut din exploatare efectiv.

Rata de capitalizare – Rata de capitalizare reprezintă relația dintre câștig și valoare, relație recunoscută de participanții la piață care rezultă dintr-o analiză a vânzărilor și chiriilor pentru proprietăți comparabile. Rata de capitalizare a fost estimată la 7,5%. Rata de capitalizare a fost stabilită pe baza informațiilor din baza noastră de date.

-Valoarea terminală - În cazul în care se așteaptă ca activul să continue dincolo de perioada de prognoză explicită, evaluatorii trebuie să estimeze valoarea activului la sfârșitul acelei perioade. Valoarea terminală este apoi actualizată la data evaluării, utilizând în mod normal aceeași rată de actualizare ca cea aplicată fluxurilor de numerar prognozate. Pentru valoarea terminală am luat în considerare venitul net din exploatare generat în ultimul an al perioadei explicite care a fost actualizat cu rata de capitalizare.

Estimare flux de numerar

Indicatori		anul 1	anul 2	anul 3	anul 4
costul construcției (euro)	64,048,837				
venit potențial brut depozite (euro)		3,490,328	3,490,328	3,490,328	3,490,328
venit potențial brut birouri (euro)		998,856	998,856	998,856	998,856
grad de ocupare depozite (euro)		90%	90%	90%	90%
grad de ocupare birouri		90%	90%	90%	90%
venit potențial net (euro)		4,473,914	4,473,914	4,473,914	4,473,914
asigurare (euro)		14,000	14,000	14,000	14,000
impozit proprietate (euro)		640,488.37	640,488.37	640,488.37	640,488.37
cost întreținere (euro)		3,202,442	3,202,442	3,202,442	3,202,442
cost de management (euro)		67,338	67,338	67,338	67,338
total cost (euro)		3,924,268	3,924,268	3,924,268	3,924,268
venit net (euro)		549,646	549,646	549,646	549,646
valoare terminală (euro)					7,328,607
rata de capitalizare 7,5%		0.93023	0.86533	0.79754	0.74880
venit actualizat (euro)		511,298	475,626	438,365	
Vp (euro)					8,753,897

rata internă de rentabilitate		14%			
-------------------------------	--	-----	--	--	--

Depozit și logistic este fezabil deoarece indicatorul Rata internă a rentabilității este mai mare decât rata de actualizare.

Rentabilitatea investiției: (câștig din investiție - costul investiției) / costul investiției

$$= (8.753.897 - 64.048.837) / 64.048.837 = 14\%$$

VIII. BENEFICIILE GENERATE DE VÂNZAREA/ÎNCHIRIEREA TERENULUI

Beneficii în cazul vânzării:

- venituri financiare suplimentare la bugetul local generate prin încasarea contravalorii terenului vândut, taxe și impozite;
- încasarea rapidă;
- prin vânzare se trece întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a terenului în sarcina cumpărătorului (inclusiv cele de mediu);
- crearea unui climat care să atragă și investiții ce au un impact pozitiv asupra comunității;
- din punct de vedere financiar – cumpărătorul va acoperi în întregime costurile ridicate de întreținerea și exploatarea terenului cumpărat;
- vânzarea imobilelor ar duce la valorificarea resurselor existente în scopul realizării unei extinderi economice solide a zonei industriale, cât și atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează ocuparea forței de muncă precum și ridicarea gradului de civilizație și ale condițiilor de muncă ale cetățenilor.

Beneficii în cazul închirierii/concesionării:

- chiriașul va achita pe perioada închirierii o chirie și un impozit pe teren la bugetul local, venit mai mic decât în cazul vânzării, dar cu toate acestea bugetul local va avea o sursă de venit constantă pe perioada închirierii și un activ bilanțier mai mare prin păstrarea proprietății;
- închirierea trece întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a terenului închiriat, în sarcina chiriașului (inclusiv cele de mediu);
- crearea unui climat care să atragă investiții, ce au un impact pozitiv asupra comunității.
- chiriașul va avea obligația, prin contractul de închiriere, să respecte toată legislația în vigoare pe probleme de mediu. Contractul de închiriere transferă responsabilitatea viitorului chiriaș cu privire la respectarea clauzelor de protecția mediului, printre care unele dintre cele mai importante sunt: luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea și evitarea poluării solului și a apei subterane, cu efecte asupra sănătății populației; utilizarea durabilă a resurselor; îmbunătățirea factorilor de mediu și a microclimatului din zonă prin amenajare și întreținere, evitarea degradării solului.
- suprafețele mari sunt în atenția dezvoltatorilor imobiliari de parcuri industriale precum CTP, P3, Eli Park, Catted, WDP. WdP și CTP sunt cei mai activi dezvoltatori de parcuri industriale și logistice din România cu portofolii de peste un milion de metri pătrați de proiecte finalizate, adică aproximativ o treime din stocul țării.

- asigurarea întreținerii și exploatării corespunzătoare a terenului.

IX. MODALITATEA DE ACORDARE A VÂNZĂRII/ÎNCHIRERII

Valorificarea terenului prin vânzare sau închiriere se va efectua prin procedură de licitație publică, în conformitate cu prevederile din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ. Potrivit art. 363, alin (1) și alin (2) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrative, vânzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se face prin licitație publică, organizată în condițiile prevăzute la art. 334-346, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel. Stabilirea oportunității vânzării bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ teritoriale și organizarea licitației publice se realizează de către autoritățile prevăzute la art. 287, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel. Conform prevederilor art.13 din legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare, precizează că terenurile aparținând domeniului privat al unităților administrativ teritoriale destinate construirii pot fi vândute prin licitație publică, potrivit legii, în condițiile respectării prevederilor documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii, în vederea realizării de către titular a construcției.

X. CONCLUZII

Conform concluziei analizei de cea mai bună utilizare, singura utilizare posibilă a subiectului este cea industrială. Având în vedere cantitatea, calitatea informațiilor deținute în urma analizelor noastre, adecvarea abordărilor prezentate și condițiile limitative stabilite în prezenta analiză, estimăm că cea mai înaltă și cea mai bună utilizare a terenului cu o suprafață de 102.760 mp, care este supus vânzării/închirierii cu destinația industrială.

Proiect depozit și logistică

În acest scenariu ne-am asumat dezvoltarea spațiilor de depozitare. Conform documentelor furnizate de client subiectul are un procent de ocupare a terenului max =70% și un coeficient de utilizare a terenului max =1. Asadar, suprafata maxima construita a spatiilor acoperite este de 71.932 mp (70% x 102.760 mp – suprafata teren) iar suprafata maxima construita totala este de 102.760 mp (1 x 102.760 mp – suprafata teren).

Costurile necesare pentru proiectul logistic au fost estimate pe baza informațiilor de piață. Costurile de construcție au fost estimate pe baza cataloagelor Costuri de Reconstructie – Costuri de Inlocuire, Editura IROVAL, Cornelii Schiopu și a indicilor de actualizare pentru costul 2021-2022. Acest cost este estimat la 64.048.837 de euro, fără TVA.

Tipul de flux de numerar utilizat în analiză este venitul net din exploatare al activului. Venitul net din exploatare se bazează pe veniturile din chirii.

Testând fezabilitatea a două scenarii: vânzarea terenului sau efectuarea de investiții pentru echiparea acestuia cu utilități și construirea de mici unități de alimentație publică conform PUG actuală și scenariul al doilea care presupune modificarea Planului Urbanistic General prin trecerea terenului în zona industrială și dezvoltarea unui proiect pentru edificarea unor hale industriale și birouri în vederea închirierii.

Terenul a fost evaluat în funcție de valorile practicate în piață.

În concluzie, în urma analizelor efectuate cu privire la veniturile ce pot fi obținute în urma exploatării terenului intravilan arabil în suprafață de 102.760 mp, atât în funcție de indicatorii aprobați în Planul Urbanistic General actual cât și pentru indicatorii propuși în Planul Urbanistic General viitor au reieșit următoarele rezultate:

Valoarea de vânzare a terenului în condițiile actuale este estimată la 873.760 euro.

Valoarea de investiție în condițiile PUG actual: 16.724.543 euro

Rentabilitatea investiției în condițiile PUG actual: 8%

Ținând cont de indicatorii propuși în Planul Urbanistic General viitor și de schimbarea categoriei de folosință a terenului, în condițiile dezvoltării zonei prin efectuarea de investiții în utilități, infrastructură și construirea a 70 de spații industriale cu o suprafață utilă închiriabilă de 92.484 mp, proiect ce se estimează la o valoare de 64.048.837 euro.

Valoarea de investiție: 64.157.323 euro

Rentabilitatea investiției: 14%