



ROMÂNIA  
JUDEȚUL ILFOV  
CONSILIUL LOCAL COMUNA COPĂCENI

**HOTĂRÂREA Nr.61 din 19.12.2025**

Privind însușirea rapoartelor de evaluare pentru spațiile cu destinația de cabinete medicale de pe teritoriul U.A.T.Copăceni,Județul Ilfov

Consiliul local al comunei COPACENI, judetul ILFOV, întrunit în ședința publică ordinară din data de 19.12.2025;

Având in vedere:

- Referatul de aprobare al domnului primar Marin Ionut cu nr.9689/11.12.2025
- Raportul de specialitate nr. 9690/11.12.2025 al doamnei secretar ;
- Avizul comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al comunei Copaceni,respective:

Comisia pentru activități economico-financiare,administrarea domeniului public și privat,agricultură,gospodărie comunală,amenajarea teritoriului și urbanism,.

Comisia pentru învățământ,sanătate și familie,activități social-culturale,culte, protecție copii,tineret și sport,

Comisia juridică și de disciplină,protecția mediului și turism

Ținând cont de:

- Raportul de evaluare nr.910/20.11.2025 pentru Imobil Cabinetul medical nr.1 situat in Comuna Copăceni,Șoseaua Principală nr.194 ,Județul Ilfov intocmit de expert evaluator ANEVAR Căpățină Claudia Marilena
- Raportul de evaluare nr.911/20.11.2025 pentru Imobil Cabinetul medical nr.2 situat in Comuna Copăceni,Șoseaua Principală nr.194 ,Județul Ilfov Ilfov intocmit de expert evaluator ANEVAR Căpățină Claudia Marilena
- Prevederile pct.4 subpct.4.2. din contractele de concesiune incheiate care prevăd că după primii 5 ani nivelul minim al redevenței se va stabili de concedent ,pornind de la prețul pieței ,sub care redevența nu poate fi acceptată,iar quantumul redevenței va fi prevăzut intr-un act aditional semnat de ambele părți contractante

In conformitate cu :

- Prevederile art.4 alin.(3) din Hotărârea de Guvern nr.884/2004 privind concesionarea unor spații cu destinația de cabinete medicale,cu modificările și completările ulterioare

In temeiul art.129 alin.(1) lit.d) alin.(4) lit.c) lit.d) ,art.139 coroborat cu art. 196 alin. 1 lit. (a) din Codul Administrativ aprobat prin Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr. 57/2019,cu modificările și completările ulterioare,

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1 (1)-** Se însușeste Raportul de evaluare nr.910/20.11.2025 pentru Imobil Cabinetul medical nr.1 situat in Comuna Copăceni,Șoseaua Principală nr.194 ,Județul Ilfov intocmit de expert evaluator ANEVAR Căpățină Claudia Marilena conform anexei nr.1 parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Se însușește Raportul de evaluare nr.911/ 20.11.2025 pentru Imobil Cabinetul medical nr.1 situat în Comuna Copăceni, Șoseaua Principală nr.194, Județul Ilfov întocmit de expert evaluator ANEVAR Căpățînă Claudia Marilena conform anexei nr.2 parte integrantă din prezenta hotărâre

**Art.2** (1) Se aprobă cuantumul redevenței pentru cabinetul medical nr.1 concesionat doamnei doctor Matei Cristiana, stabilită conform raportului de evaluare prevăzut la art.1 alin.(1) la suma de 2,23 euro/m.p./lună pentru suprafața de 38,62 m.p.

(2) Se aprobă cuantumul redevenței pentru cabinetul medical nr.2 concesionat domnului doctor Tănăsescu Constantin, stabilită conform raportului de evaluare prevăzut la art.1 alin.(2) la suma de 2,26 eurp/m.p./lună pentru suprafața de 30,98 m.p.

(3) Plata redevenței se va face la un curs oficial euro-leu al BNR valabil, la data efectuării plății. Redevența obținută constituie venit la bugetul local al Comunei Copăceni, Județul Ilfov.

(4) Cuantumul redevenței va fi actualizat anual cu rata oficială a inflației.

**Art.3** Se împuternicește domnul Marin Ionuț, Primarul Comunei Copăceni, Județul Ilfov să semneze actele adiționale încheiate cu fiecare cabinet medical, prevăzut la art.2 conform anexei nr.3 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.4**-Primarul comunei Copăceni, prin aparatul de specialitate, va asigura ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri.

**Art.5** Secretarul general al comunei Copaceni asigură comunicarea prezentei hotărâri autoritatilor și persoanelor interesate.

PRESEDINTE DE SEDINTA ,  
IANCU LGHEORGHE



CONTRASEMNEAZA,  
SECRETAR GENERAL AL COMUNEI ,  
SAVIN DANIELA

Hotararea a fost adoptata astazi 19.12.2025 cu 11 voturi pentru, 0 voturi impotriva din 11 consilieri in functie.

ROMÂNIA  
JUDEȚUL ILFOV  
CONSILIUL LOCAL COMUNA COPĂCENI

**PROIECT DE HOTARARE**

Privind însușirea rapoartelor de evaluare pentru spațiile cu destinația de cabinete medicale de pe teritoriul U.A.T.Copăceni,Județul Ilfov

Consiliul local al comunei COPACENI, judetul ILFOV, întrunit în ședința publică ordinară din data de 19.12.2025;

Având în vedere:

- Referatul de aprobare al domnului primar Marin Ionut cu nr.9689/11.12.2025
- Raportul de specialitate nr. 9690/11.12.2025 al doamnei secretar ;
- Avizul comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al comunei Copaceni,respective:

Comisia pentru activități economico-financiare,administrarea domeniului public și privat,agricultură,gospodărie comunală,amenajarea teritoriului și urbanism,.

Comisia pentru învățământ,sanatate și familie,activități social-culturale,culte, protecție copii,tineret și sport,

Comisia juridică și de disciplină,protecția mediului și turism

Ținând cont de:

- Raportul de evaluare nr.910/20.11.2025 pentru Imobil Cabinetul medical nr.1 situat in Comuna Copăceni,Șoseaua Principală nr.194 ,Județul Ilfov intocmit de expert evaluator ANEVAR Căpățină Claudia Marilena
- Raportul de evaluare nr.911/20.11.2025 pentru Imobil Cabinetul medical nr.2 situat in Comuna Copăceni,Șoseaua Principală nr.194 ,Județul Ilfov Ilfov intocmit de expert evaluator ANEVAR Căpățină Claudia Marilena
- Prevederile pct.4 subpct.4.2. din contractele de concesiune incheiate care prevăd că după primii 5 ani nivelul minim al redevenței se va stabili de concedent ,pornind de la prețul pieței ,sub care redevența nu poate fi acceptată,iar quantumul redevenței va fi prevăzut intr-un act aditional semnat de ambele părți contractante

In conformitate cu :

- Prevederile art.4 alin.(3) din Hotărârea de Guvern nr.884/2004 privind concesiunea unor spații cu destinația de cabinete medicale,cu modificările și completările ulterioare

In temeiul art.129 alin.(1) lit.d) alin.(4) lit.c) lit.d) ,art.139 coroborat cu art. 196 alin. 1 lit. (a) din Codul Administrativ aprobat prin Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr. 57/2019,cu modificările și completările ulterioare

**HOTĂRĂȘTE:**

- **Art.1 (1)-** Se însușeste Raportul de evaluare nr.910/20.11.2025 pentru Imobil Cabinetul medical nr.1 situat in Comuna Copăceni,Șoseaua Prjncipală nr.194 ,Județul Ilfov intoçmit de expert evaluator ANEVAR Căpățină Claudia Marilena conform anexei nr.1 parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Se însușește Raportul de evaluare nr.911/20.11.2025 pentru Imobil Cabinetul medical nr.1 situat în Comuna Copăceni, Șoseaua Principală nr.194, Județul Ilfov întocmit de expert evaluator ANEVAR Căpățînă Claudia Marilena conform anexei nr.2 parte integrantă din prezenta hotărâre

**Art.2** (1) Se aprobă cuantumul redevenței pentru cabinetul medical nr.1 concesionat doamnei doctor Matei Cristiana, stabilită conform raportului de evaluare prevăzut la art.1 alin.(1) la suma de 2,23 euro/m.p./lună pentru suprafața de 38,62 m.p.

(2) Se aprobă cuantumul redevenței pentru cabinetul medical nr.2 concesionat domnului doctor Tănăsescu Constantin, stabilită conform raportului de evaluare prevăzut la art.1 alin.(2) la suma de 2,26 eurp/m.p./lună pentru suprafața de 30,98 m.p.

(3) Plata redevenței se va face la un curs oficial euro-leu al BNR valabil, la data efectuării plății. Redevența obținută constituie venit la bugetul local al Comunei Copăceni, Județul Ilfov.

(4) Cuantumul redevenței va fi actualizat anual cu rata oficială a inflației.

**Art.3** Se împuternicește domnul Marin Ionuț, Primarul Comunei Copăceni, Județul Ilfov să semneze actele adiționale încheiate cu fiecare cabinet medical, prevăzut la art.2 conform anexei nr.3 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.4**-Primarul comunei Copăceni, prin aparatul de specialitate, va asigura ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri.

**Art.5** Secretarul general al comunei Copaceni asigură comunicarea prezentei hotărâri autoritatilor și persoanelor interesate.

INIȚIATOR,

PRIMAR,  
MARIN IONUȚ

AVIZAT PENTRU LEGALITATE,  
SECRETAR GENERAL AL COMUNEI,  
SAVIN DANIELA

ROMÂNIA  
JUDEȚUL ILFOV  
COMUNA COPACENI  
Nr . 9690/11.12.2025

## RAPORT DE SPECIALITATE

Privind însușirea rapoartelor de evaluare pentru spațiile cu destinația de cabinete medicale de pe teritoriul U.A.T.Copăceni,Județul Ilfov

Prin referatul nr. 9689/11.12.2025 , primarul comunei Copaceni, domnul Marin Ionut propune un proiect de hotarare, cu privire la însușirea rapoartelor de evaluare pentru spațiile cu destinația de cabinete medicale de pe teritoriul U.A.T.Copăceni,Județul Ilfov

Ținând cont de

- Raportul de evaluare nr.910/20.11.2025 pentru Imobil Cabinetul medical nr.1 situat in Comuna Copăceni,Șoseaua Principală nr.194 ,Județul Ilfov intocmit de expert evaluator ANEVAR Căpățină Claudia Marilena
- Raportul de evaluare nr.911/20.11.2025 pentru Imobil Cabinetul medical nr.2 situat in Comuna Copăceni,Șoseaua Principală nr.194 ,Județul Ilfov Ilfov intocmit de expert evaluator ANEVAR Căpățină Claudia Marilena
- Prevederile pct.4 subpct.4.2. din contractele de concesiune incheiate care prevăd că după primii 5 ani nivelul minim al redevenței se va stabili de concedent ,pornind de la prețul pieței ,sub care redevența nu poate fi acceptată,iar cuantumul redevenței va fi prevăzut intr-un act aditional semnat de ambele părți contractante

Față de cele prezentate ,proiectul de hotărâre poate fi discutat și aprobat in ședința Consiliului local in forma prezentată de initiator.

*SECRETAR GENERAL AL COMUNEI ,  
SAVIN DANIELA*

ROMÂNIA  
JUDEȚUL ILFOV  
CONSILIUL LOCAL COMUNA COPĂCENI

Nr.9689/11.12.2025

**REFERAT DE APROBARE**

Privind însușirea rapoartelor de evaluare pentru spațiile cu destinația de cabinete medicale de pe teritoriul U.A.T.Copăceni,Județul Ilfov

Ținând cont de

- Raportul de evaluare nr.910/20.11.2025 pentru Imobil Cabinetul medical nr.1 situat in Comuna Copăceni,Șoseaua Principală nr.194 ,Județul Ilfov intocmit de expert evaluator ANEVAR Căpățină Claudia Marilena
- Raportul de evaluare nr.911/20.11.2025 pentru Imobil Cabinetul medical nr.2 situat in Comuna Copăceni,Șoseaua Principală nr.194 ,Județul Ilfov Ilfov intocmit de expert evaluator ANEVAR Căpățină Claudia Marilena
- Prevederile pct.4 subpct.4.2. din contractele de concesiune incheiate care prevăd că după primii 5 ani nivelul minim al redevenței se va stabili de concedent ,pornind de la prețul pieței ,sub care redevența nu poate fi acceptată,iar cuantumul redevenței va fi prevăzut intr-un act aditional semnat de ambele părți contractante

**Față de cele prezentate ,supun spre dezbatere și aprobare proiectul de hotărâre inițiat in acest sens.**

ROMANIA  
PRIMAR,  
MARIN IONUT

ANEXA NR.3 la HCL nr.61/19.12.2025

ACT ADIȚIONAL NR.            la Contractul de concesiune nr.

### 1.Părțile contractante

Consiliul Local al Comunei Copăceni,cu sediul in Comuna Copăceni,Șos.Principală nr.190,Județul Ilfov ,telefon 0214687174,fax 0214687173 e-mail

[registratura@primariacopaceniilfov.ro](mailto:registratura@primariacopaceniilfov.ro),CUI 17512943,representată prin Marin Ionuț,având funcția de primar,in calitate de concedent,pe de o parte

Și

,domiciliat in ,Str. nr. , ,medic titularal CMI care funcționează in Comuna Copăceni,Șos.Principală nr.194 cabinet nr.2, cu sediul social in ,inregistrat la Registrul unic al cabinetelor medicale sub nr.    in calitate de concesionar,pe de altă parte

In conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului local Copăceni nr.61/19.12.2025 privind însușirea rapoartelor de evaluare pentru spațiile cu destinația de cabinete medicale de pe teritoriul U.A.T.Copăceni,Județul Ilfov

Părțile contractante au convenit ,prin prezentul act additional,modificarea Contractului de concesiune nr. ,având ca obiect spațiul in suprafață totală de    mp in care funcționează cabinetul medical individual,după cum urmează

Art.1 Se modifică capitolul IV Redevența din Contractul de concesiune nr.    ,care va avea următorul cuprins

Redevența este de    euro/mp/lună.Redevența se va achita la un curs oficial euro-leu al BNR valabil la data efectuării plății.

Cuantumul redevenței va fi actualizat anual cu rata oficială a inflației pozitive

Art.2 Toate celelalte clauze ale contractului de concesiune rămân neschimbate. Prezentul act additional a fost incheiat in două exemplare,câte unul pentru fiecare parte și face parte din contractul de concesiune nr.    ,pe care il completează și il modifică corespunzător.

CONCEDENT

CONCESIONAR

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



Contrasemnează,

Secretar general,

SAVIN DANIELA

## AVIZ

In temeiul prevederilor art. 125 alin. (1) lit. b) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare

Comisiile de specialitate din cadrul Consiliului Local Copaceni adoptă următorul aviz:

**Art. 1.** - Se avizează favorabil proiectul de hotărâre a consiliului privind însușirea rapoartelor de evaluare pentru spațiile cu destinația de cabinete medicale de pe teritoriul U.A.T.Copăceni,Județul Ilfov

**Art. 2** - Prezentul aviz se comunică prin grija secretarului comisiei în termenul recomandat secretarului general al comunei Copaceni.

. Comisia nr.1- pentru activitati economico-financiare,administrarea domeniului public si privat,agricultura,gospodarie comunala,amenajarea teritoriului si urbanism

*Președintele Comisiei nr.1*  
PODARU TUDOR

*Secretar*  
BOLNA

*Comisiei nr.1*  
ORGHE

Comisia nr.2-pentru invatamant,sanitate si familie,activitati culturale,culte,protective copii,tineret si sport

*Președintele Comisiei nr.2*  
IANCU GHEORGHE

*Secretarul Comisiei nr.2*  
VELCIU ALEXANDRU CRISTIAN

Comisia nr.3-juridica si de disciplina,protectia mediului si turism

*Președintele Comisiei nr.3*  
RĂDULESCU IONUT ALEXANDRU

*Secretarul Comisiei nr.3*  
BERCEANU NICULAE

ANEXA 1 / HCL 61/19.11.2025

**CAPATINA CLAUDIA MARILENA P.F.A**  
**CUI RO 24936038, Numar de inregistrare Reg. Comertului F23/18/2009**  
**Sediul :Tunari, str Oituz nr 46A, Jud Ilfov**  
**Membru titular ANEVAR , evaluator EI, EPI, EBM , nr legitimatie ANEVAR 11194**  
**Telefon: 0741.019.229;0721.389.576**  
**Email: capatinaclaudiamarilena@gmail.com**

---

## **Raport de evaluare- proprietati imobiliare**

**Nr raport de evaluare:910/20.11.2025**

**„Imobil Cabinetul medical nr.1 situat in comuna Copaceni,  
soseaua Principala nr 194, judetul Ilfov”**



**Data raport de evaluare :20.11.2025**

- **Cientul raportului de evaluare: Primaria Copaceni, soseaua Principala, nr 190, judetul Ilfov, CUI 17512943**

**Intocmit de expert evaluator ANEVAR Capatina Claudia Marilena-  
nr legitimatie 11194- EI-EBM-EI**



**Datele, informatiile si continutul prezentului raport sunt confidentiale si nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor putea fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al Evaluatorului**

## ❖ SINTEZA EVALUARII

### In atentie:

- Clientul si destinatarul raportului de evaluare: **Primaria Copaceni, soseaua Principala, nr 190, judetul Ilfov, CUI 17512943**

### Referire:

- estimarea *nivelului minim al redeventei (chiriei de piata)* pentru Imobilul „Cabinetul medical nr 1” in suprafata construita de 38.62 mp , suprafata utila de 37.2 mp conform schita elaborata la data de noiembrie 2025 , situat in comuna Copaceni, strada Principala, nr 194, judetul Ilfov, imobil aflat in proprietatea Primariei Copaceni.

Raportul de evaluare a fost efectuat de catre **Capatina Claudia Marilena** expert evaluator membru titular al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor din Romania- ANEVAR nr legitimatie 11194 valabila 2025.

Clientul raportului de evaluare este **AUTORITATEA CONTRACTANTA COMUNA COPACENI**.

Utilizarea raportului de evaluare presupune estimarea valorii de piata pentru inchiriere/concesiune.

Evaluarea s-a realizat in data de 20.11.2025 la un curs valutar de 5.0889 lei/1 euro conform site BNR.

Raportul de evaluare care urmeaza prezinta succint premisele evaluarii, datele privind proprietatea si analiza acestora, proces in urma caruia a fost fundamentata opinia evaluatorului. Valoarea de piata a fost estimata utilizând abordarea prin venit.

Raportul este în concordanta cu prevederile standardelor de evaluare ale A.N.E.V.A.R.

In urma analizarii datelor prezentate si a aplicarii metodei de evaluare adecvata (abordarea prin venit) se estimeaza limita minima a pretului chiriei/redeventei astfel:

-fara TVA-

Denumire activ	Valoarea minima de inchiriere/ Redeventa lunara	Metoda de evaluare aplicata
<b><u>Cabinetul medical nr 1</u> in suprafata construita de 38.62 mp , suprafata utila de 37.2 mp situat in comuna Copaceni, strada Principala, nr 194, jud Ilfov</b>	<b>458 lei/luna</b>	<b>venit</b>

**Argumentarea valorii**

- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport;
- Valoarea estimata in LEI si EUR este valabila atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea bunului evaluat, a pietelor, nivelul cererii si ofertei, inflatia, evolutia cursului leu/EUR) nu se modifica semnificativ.
- Pe orice piata valorile pot evolua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul euro nu este neaparat liniara;
- Valoarea este o predictie si valoarea nu tine cont de responsabilitatile de mediu, este o opinie asupra unei valori.
- Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

**Ec .Expert Evaluator ANEVAR- Capatina Claudia Marilena  
nr legitimatie 11194- EI-EBM-EI**



## ❖ CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Subsemnatul, îmi asum răspunderea privind conținutul și concluziile evaluării numai față de clientul și destinatarul lucrării și certific, în cunoștință de cauză și cu bună credință, că:

- Analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale;
- Nu am niciun interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și niciun interes personal legat de părțile implicate;
- Nu am nicio părtinire legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legată de părțile implicate în această evaluare;
- Angajarea mea în această evaluare și onorariul pentru această evaluare nu sunt condiționate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă unuia dintre utilizatorii desemnați ai raportului;
- Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- Nu mi-a fost oferită asistență profesională semnificativă;
- Sunt membru al ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).
- La data acestui raport, îndeplinesc cerințele ANEVAR privind programul de pregătire continuă.
- Subsemnatul declar ca am inspectat personal proprietatea evaluata.

**Ec .Expert Evaluator ANEVAR- Capatina Claudia Marilena-  
nr legitimatie 11194- EI-EBM-EI**



❖ **OBIECTUL LUCRARI**

Obiectul prezentei lucrari il constituie estimarea **valorii de concesiune** pentru **Cabinetul medical nr 1** in suprafata construita de 38.62 mp , suprafata utila de 37.2 mp situat in comuna Copaceni, strada Principala, nr 194, jud Ilfov.

*“Contractul de concesiune este acel contract incheiat in forma scrisa prin care o autoritate publica, denumita concedent, transmite, pe o perioada determinata, unei persoane, denumita concesionar, care actioneaza pe riscul si raspunderea sa, dreptul si obligatia de exploatare a unui bun proprietate publica in schimbul unei redevente”.*

❖ **PREZENTAREA EVALUATORULUI**

Prezentul raport a fost intocmit de catre ec. Capatina Claudia Marilena expert evaluator Anevar.

Conform codului deontologic al evaluatorului si potrivit regulilor internationale de buna practica, continutul raportului este confidential. Atat evaluatorul cat si clientul sau beneficiarul sunt de acord sa nu accepte nici o responsabilitate fata de o alta persoana in nici o circumstanta legata de datele, continutul sau rezultatele raportului.

❖ **PREZENTAREA CLIENTULUI**

Raportul de evaluare se adreseaza beneficiarului **AUTORITATEA CONTRACTANTA COMUNA COPACENI** asa cum reiese din oferta cu numarul 890/25.09.2025.

❖ **DATA SI DESTINATIA EVALUARI**

Utilizare raportului de evaluare este estimarea valorii de piata pentru chirie aferenta Cabinetului Medical nr .1 conform Standardelor de Evaluare ANEVAR 2025- SEV 102 Tipuri ale valorii, pgf.30.1, pentru concesionare/inchiriere.

Data evaluarii: 20.11.2025 ;Curs euro BNR =5.0889 lei.

❖ **CLAUZA DE NEPUBLICARE**

Prezentul raport de evaluare sau orice referire la acesta nu pot fi publicate nici incluse intr-un document destinat publicitatii, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului, cu specificarea formei si contextului in care ar urma sa fie reprodus sau publicat.

❖ **RESPONSABILITATEA FATA DE TERTI**

Acest raport de evaluare este destinat scopului – **estimarea unei valori de piata/concesiune pentru stabilirea chiriei lunare** si numai pentru uzul clientului.

Raportul este confidential pentru evaluator si client si evaluatorul nu accepta nici o responsabilitate fata de o alta persoana, in nici o alta circumstanta.

❖ **DECLARATIA PRIVIND CONDITIILE LIMITATIVE**

- Acest raport de evaluare a fost elaborat de catre ec. Capatina Claudia Marilena – expert evaluator Anevar avand la baza informatiile puse la dispozitie de catre beneficiar;
- In elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra valorii, nefiind omisa deliberat nici o informatie relevanta pentru estimarea valorii;
- Proprietatea imobiliara a fost vazuta si inspectata de catre evaluator datorita circumstantelor actuale; detalii tehnice au fost preluate din actele puse la dispozitie de beneficiar.
- Evaluatorul a obtinut informatii, estimari si opinii, ce au fost evidentiate in raportul de evaluare, de la surse pe care el le considera credibile si nu isi asuma nici o responsabilitate in privinta completitudinii si corectitudinii lor, nefiind verificate din surse independente;
- Evaluatorul nu va fi facut responsabil pentru aspectele de natura juridica ale proprietatii imobiliare. Evaluatorul a presupus ca dreptul de proprietate este valabil si nu exista sarcini asupra proprietatii imobiliare la data evaluarii, altele decat cele mentionate in prezentul raport;
- Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau viitor in legatura cu proprietatea evaluata sau cu partile interesate in tranzactie;
- Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca proba in instanta, fiind o expertiza extrajudiciara;

❖ **PREMISELE EVALUARII**

Evaluatorul nu este topograf/ geodez/ topometrist si nu are calificarea necesara pentru a masura si garanta ca locatia si limitele proprietatii asa cum au fost ele indicate de proprietar/client si descrise in raport corespund cu documentele de proprietate.

Acest raport are menirea de a estima o valoarea de piata a proprietatii identificata si descrisa in raport in ipoteza in care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate.

Orice neconcordanza intre proprietatea identificata si cea din documentele de proprietate invalideaza corespondenta dintre valoarea estimata si proprietatea atestata de documentele de proprietate dar pastreaza valida valoarea estimata pentru proprietatea identificata in raport.

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si conditii , prezentate in cele ce urmeaza. Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celelalte aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze si limite de care s-a tinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt urmatoarele:

❖ **IPOTEZE :**

- Valoarea de piata privind nivelul unei concesiuni/chirii lunare/anulue prezentata in raportul de evaluare este estimata in conditiile realizarii ipotezelor care urmeaza si in mod special in ipoteza in care situatiile la care se face referire mai jos nu genereaza nici un fel de restrictii in afara celor aratate expres pe parcursul raportului si a caror impact este expres scris ca a fost luat in considerare. Daca se va demonstra ca cel putin una din ipotezele sub care este realizat raportul si care sunt detaliate in cele ce urmeaza nu este valabila, valoarea estimata este invalidata;
- **Aspectele juridice (descrierea legala si aspectele privind dreptul de proprietate) se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietar/ destinatar si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare.**
- Dreptul de proprietate este considerat valabil si transferabil (in circuitul civil). Afirmatiile facute de catre evaluator privitoare la descrierea legala a proprietatii nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialisti; evaluatorul nu are competenta in acest domeniu;
- Se presupune o detinere responsabila si un management competent al proprietatii;

- Ca parte a procesului de evaluare evaluatorul a efectuat o inspectie a proprietatii . Se presupune ca toate licentele, autorizatiile de functionare precum si orice alte cerinte legale necesare functionarii au fost sau pot fi obtinute si reinnoite pentru orice utilizare considerate pentru evaluare in acest raport.
- Nu a fost realizata nici o investigatie pentru stabilirea existentei contaminatiilor. Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale proprietatii, solului, structurii care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Daca ulterior se va stabili ca exista contaminare pe proprietatea evaluata sau pe oricare teren vecin sau ca mijloacele care au fost puse in functiune pot contamina, aceasta ar putea diminua valoarea raportata;
- Situatia actuala a proprietatii imobiliare si scopul prezentei lucrari au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii in conditiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii;

#### ❖ CLAUZE DE NEPUBLICARE SI CONFIDENTIALITATE

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informatiilor furnizate de catre client, corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia.

In conformitate cu practicile din Romania valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data prezentata in raport si inca un interval limitat de timp dupa aceasta data, in care conditiile specifice ale pietei imobiliare nu sufera modificari semnificative care afecteaza opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general in care are loc operatiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pietei imobiliare si scopul prezentului raport. Daca acestea se modifica semnificativ in viitor evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluarii.

Acest raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului. Nu acceptam nici o responsabilitate daca este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, in nici o circumstanta.

Evaluarea are drept scop estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare prin aplicarea metodelor de evaluare care reflecta cea mai buna utilizare a acestuia.

Evaluarea s-a efectuat conform actelor si informatiilor puse la dispozitia evaluatorului de catre beneficiar.

#### ❖ BAZELE EVALUARII SI PROCEDURI DE EVALUARE

Evaluarea realizata, reprezinta "valoarea de piata", asa cum este definita in Standardele de Evaluare:

***Chirie de piată. Suma estimată pentru care un drept asupra proprietatii imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locatar hotărât și un locatar hotarat, cu clauze de inchiriere adecvate, intr-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat si în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere. (Cf SEV 104 Tipuri ale valorii, pgf.A20.1)***

Evaluarea redeventei se efectueaza tinand cont de valoarea de piata a proprietatii/strandului.

***"Valoarea de piata" reprezinta suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa***

**un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.” (Cf SEV 104 Tipuri ale valorii, pgf.A10.1)**

Procedura de evaluare este in conformitate cu standardele si recomandarile ANEVAR .

Etapele parcurse pentru determinarea valorii au fost:

- documentarea pe baza unei liste de informatii solicitate
  - o contract de concesiune nr 4604/23.07.2018
  - o extras de carte funciara nr 337496/19.11.2017
  - o releveu imobil
- inspectarea proprietatii s-a facut de evaluator . Evaluatorul nu a putut face constatarea tehnica a imobilelor decat vizual (partile ascunse s-au considerat in stare de functionare, conform declaratiilor proprietarului).
- analiza informatiilor culese, interpretarea rezultatelor s-a facut in conformitate cu Codul Deontologic al Evaluatorului, Standardelor de Evaluare
- determinarea valorii proprietatii imobiliare conform Standardelor de Evaluare Anevar 2025 presupune folosirea uneia din cele abordari:

1. *comparația vânzărilor;*
2. *capitalizarea*
3. *abordarea prin cost*

In situatia de fata tinand cont pe de o parte de tipul imobiului de evaluat iar pe de alta parte de destinatia/utilizarea evaluarii se considera oportun aplicarea **abordarii prin piata** intrucat cladirea reprezinta un imobil care poate fi inchiriat .

**Nota:**

La data evaluării s-a constatat ca intre suprafata mentionata in contractual de concesiune intocmit la data de 23.07.2018 si schita intocmita la data de noiembrie 2025 exista o diferenta intre suprafate, respectiv in contract este stipulata suprafata de 38.62 mp iar in schita suprafata utila de 37.2 mp. In acest caz suprafata luata in calcul este cea de 37.2 mp.

## ❖ IDENTIFICAREA PROPRIETATII DE EVALUAT

### Identificarea imobilelor. Situatia juridica.

Imobilul de evaluat este reprezentat de **Cabinetul Medical nr 1** situat in comuna Copaceni, strada Principala nr 194, judetul Ilfov.

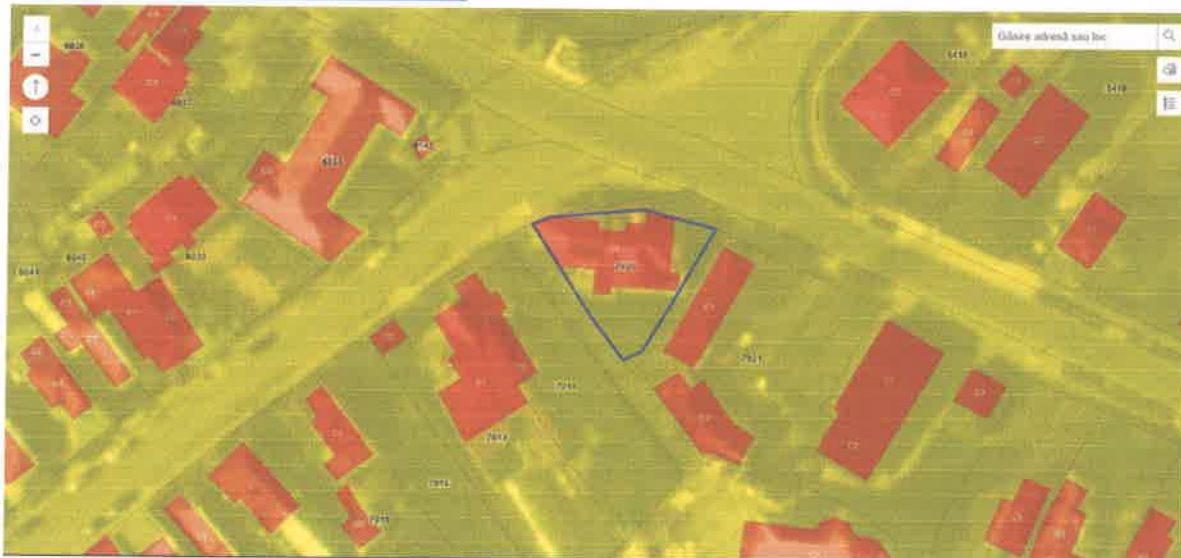
Mai jos localizarea imobilului din satelit dupa adresa si numar cadastral.

Sursa:

[https://www.google.ro/maps/place/Prim%C4%83ria+Cop%C4%83ceni/@44.2719854,26.0784541,270m/data=!3m1!1e3!4m6!3m5!1s0x40ae0444626ab391:0xb7a79075ff54dde218m2!3d44.2720318!4d26.0787807!16s%2Fg%2F1hc8c\\_bzc?entry=tu&g\\_ep=EgoyMDI1MTEwNjY4wIKXMDSoASAFAw%3D%3D](https://www.google.ro/maps/place/Prim%C4%83ria+Cop%C4%83ceni/@44.2719854,26.0784541,270m/data=!3m1!1e3!4m6!3m5!1s0x40ae0444626ab391:0xb7a79075ff54dde218m2!3d44.2720318!4d26.0787807!16s%2Fg%2F1hc8c_bzc?entry=tu&g_ep=EgoyMDI1MTEwNjY4wIKXMDSoASAFAw%3D%3D)



<https://geoportal.ancpi.ro/imobile.html>



Raport de evaluare

Comuna Copăceni este o comună din județul Ilfov, situată în partea de sud, pe malul stâng al râului Argeș. Este formată dintr-un singur sat, Copăceni (numită în trecut Copăcenii-Mogoșești). Administrativ, este accesibilă prin DJ401D, care o leagă de localitățile învecinate precum Vidra și 1 Decembrie.

Localizare: Partea de sud a județului Ilfov, pe malul stâng al râului Argeș.

Componentă: Doar satul reședință, Copăceni.

Acces: Străbătută de DJ401D, care o leagă de alte localități.

Informații administrative: Sediul primăriei se află pe Șoseaua Principală, nr. 190.

Imobilul din care face cabinetul medical nr 1 are numărul cadastral 7020-C1 și regim de înălțime P+Mansarda cu suprafața construită la sol de 216 mp.



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ILFOV  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buftea

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 7020 Copaceni



**A. Partea I. Descrierea Imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Copaceni, Str Principala, Nr. 194, Jud. Ilfov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	7020	420	Imobil înscris în CF sporadic 51540; SOS. PRINCIPALA NR.192-194

**Construcții**

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	7020-C1	Loc. Copaceni, Str Principala, Nr. 194, Jud. Ilfov	S. construita la sol:216 mp; Dispensa r: parter+mansarda partiala; s.c.d. 404 mp; edificata în 1963

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>337496 / 29/11/2017</b>	
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Copaceni); Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;	
B1 Se înființează cartea funciara a imobilului 7020 ca urmare a finalizarii înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 7020.	A1
Act Administrativ nr. HOTĂRĂREA NR. 27. din 18/04/2016 emis de PRIMĂRIA (; ; HOTĂRĂREA NR. 15/28-05-2009 emis de PRIMĂRIA.);	
B2 Inscierea provizorie, drept de PROPRIETATEPUBLICA pana la prezentarea Hotarării prin care se modifica anexa la inventarul bunurilor care aparțin Comunei Tunari, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) COMUNA COPACENI, CIF:17512943	A1, A1.1

**C. Partea III. SARCINI .**

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

## Raport de evaluare

Carte Funciară Nr. 7020 Comuna/Oraș/Municipiu: Copaceni

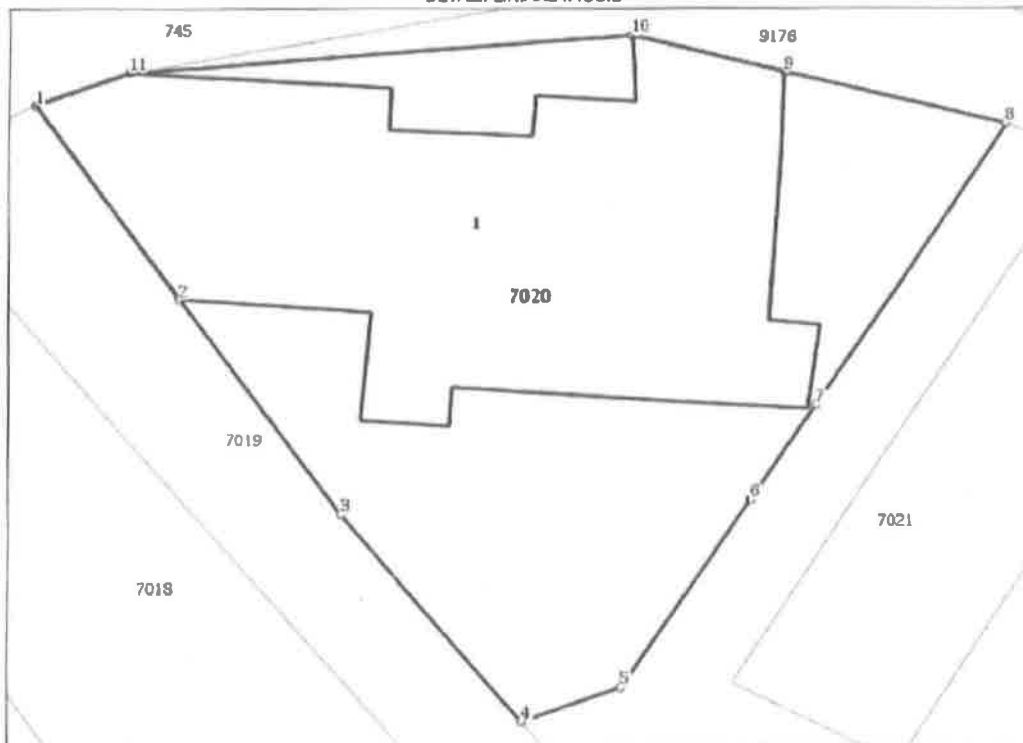
### Anexa Nr. 1 La Partea I

#### Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
7020	420	Imobil înscris în CF sporadic 51540; SOS. PRINCIPALA NR.192-194

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

#### DETALII LINIARE IMOBIL



#### Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	420	28	856	-	Teren intravilan împrejmuit cu gard plasa sarma, gard metal

#### Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	7020-C1	construcții administrative și social culturale	216	Cu acte	S. construită la sol: 216 mp; Dispensar, parter+mansarda partiala; s.c.d. 404 mp, edificata în 1963

#### Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecția în plan.

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	586.279,588 308.593,949	2	586.284,12 308.586,843	8.428
2	586.284,12 308.586,843	3	586.289,146 308.578,957	9.351

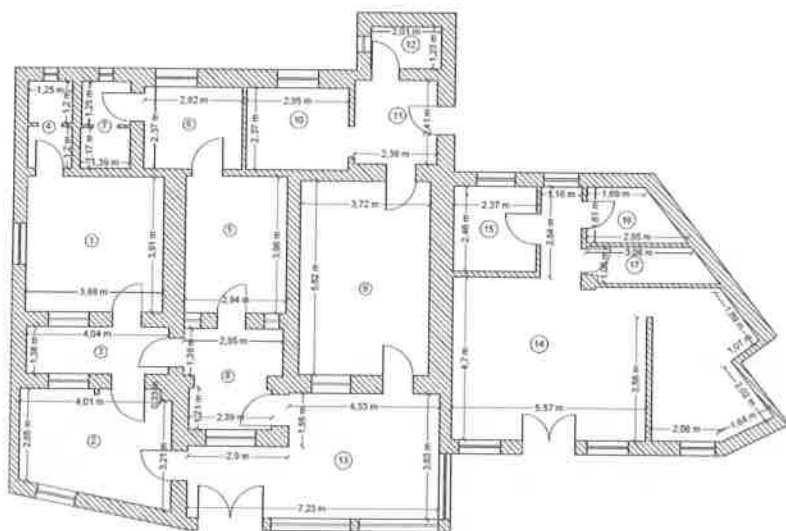
## Raport de evaluare

ANEXA nr. 10

Relevou mobil - parter

Scara 1:100

Nr cadastral al terenului	Adresa imobilului	
7020	Str. Principala Nr.194 com Copaceni, jud. Ilfov	
Cartea Funciara colectiva nr.	7020 - C1	U A T Copaceni
Cod unitate individuala ( UI )		C.F. individuala



Recapitulatie suprafete			
Nr. incalzire	Denumire Incalzire	Suprafata Utila (MP)	
1	CABINET	15,2	S= 37,2 mp
2	HOL	13,3	
3	HOL	5,6	
4	GRUP SANITAR	3,1	
5	CABINET	11,8	S= 29,2 mp
6	CABINET	6,7	
7	GRUP SANITAR	3,4	
8	HOL	7,2	S= 57,6 mp
9	SALA TRATAMENT	30,9	
10	DEPOZITARE	7,6	
11	HOL	5,7	
12	GRUP SANITAR	3,5	
13	SALA ASTEPTARE	21,7	
14	FARMACIE	4,9	
15	BIROU	5,8	
16	DEPOZITARE	3,7	
17	GRUP SANITAR	3,4	
SUPRAFATA UTILA = 178,2 MP			
SUPRAFATA UTILA TOTALA = 178,2 MP			
Executant		Data	
FARCAȘ RECHIZITA ANCHETA TEHNICA F. A. RECHIZITA F. A. RECHIZITA RECHIZITA		11.2025	
Receptional		Data	

### Subiect de evaluat

**Cabinetul medical nr 1**

### Caracteristici

Suprafata inchiriata /concesionata conform schita elaborata in noiembrie 2025 este 37.2 mp.

Cabinetul este situat la parterul imobilului P+Mansarda si are alocate urmatoarele incalperi inchiriate:

#### Recapitulatie suprafete

	Numar incalzire	Denumire Incalzire	Suprafata Utila (MP)	
<b>Ca bi net 1</b>	1	CABINET	15,2	S= 37,2 mp
	2	HOL	13,3	
	3	HOL	5,6	
	4	GRUP SANITAR	3,1	

Imobilul in carew este amplasat cabinetul medical a fost construit in anul 1963 conform specificatiilor din extrasul de carte funciara atasat la raport.

#### **Sistem constructiv:**

Fundații continue din beton simplu;

Structura de rezistență – cadre beton armat, diafragme beton armat, planșee beton armat;

Inchideri perimetrare de zidărie de cărămidă;

Acoperiș tip tigla metalica Lindab.

Compartimentări interioare de zidărie de cărămidă și parțial pe structuri ușoare

rigips.

**Finisaje exterioare:**

Tâmplarie exterioară: PVC cu ferestre din geam termopan;  
Termosistem cu tencuieli exterioare si vopsea lavabil ade exterior.

**Finisaje interioare:**

Tâmplărie interioară: PVC cu geamuri clare sau sablate;

Finisaje interioare: medii;

Zugrăveli: lavabile;

Plafoane casetate;

Pardoseli: placaje de gresie

Placaje cu faianță și gresie în grupurile sanitare.

**Instalații și dotări:**

o Instalații electrice: da, fluorescente;

o Alimentare cu apa: da;

o Canalizare: da;

o Încălzire și apă caldă: da, centrală termică cu calorifere aluminiu;

o Instalație de condiționare a aerului: da;

Starea actuală:

Proprietatea este utilizată ca cabinet medical.

Necesar de lucrări pentru aducerea în stare de funcțiune: sunt necesare lucrari de reparatii la peretii din grupurile sanitare unde s-a infiltrat apa de la nivelul superior.

Pe alocuri portiuni de gresie sparta- in zona accesul la grupulsanitar.

De mentionat ca in fata imobulului sunt locuri de parcare pentru cei care au acces la serviciile medicale.





❖ **Analiza pietei imobiliare si a pietei specifice**

- Piata imobiliara se traduce prin lipsa unui flux de informatii corespunzator , care sa favorizeze o apreciere riguroasa a proprietatii imobiliare de catre toti participantii.
- In cazul evaluarii unei anumite proprietati, analiza de piata trebuie sa arate modul in care interactiunea dintre cerere si oferta afecteaza valoarea proprietatii. Prin investigarea vanzarilor, ofertelor , cotationilor si compartamentului participantilor de pe piata, evaluatorul poate stabili relatiile intre cerere si oferta, poate investiga motivatia pentru preturile platite si pentru preturile acceptate si poate stabili atitudinile de piata privind tendintele curente si schimbarile anticipate.
- De aceea , in sensul sau cel mai larg, analiza de piata ofera informatiile esentiale necesare pentru aplicarea uneia dintre metodele de evaluare.

Piata imobiliara a inregistrat in ultima perioada maxime istorice conform site-urilor de specialitate.

[https://www.romanlatv.net/studiu-colliers-urmeaza-socuri-pe-piata-imobiliara-in-2025-din-cauza-forței-de-munca-si-a-modificarilor-fiscale\\_8574619.html](https://www.romanlatv.net/studiu-colliers-urmeaza-socuri-pe-piata-imobiliara-in-2025-din-cauza-forței-de-munca-si-a-modificarilor-fiscale_8574619.html)

Piața imobiliară din România a înregistrat maxime istorice în ultimii doi ani, însă 2025 se anunță un an provocator, pe fondul modificărilor fiscale și întârzierilor în implementarea reformelor pentru accesarea fondurilor europene, arată un raport al companiei de consultanță imobiliară Colliers. Potrivit acestuia, viitoarele modificări ale regimului fiscal pentru muncitorii din construcții, alături de ajustările fiscale mai ample din România, ar putea crea dificultăți. Prețurile din construcții au reînceput să crească în acest an, totodată cheltuielile cu angajații continuă să crească, relevă raportul.

”Piața imobiliară din România a atins niveluri record în 2023 și 2024, susținut de o cerere privată puternică pentru anumite segmente imobiliare și de o creștere semnificativă a investițiilor publice, de la proiecte majore de infrastructură până la spitale, finanțate prin fonduri naționale și europene. Pe termen mediu, însă, viitoarele modificări ale regimului fiscal pentru muncitorii din construcții, alături de ajustările fiscale mai ample din

România, ar putea crea dificultăți”, arată raportul de piață Colliers privind evoluția pieței imobiliare în primele șase luni ale anului.

În plus, întârzierile României în implementarea reformelor necesare pentru a asigura accesul continuu la fondurile europene ar putea genera provocări suplimentare.

„În ultimii doi ani, piața imobiliară a înregistrat atât o creștere a valorii nominale, cât și o extindere a volumului lucrărilor. Această evoluție a generat provocări pentru dezvoltatorii care încearcă să lanseze noi proiecte imobiliare. Ce a influențat direct această situație? În mare parte, creșterea semnificativă a costurilor totale de construcție, cauzată de scumpirea materiilor prime, care, totuși, par să se stabilizeze în prezent. Majoritatea prețurilor la mărfuri s-au apropiat acum de nivelurile pre-pandemice, fiind mai mici decât maximele din 2020. Spre exemplu, Indicele Bloomberg Commodity, care urmărește prețurile din diverse sectoare (agricultură, energie, metale), este cu aproximativ 28% sub vârful din 2022, dar totuși cu 19% peste nivelurile din decembrie 2019. Beneficiarii finali vor resimți însă aceste scăderi treptat. Pe de altă parte, tensiunile geopolitice globale – fie între blocurile comerciale principale, fie din cauza conflictelor militare regionale (mai ales în zona Mării Roșii) – mențin riscurile de reînflamare a prețurilor la mărfuri. De altfel, unele prețuri au început să crească din nou în a doua jumătate a lui 2023”, explică Silviu Pop, director CEE & Romania Research la Colliers.

Având în vedere contextul dificil al pieței muncii, prețurile din construcții au reînceput să crească în 2024, ajungând la o rată anuală de aproximativ 12% în mai 2024 (cea mai recentă lună disponibilă), după o perioadă de stabilizare în prima jumătate a anului trecut. Unul dintre factorii principali care determină această creștere este costul forței de muncă. În timp ce prețurile materiilor prime s-au stabilizat, subliniază consultanții Colliers, cheltuielile cu angajații continuă să crească. Numărul de muncitori din sectorul construcțiilor a atins un nivel record în mai 2024, cu aproape 453.000 de angajați, înregistrând o creștere modestă de 1% față de anul anterior, dar un avans semnificativ de 15% față de perioada pre-pandemică

Conform datelor Eurostat, intențiile de angajare rămân pozitive, ceea ce indică faptul că firmele de construcții continuă să caute forță de muncă, determinând astfel creșterea salariilor. În ultimii cinci ani, salariile din acest sector au crescut cu 63%. Un alt aspect important este că lucrătorii din construcții au beneficiat de scutiri fiscale începând din 2019, contribuind astfel la majorarea veniturilor nete.

Cu toate acestea, având în vedere presiunile asupra bugetului public, guvernul intenționează să elimine aceste facilități fiscale începând cu 2025 (măsură care încă nu a fost aprobată la începutul trimestrului trei din 2024). Această schimbare ar putea complica și mai mult piața, punând presiune pe marjele de profit ale companiilor, care vor fi nevoite să crească salariile pentru a reține sau atrage angajați. O parte din aceste costuri suplimentare este probabil să fie transferată în prețuri mai mari pentru beneficiarii finali.

„Deși oferta pe piața imobiliară este supusă unor presiuni semnificative, cererea rămâne puternică. Chiar dacă în prima parte a lui 2024 s-a înregistrat o ușoară încetinire, sondajele Comisiei Europene arată că sectorul continuă să crească. Indicele care măsoară percepția companiilor asupra volumului comenzilor generale este confortabil peste media istorică, indicând un sector robust, situat nu foarte departe de maximele istorice. Un alt indicator relevant vine din analiza autorizațiilor de construcție. Deși numărul autorizațiilor de construcție

rezidențiale a încetinit în ultimii doi ani, acest lucru este cauzat în principal de probleme administrative în anumite orașe, în special în București. Totuși, se observă o tendință de revenire la nivelul mediu al ultimului ciclu, după maximele record din perioada 2021-2022. Pe segmentul non-rezidențial, deși datele sunt variabile, activitatea de autorizare se menține la un nivel solid, în concordanță cu expansiunea sectoarelor industrial și retail. Per ansamblu, deși investițiile private în construcții nu ating niveluri record, ele rămân la un nivel stabil, susținând creșterea sănătoasă a pieței”, precizează Alexandru Atanasiu, board member & head of Construction Services în cadrul Colliers.

Un factor cheie care a susținut creșterea pieței construcțiilor la niveluri record a fost creșterea investițiilor publice, finanțate atât prin fonduri naționale, cât și europene. În sectorul autostrăzilor, România are în prezent aproximativ 800 de kilometri de drumuri de mare viteză în construcție, comparativ cu o rețea existentă de 1.100 de kilometri. De asemenea, sute de alte tronsoane de autostradă se află în diverse stadii de pregătire, unele fiind deja în faza de licitație.

Investițiile majore nu se limitează doar la infrastructura rutieră, ci și modernizarea căilor ferate este în desfășurare, iar în prima jumătate a acestui an au început lucrările la mai multe spitale regionale importante.

Guvernul a cheltuit peste 11 miliarde de euro pe proiecte de capital susținute de UE în prima jumătate a anului 2024, ceea ce reprezintă aproximativ 3,3% din PIB. Prin comparație, în aceeași perioadă din 2019, cheltuielile guvernamentale pentru investiții au fost de 3,5 miliarde de euro, sau aproximativ 1,6% din PIB. Această creștere a investițiilor publice a contribuit semnificativ la menținerea unui nivel ridicat de activitate în sectorul construcțiilor.

Pe termen mediu, piața imobiliară se află într-o poziție solidă, cu o cerere puternică din partea beneficiarilor și un flux consistent de proiecte pentru companiile din domeniu. Varietatea factorilor care influențează cererea creează un context mai favorabil decât în trecut, în special în comparație cu perioada 2006-2008, când piața era impulsionată în mare parte de investitori privați, în special dezvoltatori rezidențiali. Totuși, consultanții Colliers anticipează și o serie de provocări.

„Dincolo de factorii externi imprevizibili, în special de îngrijorările legate de economia globală, schimbările viitoare în regimul fiscal al muncitorilor din construcții și modificările fiscale mai largi din România ar putea crea dificultăți. De asemenea, întârzierea României în implementarea reformelor necesare pentru menținerea accesului la fondurile europene ar putea aduce noi provocări. Prin urmare, deși anticipăm rezultate bune comparativ cu istoria recentă, atingerea unor noi maxime este puțin probabilă. În acest context, ne așteptăm la o diminuare a presiunilor pe piața construcțiilor în următorul an și jumătate”, conchide Alexandru Atanasiu.

Colliers este unul dintre liderii globali în servicii de consultanță imobiliară și de management al investițiilor, cu operațiuni în 66 de țări și 22.000 de specialiști. Compania are venituri anuale de 4,4 miliarde de dolari și active gestionate de 98 de miliarde de dolari.

<https://apix.ro/cum-va-arata-piața-imobiliara-in-2025-predictii-si-tendinte/>

Piața imobiliară este într-o continuă evoluție, influențată de schimbări economice, tehnologice și demografice. Privind spre 2025, se conturează câteva tendințe și predicții care ar putea modela viitorul sectorului imobiliar, cu un accent pe tehnologie, sustenabilitate și schimbări în preferințele locative.

Locuințele inteligente vor deveni din ce în ce mai frecvente. În 2025, tehnologia smart va fi un standard în proiectele imobiliare, nu doar o opțiune. Apartamentele echipate cu sisteme de automatizare avansate vor oferi controlul integrat al temperaturii, iluminatului și securității, accesibile prin aplicații mobile sau comenzi vocale. Această tehnologie nu doar că îmbunătățește confortul, dar contribuie și la eficiența energetică, reducând costurile și impactul asupra mediului.

Sustenabilitatea va deveni esențială în dezvoltarea imobiliară. În 2025, cerințele pentru construcții ecologice și eficiente energetic vor fi mai riguroase. Proprietățile care utilizează materiale reciclate, panouri solare și soluții de economisire a apei vor fi extrem de căutate. Investitorii și dezvoltatorii vor trebui să se adapteze la aceste norme, integrând soluții verzi pentru a răspunde cerințelor de mediu și pentru a atrage cumpărători conștienți de impactul ecologic.

Urbanizarea continuă să fie o tendință majoră, cu o cerere crescută pentru locuințe în marile orașe. Cu toate acestea, pandemia a accelerat interesul pentru locuințe în zone suburbane, care oferă mai mult spațiu și un mediu mai relaxat.

În 2025, va exista o cerere mare pentru locuințe care sprijină un stil de viață hibrid, incluzând spații dedicate birourilor de acasă și facilități pentru muncă remote.

Tehnologia blockchain și criptomonedele vor avea un impact tot mai mare asupra pieței imobiliare. Blockchain-ul va putea securiza tranzacțiile și reduce riscurile de fraudă, în timp ce criptomonedele vor deveni o metodă tot mai acceptată pentru achiziții imobiliare. Aceste inovații vor simplifica și transparentiza procesele de cumpărare și vânzare.

Locuințele care oferă flexibilitate și adaptabilitate vor câștiga popularitate. În 2025, apartamentele modulare și spațiile versatile, care pot fi reconfigurate pentru diferite utilizări, vor fi apreciate. Aceste locuințe vor permite locatarilor să-și personalizeze spațiile în funcție de nevoile lor schimbătoare, fie că este vorba de birouri de acasă, spații de recreere sau zone de relaxare. Reglementările de construcție vor deveni mai stricte, în special în ceea ce privește eficiența energetică și sustenabilitatea. Dezvoltatorii vor trebui să se conformeze unor norme mai riguroase pentru a obține certificări ecologice. Aceste reglementări vor influența costurile și modul în care sunt concepute noile proiecte imobiliare.

În 2025, proiectele imobiliare vor pune tot mai mult accent pe crearea de comunități integrate. Ansamblurile rezidențiale vor include spații comune, cum ar fi grădini, zone de recreere și centre de fitness, care promovează interacțiunea socială și îmbunătățesc calitatea vieții. Aceste facilități vor deveni un factor important în alegerea unui apartament.

Soluțiile de finanțare imobiliară vor deveni mai variate și mai accesibile. În 2025, nevoile financiare ale cumpărătorilor vor fi satisfăcute prin împrumuturi flexibile și instrumente financiare inovatoare. Instituțiile financiare vor dezvolta produse care răspund cerințelor specifice ale pieței imobiliare, facilitând achizițiile și investițiile.

Pe măsură ce populația îmbătrânește, cererea pentru locuințe adaptate nevoilor seniorilor va crește. În 2025, proiectele imobiliare dedicate seniorilor, care oferă facilități și servicii special concepute, vor deveni tot mai comune. Aceste locuințe vor integra aspecte de accesibilitate și confort pentru persoanele în vârstă.

Digitalizarea va transforma modul în care cumpărătorii și investitorii interacționează cu piața imobiliară. În 2025, tranzacțiile imobiliare vor fi tot mai digitalizate, cu vizite virtuale, semnături electronice și procese online. Această schimbare va face experiența de cumpărare și vânzare mai accesibilă și mai eficientă.

În concluzie, piața imobiliară din 2025 va fi caracterizată de o integrare profundă a tehnologiei, o accentuare a sustenabilității și o adaptare la schimbările demografice și de stil de viață. Cumpărătorii și investitorii vor căuta locuințe care combină inovația tehnologică cu soluții ecologice și flexibile, reflectând noile tendințe și preferințe ale pieței.

Piața terenurilor a rămas foarte activă în 2023 păstrând tendințele din anul anterior, care a marcat cele mai bune niveluri din 2007 încoace, dar a scăzut cu aproximativ 45% în ceea ce privește volumul tranzacțiilor încheiate, până la aproximativ 450 de milioane de euro, potrivit raportului anual publicat de Colliers.

Conform specialiștilor, multe contracte sunt în așteptare, finalizarea lor fiind influențată mai ales de anumite condiționări legate de procedurile de obținere a documentațiilor de urbanism, care se acordă într-un ritm foarte lent, în special la nivelul Bucureștiului, și, în unele cazuri, de evoluția economică, anumiți cumpărători așteptând să vadă cum face față piața rezidențială la o economie mai slabă și la dobânzi mai mari.

Începând cu ianuarie 2023, metodologia de calcul a Indicelui Imobiliare.ro a fost îmbunătățită în urma unui upgrade major, de altfel primul de acest fel de la lansarea din 2009. Noua metodologie a fost testată pentru o perioadă de 12 luni în paralel cu cea veche pentru a ne asigura de stabilitatea ei.

#### **Principalele modificări:**

- Lărgirea bazei de date a ofertelor care intră în calcul,
- Optimizarea procesului de deduplicare a anunțurilor,
- Eliminarea anunțurilor care nu petrec un număr minim de zile în piață
- Restrângerea numărului de anunțuri pe segmentul apartamente noi la cele cu o vechime mai mica de 5 ani

#### **Am obținut o serie de avantaje:**

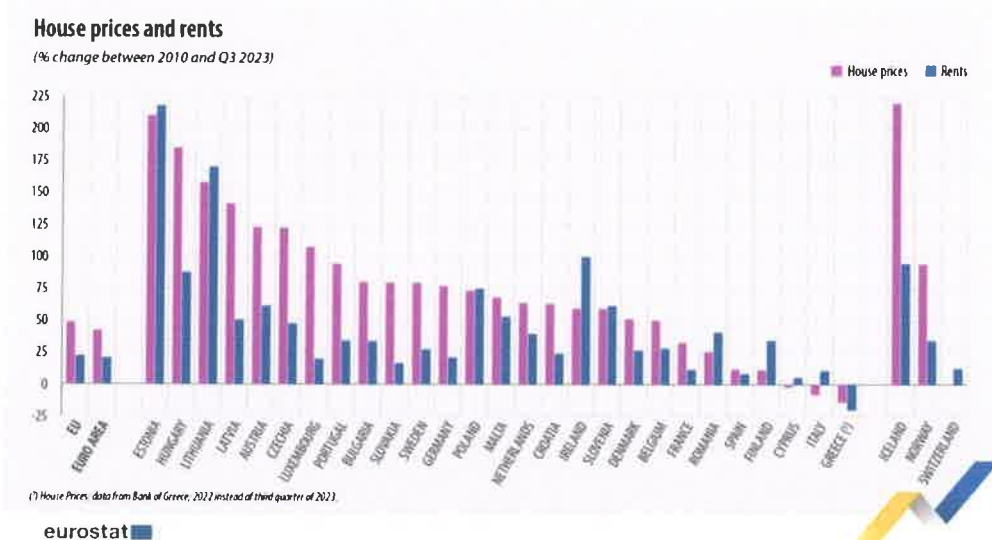
- Stabilitate crescută și o mai bună protecție față de fluctuațiile numărului de anunțuri publicate și sezonabilitate
- Dezvoltarea unor noi subindici – de ex. Apartamente noi, nr camere în Timișoara și Cluj-Napoca
- Dezvoltarea unor noi indici locali – Sibiu, Oradea, Craiova, Ploiești

Aceste modificări implică, așa cum e de așteptat, schimbarea valorii Indicelui Imobiliare.ro.

De aceea, valorile Indicelui Imobiliare.ro au fost înlocuite de datele obținute aplicând noua metodologie pentru perioada 2012-prezent, ceea ce ne permite să avem un istoric de peste 10 ani a evoluției prețurilor solicitate pentru apartamentele scoase la vânzare în România. Menționăm că valorile obținute cu vechea metodologie sunt disponibile la cerere pentru perioada martie 2008 – decembrie 2022, prin email la suport@imobiliare.ro.

Important: Indicele Imobiliare.ro este un instrument ce arata evoluția pieței rezidențiale la nivel general, in niciun caz nu își propune să fie un instrument de evaluare a valorii unei proprietăți imobiliare individuale. Pentru aceasta, am dezvoltat instrumente precum PrețExpert sau platforma Imobiliare.ro Market360.

<https://www.imobiliare.ro/indicele-imobiliare-ro>



## Definirea pieței specifice

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale specifice, s-au analizat o serie de factori, începând cu tipul proprietății.

Astfel, ținând cont de specificul zonei (*mixta* și de tipul proprietății (**comerciala** ) piața specifică pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a aferenta imobilelor cu **destinație comerciala**.

Piața imobiliară din județul Ilfov a devenit, în ultimii ani, tinta marilor dezvoltatori imobiliari, însă piața imobiliară este aproape inexistentă în condițiile actuale ale economiei. Având în vedere instabilitatea relativă a politicii actuale, cel puțin pe termen scurt nu sunt de așteptat investiții majore și implicit o creștere disproporționată în raport cu oferta, a cererii de *imobile similare cu cel de evaluat*.

Această evoluție este susținută de tendința prezentă și de perspectiva a tranzacțiilor înregistrate pe piața de capital, care semnifică o scădere a interesului investitional. Percepția conform informațiilor furnizate de piața imobiliară este de piața imobiliară cu tendințe de depreciere.

Legea concesiunii imobilelor de tip teren este reglementată astfel:

<https://lege5.ro/gratuit/gm2dcnrygm3q/durata-concesiunii-codul-administrativ?dp=gi4tcojwhe4tooa>

## Drept administrativ. Actul administrativ. Contenciosul administrativ. Domeniul public. Răspunderea administrativă, Vol 2, ediția 5

Durata concesiunii nu va putea depăși 49 de ani, începând de la data semnării contractului, dar va putea fi prelungită prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani. Prin excepție, prin legi speciale se pot stabili concesiuni cu durata mai mare de 49 de ani (art. 306 C.adm.).

### Oferta competitiva

Reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp.

Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

În ceea ce privește **oferțele de închiriere pentru imobile cu destinație comercială**, numărul de oferte este aproape inexistent în comuna Copaceni, variația și intervalul de valori pentru imobile similare oferite spre închiriere în zona evaluată cât și în comunele adiacente înregistrează valori minimale- maxime cuprinse între **5.6-9.9 euro/mp/luna** cu o medie de **7.6 euro/mp/luna**.

Variația principală a chiriilor solicitate este dată de localizare, suprafața utilă, finisaje, etc.

DATE DE PIATA PE SEGMENTUL INCHIRIERILOR					
Tip	Adresa	Su	Chirie	Chirie /mp/luna-euro	Coeeficient de negociere in conditiile pietei actuale
<a href="https://www.ols.ro/d/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-IDJL6r.html">https://www.ols.ro/d/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-IDJL6r.html</a>	Copaceni, Ilfov	40	EUR 250	EUR 6.25	5.63
<a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/de-inchiriat-spaiu-comercial-100-mp-la-strada-principala-int-IDF0ea">https://www.storia.ro/ro/oferta/de-inchiriat-spaiu-comercial-100-mp-la-strada-principala-int-IDF0ea</a>	Vidra, Ilfov	100	EUR 950	EUR 9.50	8.55
<a href="https://www.ols.ro/d/oferta/spatiu-comercial-parcare-utilat-com-1-decembrie-fis-rond-lidl-IDvdjg.html">https://www.ols.ro/d/oferta/spatiu-comercial-parcare-utilat-com-1-decembrie-fis-rond-lidl-IDvdjg.html</a>	1 Decembrie, Ilfov	50	EUR 550	EUR 11.00	9.90
<a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-birouri-frizerie-125-mp-berceni-mamina-parcare-ac-centra-IDFc2B">https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-birouri-frizerie-125-mp-berceni-mamina-parcare-ac-centra-IDFc2B</a>	Berceni, Ilfov	125	EUR 1,000	EUR 8.00	7.20
<a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/inchiriere-spaiu-comercial-300mp-berceni-fosta-benzinarie-IDDSou">https://www.storia.ro/ro/oferta/inchiriere-spaiu-comercial-300mp-berceni-fosta-benzinarie-IDDSou</a>	Berceni, Ilfov	300	EUR 2,250	EUR 7.50	6.75
	min				5.6
	max				9.9
	average				7.4

În ceea ce privește rata de capitalizare, aceasta este între **8.5-10,5%**, asimilabil *clasa B, orase secundare*:

#### -Revista Anevar „Valoarea”

Tip proprietate	Compania furnizoare de date de piata	Chirie solicitata	Grad de ocupare	Rata de capitalizare
Comercial – administrativ, birouri	Colliers	8-12 euro/mp	n/a	n/a
Comercial – administrativ, birouri	CBRE	7-12 euro/mp	10-14%	9.25-9.75%
Comercial – administrativ, birouri	Darian	8-15 euro/mp	10-15%	8.5-10.5%
Comercial – administrativ, birouri	Cushman	9-13 euro/mp	n/a	9-10%
Comercial – administrativ, birouri	Knight Franks	8-12 euro/mp	n/a	9-10%
Comercial – administrativ, birouri	JLL	10-13 euro/mp	n/a	9-10.50%

### Cererea solvabilă

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă.

Cererea pentru proprietatea imobiliară subiect vine în principal din partea persoanelor juridice, cu venituri peste medie, suficiente pentru a contracta un credit, activi în diverse domenii economice, cu putere de cumpărare peste medie.

#### Echilibrul pieței. Previziuni

Ținând cont de informațiile existente pe piață, se poate afirma că la acest moment piața este una relativ inexistentă fără multe oferte de chirie în zona analizată.

La nivelul localității, la momentul actual numărul tranzacțiilor care au drept obiect proprietăți imobiliare de acest tip este inexistent. Astfel, ținând cont de condițiile existente pe piață la momentul actual, putem afirma că prețurile și chiriile pentru acest tip de proprietate vor fi similare cu ofertele găsite la data evaluării.

	Interval valori	Marja de negociere	Observatii
Oferte de inchiriere spatii pentru spatii cu destinatie comerciala	5.6-9.9 euro/mp/luna	5-10%	Nu este cazul

## ❖ Cea mai buna Utilizare - CMBU

### Cea mai buna utilizare

Conceptul de cea mai buna utilizare (CMBU) reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii abordarilor de evaluare.

Cea mai buna utilizare este definita ca *“cea mai probabila utilizare a proprietatii care este fizic posibila, justificata adecvat, permisa legal si fezabila financiar si care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate”*

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

- cea mai buna utilizare a imobilului cu destinatie rezidentiala
- cea mai buna utilizare a imobilului cu destinatie comerciala

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii. Ea trebuie sa fie:

- permisibila legal
- posibila fizic
- fezabila financiar
- maxim productiva

Cea mai buna utilizare a unei proprietati este determinata dupa aplicarea celor patru criterii si ulterior a eliminarii alternativelor de utilizare. Utilizarea ramasa ce indeplineste cele patru criterii este cea mai buna utilizare.

#### **Cea mai buna utilizare a imobilului cu destinatie comerciala.**

Pentru identificarea celei mai bune utilizari , au fost preluate informatii de pe piata locala sau din zonele semicentrale ale localitatii.

Pe baza analizei efectuate, s-au studiat utilizarile considerate probabile si rezonabile pe baza conformitatii cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizari a imobilului, avand in vedere elementele caracteristice si specificul zonei in care este amplasat.

Analiza utilizarilor posibile ale proprietatii:

Utilizare analizata	Criterii CMBU			
	Permisa legal	Posibila fizic	Fezabila financiar	Maxim productiva
<b>Comerciala</b>	<b>DA</b>	<b>DA</b>	<b>DA</b>	<b>DA</b>
<b>Rezidentiala</b>	<b>NU</b>	<b>NU</b>	<b>NU</b>	<b>NU</b>

Astfel cea mai buna utilizare a imobilului este cea **actuala si anume de imobil cu destinatie comerciala.**

S-au analizat urmatoarele posibilitati:

#### a) *continuarea utilizarii existente*

**Testarea continuarii utilizarii existente** - In vederea sustinerii ipotezei de continuare a activitatii actuale in conditii de maxima productivitate s-a realizat o analiza de piata. Din aceasta analiza reiese faptul ca cererea pentru astfel de proprietati este activa dar restrans local si mai dezolvata in zonele adiacente, ceea ce face ca ca destinatia viitoare a imobilului sa fie cea actuala.

#### b) *modificarea utilizarii existente*

**Testarea modificarii utilizarii existente** – *nu* au fost analizate alternative de utilizare ale acestei proprietati pentru ca nu ar fi rentabil schimbarea destinatiei actuale.

## ❖ Abordari in evaluare

Pentru a obține valoarea definită de tipul valorii adecvat se pot utiliza una sau mai multe abordări în evaluare. Cele trei abordări descrise și definite în SEV 100 - *Cadru general sunt abordările principale utilizate în evaluare.*

Ele sunt fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției.

Atunci când nu există suficiente date de intrare reale sau observabile încât să se poată obține o concluzie credibilă din aplicarea unei singure metode, se recomandă în mod special utilizarea a cel puțin două abordări sau metode.

Conceptele și principiile generale de evaluare din Standardele de Evaluare a bunurilor, editia 2022 fac distincția între *proprietatea imobiliară*, adică "lucrul" corporal și *drepturile reale imobiliare*, care se referă la drepturile, interesele și beneficiile implicate de deținerea unei proprietăți imobiliare. Drepturile aferente contractelor de închiriere/leasing sunt un atribut al drepturilor reale imobiliare, care rezultă din relația contractuală (ale cărei clauze au fost convenite prin *contractul de închiriere*) între un *proprietar sau locatar*, adică o persoană care deține proprietatea care este închiriată altuia și un *chiriaș sau locatar*, adică o persoană care primește, pe o perioadă limitată, dreptul de a folosi proprietatea, în schimbul plății unor chirii sau altor compensări cu valoare economică. Standardele de Evaluare a bunurilor, editia 2022 stabilesc definițiile, principiile și aspectele importante ce trebuie luate în considerare în evaluarea și raportarea drepturilor aferente contractelor de închiriere/leasing.

**Leasing/inchiriere.** Un acord contractual prin care drepturile de folosință și de posesie sunt transferate de la deținătorul titlului de proprietate (numit și proprietar sau locatar) în schimbul promisiunii făcute de către o altă parte (numită chiriaș sau locatar) de a plăti chiriile/rentele așa cum sunt prevăzute în contractul de închiriere/leasing. În practică, drepturile și obligațiile părților pot fi complexe și depind de clauzele specificate în contract.

Baza evaluării realizate în prezentul raport este estimarea **chiriei de piață (redeventei)** așa cum a fost ea definită în cuprinsul raportului.

La baza contractelor de concesiune de bunuri de utilitate publică stă ORDONANTA DE URGENTA nr. 54 din 28 iunie 2006. Aceasta prevede la art. 4 alin. 2 „**(2) Modul de calcul și de plată a redeventei se stabilește de către ministerele de resort sau de alte organe de specialitate ale administrației publice centrale ori de către autoritățile administrației publice locale.**”

De asemenea în L50/1991 actualizată în 2014 se prevede la art.17 „**Limita minima a pretului concesiunii se stabileste, dupa caz, prin hotarare a consiliului judetean, Consiliului General al Municipiului Bucuresti sau a consiliului local, astfel incat sa asigure recuperarea in 25 de ani a pretului de vanzare a terenului, in conditiile de piata, la care se adauga costul lucrarilor de infrastructura aferente\***.

Pentru determinarea redeventei conform Standardelor de evaluare a bunurilor, editia 2025 , prevederilor L50/1991, actualizata in anul 2014, art 17 si OU nr.54/28.06.2006, tinand cont de informatiile disponibile, cantitatea si calitatea lor a fost utilizata urmatoarea abordare: **abordarea prin venit** .

Pentru a obține valoarea definită de tipul valorii adecvat se pot utiliza una sau mai multe abordări în evaluare. Cele trei abordări descrise și definite în SEV 100 - *Cadru general sunt abordările principale utilizate în evaluare.*

Ele sunt fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției.

Atunci când nu există suficiente date de intrare reale sau observabile încât să se poată obține o concluzie credibilă din aplicarea unei singure metode, se recomandă în mod special utilizarea a cel puțin două abordări sau metode.

■ **Abordarea prin piață nu s-a aplicat , insa mai jos cateva detalii ale acestei abordari.**

Oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale căror informații privind prețul de vânzare se cunosc.

Abordarea prin piață ar trebui aplicată și ar trebui să i se aloce o importanță semnificativă în următoarele situații:

- (a) activul subiect a fost vândut recent printr-o tranzacție care îndeplinește condițiile pentru tipul valorii stabilit,
- (b) activul subiect sau alte active foarte asemănătoare sunt vândute pe o piață specifică în mod activ și/sau
- (c) există vânzări frecvente și/sau observabile cu active foarte asemănătoare.

Deși situațiile prezentate anterior sunt cele care indică faptul că ar trebui aplicată abordarea prin piață și ar trebui să i se aloce acestuia o importanță semnificativă, situațiile enumerate în continuare sunt circumstanțe suplimentare în care evaluatorul poate aplica abordarea prin piață și îi poate aloca o importanță semnificativă chiar dacă nu sunt îndeplinite criteriile menționate anterior.

Atunci când în situațiile prezentate în continuare se utilizează abordarea prin piață, evaluatorul ar trebui să analizeze dacă nu este posibilă aplicarea și a altor abordări apreciate ca fiind relevante pentru confirmarea indicației privind valoarea rezultată din abordarea prin piață:

- (a) Vânzările activului subiect sau ale unor active foarte asemănătoare nu sunt suficient de recente, judecând după nivelurile de volatilitate și de activitate de pe piață.
- (b) Activul sau activele similare sunt vândute pe piață, dar nu în mod activ.
- (c) Sunt disponibile informații despre vânzările de pe piață, însă activele comparabile diferă în mod semnificativ față de activul subiect, necesitând probabil ajustări subiective.

(d) Informațiile cu privire la vânzările recente nu sunt credibile (zvonuri, informații deficitare, cumpărător sinergic, vânzare care este părtinitoare, vânzare aflată în dificultate etc.).

(e) Elementul esențial care influențează valoarea activului este mai degrabă prețul care s-ar obține prin vânzarea sa pe piață, decât costul de reproducere sau capacitatea sa de a genera venit.

Natura eterogenă a multor active înseamnă că deseori nu este posibilă identificarea datelor de piață despre vânzări cu active identice sau similare.

Chiar și în situațiile în care nu utilizează abordarea prin piață, evaluatorul ar trebui să valorifice la maxim datele de intrare bazate pe piață la aplicarea altor abordări (de exemplu, variabilele evaluării bazate pe piață, cum ar fi randamentul și ratele rentabilității).

Ori de câte ori informațiile despre comparabilele de pe piață nu se referă la un activ identic sau foarte asemănător, evaluatorul trebuie să efectueze o analiză comparativă a asemănarilor și diferențelor calitative și cantitative dintre activele comparabile și activul subiect.

Deseori va fi necesar ca evaluatorul să aplice ajustări pe baza acestei analize comparative. Aceste ajustări trebuie să fie rezonabile și evaluatorii trebuie să argumenteze în scris motivele aplicării acestor ajustări și modul în care le-au cuantificat.

Abordarea prin piață utilizează adesea multiplicatori de piață obținuți dintr-un set de comparabile, fiecare având multiplicatori diferiți. Selectarea multiplicatorului dintr-un interval de variație impune un raționament profesional, luând în considerare factori calitativi și cantitativi.

#### Metode din cadrul abordării prin piață

Metoda comparației vânzărilor, cunoscută și sub numele de metoda vânzărilor de referință, utilizează informații despre vânzările unor active identice sau asemănătoare cu activul subiect, pentru obținerea unei indicații asupra valorii.

Atunci când vânzările comparabile luate în considerare implică activul subiect, metoda este cunoscută sub denumirea de metoda vânzărilor anterioare. Această metodă poate fi aplicată cu condiția ca relevanța acestor informații să fie stabilită clar, analizată critic și argumentată.

Etapele principale ale metodei comparației vânzărilor sunt:

- (a) identificarea unităților de comparație utilizate de participanții de pe piața relevantă,
- (b) identificarea vânzărilor comparabile relevante și determinarea principalelor variabile care influențează valoarea,
- (c) efectuarea unei analize riguroase a asemănărilor și diferențelor calitative și cantitative dintre activele comparabile și activul subiect,
- (d) dacă este cazul, aplicarea ajustărilor necesare la variabilele evaluării, pentru reflectarea diferențelor dintre activul subiect și activele comparabile
- (e) pentru evaluarea întreprinderii),
- (f) aplicarea variabilelor ajustate la activul subiect și
- (g) dacă s-au folosit mai multe variabile ale evaluării, se face reconcilierea indicațiilor asupra valorii.

#### ■ **Abordarea prin cost- nu s-a aplicat , insa mai jos cateva detalii ale acestei abordari.**

In forma sa clasica abordarea prin cost genereaza o opinie asupra valorii dreptului de proprietate asupra imobilului la un grad de ocupare stabilizat. De aceea abordarea prin cost in cazul proprietatii subiect este aplicata sub anumite rezerve detaliate la capitolul reconcilierea rezultatelor.

Conform definitiilor:

- ✓ *costul de inlocuire* = costul estimat pentru a construi, la preturile curente de la data evaluarii, o cladire cu o utilitate echivalenta cu cea a cladirii de evaluat, folosind materiale moderne, normative, arhitectura si planuri actualizate;
- ✓ *deprecierea* = reprezinta o pierdere de valoare fata de costul de reconstructie ce poate apare din cauze fizice, functionale sau externe.

Estimarea valorii constructiei s-a facut prin deducerea deprecierei din costul de inlocuire brut, rezultand costul de inlocuire net al constructiei.

Acest cost brut unitar a fost estimat pe baza informatiilor din baza de date a evaluatorului si pe baza informatiilor de pe piata referitoare la costurile practicate pentru realizarea unor astfel de constructii similare din punct de vedere al caracteristicilor constructive ( informatii obtinute cu ocazia realizarii unor lucrari de monitorizare a unor proiecte imobiliare, analize de deviz, avizare de lucrari, etc).

Sursa de estimare a valorii constructiei a fost „*Catalog C. Schiopu- Costuri de reconstructie - editura Iroval Bucuresti*”.

Valorile luate in considerare au fost determinate prin metoda devizelor analitice.

Pasii aplicarii metodei sunt:

- ⇒ **stabilirea principalelor tipuri de suprafete ( suprafata construita la sol, suprafata nivelelor, suprafata desfasurata);**
- ⇒ **incadrarea localitatii in functie de gradul seismic si stabilirea coeficientului de manopera, stabilirea distantei medii de transport pentru calculul coeficientilor;**
- ⇒ **alegerea tipului de infrastructura, suprastructura a cladirii- raportarea preturilor unitare la suprafatele aferente rezultand costul global;**
- ⇒ **alegerea calitatii finisajelor, invelitorii si instalatiilor functionale- raportarea preturilor unitare la suprafatele aferente rezultand costul global;**
- ⇒ **insumara costurilor totale.**

Estimarea deprecierei s-a efectuat prin metoda segregarii.

Prin aceasta metoda se analizeaza separat fiecare cauza a deprecierei, se cuantifica si apoi se totalizeaza o suma globala.

Principalele tipuri de depreciere care poate afecta o cladire si cu care opereaza aceasta metoda sunt:

- **uzura fizica-** este evidentiata de rosaturi, cazaturi, fisuri, defecte de structura, etc. Aceasta poate avea doua componente:
  - recuperabila- se cuantifica prin costul de readucere a elementului la conditia de nou sau ca si nou, se ia in considerare numai daca costul de corectare a starii tehnice e mai mare decat cresterea de valoare rezultata;
  - nerecuperabila – se refera la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate in prezent din motive practice sau economice.
- **Neadekvarea functionala-** este data de demodarea, neadekvarea sau supradimensionarea cladirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalatiilor si echipamentelor atasate. Se poate manifesta sub doua aspecte:
  - Recuperabila - se cuantifica prin costul de inlocuire pentru deficiente care necesita adaugiri, deficiente care necesita inlocuire sau modernizare sau supradimensionari.
  - Nerecuperabila – poate fi cauzata de deficiente date de un element neinclus in costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus in costul de nou sar nu ar trebuie inclus.

■ **Deprecierea economica**- din cauze externe- se datoreaza unor factori externi proprietatii imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietatii, amplasarea in zona, urbanismul, finantarea, etc.  
Estimarea valorii finale se va face prin deducerea deprecierei din costul de inlocuire brut, rezultand costul de inlocuire net al constructiei.

■ **Abordarea prin venit .**

Evaluarea se realizează, de regulă, utilizând venitul net din exploatare.

Venitul net din exploatare se estimează pornind de la venitul brut potențial și venitul brut efectiv.

Venitul brut potențial (VBP) reprezintă venitul total generat de proprietatea imobiliara, in condiții de utilizare maxima, înainte de scăderea cheltuielilor de exploatare.

Venitul brut efectiv (VBE) reprezintă venitul anticipat din toate formele de exploatare a proprietății imobiliare, ajustat cu pierderi aferente gradului de neocupare.

Venitul net din exploatare – venitul net anticipat, rezultat după deducerea tuturor cheltuielilor de exploatare, dar înainte de scăderea amortizării și a serviciului datoriei aferent creditului ipotecar.

Cheltuieli de exploatare – cuprind toate cheltuielile necesare pentru menținerea proprietății in condiții normale de funcționare și de generare a veniturilor estimate.

Cuprind : -

-cheltuielile fixe - trebuie plătite indiferent daca proprietatea este ocupata complet sau numai parțial; - -

-cheltuieli variabile – se modifica in funcție de gradul de utilizare sau de volumul serviciilor prestate; alocarea pentru înlocuiri – alocare pentru înlocuirea periodica a unor componente ale clădirii care se deteriorează fizic intr-o perioada mai mica decât clădirea

**Rata totala de capitalizare** – reflecta raportul dintre venitul net anual din exploatare și prețul sau valoarea totala a proprietății imobiliare.

Având in vedere caracteristicile fizice ale proprietății precum și zona in care aceasta este situata, consideram ca aceasta poate fi închiriată unor potențiali chiriași pentru spații comerciale tip birouri.

Capitalizarea directă constă în împărțirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rată de capitalizare corespunzătoare.

Determinarea valorii (prin capitalizarea directa) se face cu formula:

–  $V = VNE * (1/c)$ , unde:

✓  $c$  = rata totala de capitalizare

✓  $VNE$  = venit net anual

La baza contractelor de concesiune de bunuri de utilitate publică stă ORDONANTA DE URGENTA nr. 54 din 28 iunie 2006. Aceasta prevede la art. 4 alin. 2 „ (2) Modul de calcul și de plata a redevenței se stabilește de către ministerele de resort sau de alte organe de specialitate ale administrației publice centrale ori de către autoritățile administrației publice locale.”

De asemenea în L50/1991 actualizată în 2014 se prevede la art.17 „Limita minima a pretului concesiunii se stabileste, dupa caz, prin hotarare a consiliului judetean, Consiliului General al Municipiului Bucuresti sau a consiliului local, astfel incat sa asigure recuperarea in 25 de ani a pretului de vanzare a terenului, in conditiile de piata, la care se adauga costul lucrarilor de infrastructura aferente\*.

Din aceasta ultima prevedere legala rezulta urmatoarea relatie :

$$r = (V_{tc} + K) / N$$

Explicații :

r= redeventa.

V<sub>tc</sub>= valoarea terenului+valoarea constructiilor.

N = numarul de ani corespunzator perioadei de fructificare a capitalului teren/constructii : 25 ani.

K= costul lucrarilor de infrastructura aferente (daca sunt).

In situatia evaluata avem urmatoarea valoare minima a redeventei/chiriei :

$$r = 137400 / 25 \text{ ani} = 5496 \text{ lei/an (valoare rotunjita).}$$
$$5496 \text{ lei/an} : 12 \text{ luni} = 458 \text{ lei/luna (valoare rotunjita).}$$

## ❖ Analiza rezultatelor si concluziile asupra valorii finale

Criteriile care au stat la baza estimarii finale a valorii, fundamentată și semnificativă, sunt: adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

■ **Adecvarea:**

Prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, scopului și utilizării evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței.

■ **Precizia:**

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

■ **Cantitatea informatiilor:**

Adecvarea și precizia influențează *calitatea* și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu *cantitatea* informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă.

Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

Luand în calcul *criteriul adecvării*, cea mai potrivită metodă, având în vedere tipul de proprietate (**cabinet medical nr 2**) și scopul evaluării (**estimarea redevenței minime (chiria de piata)**) este analiza din cadrul abordării prin venit

Tinând cont de scopul evaluării pe de o parte, cat si de faptul ca abordarea prin venit îndeplinește *criteriul preciziei și criteriul cantității și calității informatiilor*, rezulta ca redeventa minima estimata este :

Denumire activ	Valoarea minima de inchiriere/ Redeventa minima	Metoda de evaluare aplicata
<b>Cabinetul medical nr 1 in suprafata construita de 38.62 mp , suprafata utila de 37.2 mp situat in comuna Copaceni, strada Principala, nr 194, jud Ilfov</b>	<b>458 lei/luna</b>	<b>Venit</b>

Ec. Capatina Claudia Marilena -  
Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI, nr legitimatie 11194



❖ Anexe de calcul

<b>ABORDAREA PRIN VENIT- METODA CAPITALIZARII DIRECTE</b>	
Venit brut potential VBP	3,395
Suprafata inchiriabila/utila ( mp)	37
Chirie neta/luna	283
Chirie neta/an	3,395
Alte venituri	0
Grad de ocupare (%)	100
Venit brut efectiv VBE	2,716
<b>Cheltuieli de exploatare</b>	<b>140</b>
<b>FIXE</b>	<b>40</b>
Taxe proprietate	20
Asigurare	20
<b>VARIABLE</b>	<b>100</b>
Management	50
Cheltuieli de renovare	50
<b>Fond Rulment</b>	<b>0</b>
<b>VENIT NET DIN EXPLOATARE (VNE)</b>	<b>2,476</b>
<b>RATA DE CAPITALIZARE (%)</b>	<b>9.0%</b>
<b>VALOARE PRIN CAPITALIZARE DIRECTA (EURO)</b>	<b>27,460</b>
<b>VALOARE PRIN ABORDAREA PRIN VENIT</b>	
Euro	27,000 €
Lei	137,400 lei

$$r = (V_{tc} + K) / N$$

$r = 137400 / 25 \text{ ani} = 5496 \text{ lei/an}$  ( valoare rotunjita).

$5496 \text{ lei/an} : 12 \text{ luni} = 458 \text{ lei/luna}$  (valoare rotunjita).

Redeventa minima pentru cabinetul medical nr 1 este de 458 lei/luna-.

## Raport de evaluare

### ❖ Fisa comparabilelor utilizate pentru estimarea chiriei medii

DATE DE PIATA PE SEGMENTUL INCHIRIILOR					
Tip	Adresa	Su	Chirie	Chirie /mp/luna -euro	Coefficient de negociere in conditiile pietei actuale
<a href="https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-IDJL6r.html">https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-IDJL6r.html</a>	Copaceni, Ilfov	40	EUR 250	EUR 6.25	5.63
<a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/de-inchiriat-spatiu-comercial-100-mp-la-strada-principala-int-IDE0ea">https://www.storia.ro/ro/oferta/de-inchiriat-spatiu-comercial-100-mp-la-strada-principala-int-IDE0ea</a>	Vidra, Ilfov	100	EUR 950	EUR 9.50	8.55
<a href="https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-comercial-parcare-utilat-com-1-decembrie-fix-rond-lid-IDvdBg.html">https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-comercial-parcare-utilat-com-1-decembrie-fix-rond-lid-IDvdBg.html</a>	1 Decembrie, Ilfov	50	EUR 550	EUR 11.00	9.90
<a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-bircouri-frizerie-125-mp-berceni-mania-parcare-ac-centrala-IDEc2ll">https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-bircouri-frizerie-125-mp-berceni-mania-parcare-ac-centrala-IDEc2ll</a>	Berceni, Ilfov	125	EUR 1,000	EUR 8.00	7.20
<a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/inchiriere-spatiu-comercial-300mp-berceni-fosta-benzinarie-IDDSou">https://www.storia.ro/ro/oferta/inchiriere-spatiu-comercial-300mp-berceni-fosta-benzinarie-IDDSou</a>	Berceni, Ilfov	300	EUR 2,250	EUR 7.50	6.75
	min				5.63
	max				9.90
	average				7.88

### PREZENTARE COMPARABILE PROPRIETATE

Elemente de comparatie	Subiect	Comp. A	Comp. B	Comp. C
Tip tranzactie		oferta	oferta	oferta
Sursa informatiei:		<a href="https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-IDJL6r.html">https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-IDJL6r.html</a>	<a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/de-inchiriat-spatiu-comercial-100-mp-la-strada-principala-int-IDE0ea">https://www.storia.ro/ro/oferta/de-inchiriat-spatiu-comercial-100-mp-la-strada-principala-int-IDE0ea</a>	<a href="https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-comercial-parcare-utilat-com-1-decembrie-fix-rond-lid-IDvdBg.html">https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-comercial-parcare-utilat-com-1-decembrie-fix-rond-lid-IDvdBg.html</a>
Chirie lunara		250 €	950 €	550 €
Chirie /mp/luna		6 €	10 €	11 €
Componente nonimobiliare:	Nu	Nu	Nu	Nu
Anexe / Alte:	Nu	Nu	Nu	Nu
Localizare (Cartier/Zona):	Copaceni, Ilfov	Copaceni, Ilfov	Vidra, Ilfov	1 Decembrie, Ilfov
Suprafata utila totala - relevee (mp):	29.2	40	100	50
An construire:	1963	mai recent	mai recent	mai recent
Finisaje Interioare:	Bune	Bune	Bune	Bune
Finisaje exterioare:	Termoizolatie si zugraveli decorative	Termoizolatie si zugraveli decorative	Termoizolatie si zugraveli decorative	Termoizolatie si zugraveli decorative
Sistem incalzire:	CT si calorifere	CT si calorifere	CT si calorifere	CT si calorifere
Tamplarie:	Ferestre PVC+ geam termopan	Ferestre PVC+ geam termopan	Ferestre PVC+ geam termopan	Ferestre PVC+ geam termopan
Calitatea constructiei	necesita cateva lucrari de reparatii datorita infiltratiilor de apa	buna	buna	buna

Abordarea prin piata- ca si metoda de verificare

❖ Grila datelor de piata

ABORDAREA PRIN PIATA - METODA COMPARATIILOR DIRECTE					
ELEMENTE COMPARATE		DEPREZIERE COMPARABILE			Corectari ajustari
		A	B	C	
Preț de ofertă/chirie €/luna		6	10	11	
Chiria locare /mp		0.16	0.10	9.50	
1.	Tipul tranzacției	oferta	oferta	oferta	
	Ajustari	% -10%	% -10%	% -10%	Comparabilele au fost ajustate cu -10% pentru negocierea ofertei, acesta fiind marja de negociere în piata din istoricul tranzacțiilor și din convorbirile cu proprietarii și agenții imobiliari.
	Preț ajustat €	Abs 6	Abs 9	Abs 10	
<b>Ajustări specifice tranzacției</b>					
2.	Componente imobiliare:	Nu	Nu	Nu	Nu
	Ajustari	% 0%	% 0%	% 0%	Nu au fost necesare ajustari, în oferta comparabilei A nefiind incluse componente imobiliare.
	Preț ajustat €	Abs 6	Abs 9	Abs 10	Nu au fost necesare ajustari, în oferta comparabilei B nefiind incluse componente imobiliare.
					Nu au fost necesare ajustari, în oferta comparabilei C nefiind incluse componente imobiliare.
3	Avans / Altele:	Nu	Nu	Nu	Nu
	Ajustari	% 0%	% 0%	% 0%	Nu au fost necesare ajustari.
	Preț ajustat €	Abs 6	Abs 9	Abs 10	Nu au fost necesare ajustari.
					Nu au fost necesare ajustari.
4	Drepturi de proprietate transmise	Depăn	Depăn	Depăn	Depăn
	Ajustari	% 0%	% 0%	% 0%	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt oferite pentru plata cash
	Preț ajustat €	Abs 6	Abs 9	Abs 10	
5	Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
	Ajustari	% 0%	% 0%	% 0%	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt oferite pentru plata cash
	Preț ajustat €	Abs 6	Abs 9	Abs 10	
6	Condiții de vânzare	Independent	Independent	Independent	Independent
	Ajustari	% 0%	% 0%	% 0%	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt oferite Independent de vreo constrângere
	Preț ajustat €	Abs 6	Abs 9	Abs 10	
7	Cheltuieli necesare imediat după comparare	Fara	Fara	Fara	Fara
	Ajustari	% 0%	% 0%	% 0%	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt oferite fara cheltuieli necesare imediat după vânzare
	Preț ajustat €	Abs 6	Abs 9	Abs 10	
8	Condiții de piata	Actuale	actuale	actuale	actuale
	Ajustari	% 0%	% 0%	% 0%	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele au fost selectate în condițiile de piata actuale
	Preț ajustat €	Abs 6	Abs 9	Abs 10	

## Raport de evaluare

Ajustări în funcție de comparații:						
9. Localizare (Cartier/Zona):	Copaceni, Ilfov	Copaceni, Ilfov	Viadra, Ilfov	1 Decembrie, Ilfov	Nu au fost necesare ajustări, comparabila A fiind amplasată într-o zonă similară cu cea a subiectului. Comparabila B a fost ajustată cu -5% aceasta fiind amplasată într-un zonă mai puțin atractivă în comparație cu cea a subiectului. Comparabila C a fost ajustată cu -5% aceasta fiind amplasată într-un zonă mai atractivă în comparație cu cea a subiectului.	Ajustările au fost estimate conform informațiilor din piață, a istoricului de tranzacții cu privire la diferența de preț pentru zone / cartiere diferite.
	%	0%	5%	-5%		
Ajustări	Abs	0	0	0		
10. Suprafața utilă totală - rețevă (mp): Diferența suprafața (mp)	37.2	40	100	50		
	%	-10%	-25%	-15%	Ajustarea este calculată prin înmulțirea diferenței de suprafață la prețul euro/mp construit fără a lua în considerare terenul.	
Ajustări	Abs	-0.56	-2.14	-1.49		
11. An construcție:	1967	mai recent	mai recent	mai recent	Comparabila A a fost ajustată cu -15% aceasta fiind construită ulterior subiectului. Comparabila B a fost ajustată cu -15% aceasta fiind construită ulterior subiectului. Comparabila C a fost ajustată cu -15% aceasta fiind construită ulterior subiectului.	Ajustările au fost estimate conform informațiilor din piață, a istoricului de tranzacții cu privire la diferența de preț pentru ani de construcție diferiți.
	%	-15%	-15%	-15%		
Ajustări	Abs	-1	-1	-1		
13. Finisaje interioare	Bune	Bune	Bune	Bune	Nu au fost necesare ajustări, comparabila A având finisaje similare cu cele ale subiectului. Nu au fost necesare ajustări, comparabila B având finisaje similare cu cele ale subiectului. Nu au fost necesare ajustări, comparabila C având finisaje similare cu cele ale subiectului.	Ajustările au fost estimate conform informațiilor din piață și reprezintă investiția necesară de a alinia comparabilele la același nivel de finisaj cu cel al subiectului.
	%	0%	0%	0%		
Ajustări	Abs	0	0	0		
14. Finisaje exterioare:	Termozolatată și zugrăvii decorative	Termozolatată și zugrăvii decorative	Termozolatată și zugrăvii decorative	Termozolatată și zugrăvii decorative	Nu au fost necesare ajustări, comparabila A având finisaje exterioare similare cu cele ale subiectului. Nu au fost necesare ajustări, comparabila B având finisaje exterioare similare cu cele ale subiectului. Nu au fost necesare ajustări, comparabila C având finisaje exterioare similare cu cele ale subiectului.	Ajustările au fost estimate conform informațiilor din piață și reprezintă investiția necesară de a alinia comparabilele la același nivel de finisaj cu cel al subiectului.
	%	0%	0%	0%		
Ajustări	Abs	0	0	0		
15. Sisteme încălzire:	CT și calorifere	CT și calorifere	CT și calorifere	CT și calorifere	Nu au fost necesare ajustări, comparabila A având sistem de încălzire similar cu cele ale subiectului. Nu au fost necesare ajustări, comparabila B având sistem de încălzire similar cu cele ale subiectului. Nu au fost necesare ajustări, comparabila C având sistem de încălzire similar cu cele ale subiectului.	Ajustările au fost estimate conform informațiilor din piață și reprezintă diferența de preț între sistemele de încălzire ale comparabilelor și cel al subiectului.
	%	0%	0%	0%		
Ajustări	Abs	0	0	0		
16. Tamplarie:	Ferestre PVC+ geam termopan	Ferestre PVC+ geam termopan	Ferestre PVC+ geam termopan	Ferestre PVC+ geam termopan	Nu au fost necesare ajustări, comparabila A având tamplarie similară cu cea a subiectului. Nu au fost necesare ajustări, comparabila B având tamplarie similară cu cea a subiectului. Nu au fost necesare ajustări, comparabila C având tamplarie similară cu cea a subiectului.	Ajustările au fost estimate conform informațiilor din piață și reprezintă diferența de preț între tamplaria comparabilelor și cea a subiectului.
	%	0%	0%	0%		
Ajustări	Abs	0	0	0		
17. Calitatea construcției	necesită câteva lucrări de reparare datorită infiltrațiilor de apă	buna	buna	buna	Comparabila A a fost ajustată cu -20% pentru calitatea construcției superioară. Comparabila B a fost ajustată cu -20% pentru calitatea construcției superioară. Comparabila C a fost ajustată cu -20% pentru calitatea construcției superioară.	Ajustările au fost estimate conform informațiilor din piață și reprezintă diferența de preț între diferitele soluții constructive.
	%	-20%	-20%	-20%		
Ajustări	Abs	-1	-2	-2		
Chirie ajustată €/lună		3.29	3.85	4.11		
Ajustare totală netă €		-3	-5	-5		
Ajustare totală netă (%)		-45%	-55%	-55%		
Ajustare totală brută €		3	6	5		
Ajustare totală brută (%)		45.0%	65.0%	55.0%		
Număr ajustări		3	4	4		
Valoare estimată (€/mp/lună)		3.00 €/mp				
Valoare estimată (€)/lună		112 €				
Valoare estimată (lei)/lună		1.68 lei				
* cea mai mică ajustare totală brută s-a efectuat pentru comparabila:					A	

**Redevanța minimă aferentă spațiului Cabinetul Medical nr 1 este de :568 lei/lună prin comparația de piață.**

# ANEXE

## Raport de evaluare

---



ROMÂNIA  
JUDEȚUL ILFOV  
PRIMĂRIA COMUNEI COPĂCENI



---

Comuna Copăceni, Str. Principală nr. 190, CUI 17512943, Cod poștal 077006, Tel.0214468.71.74, Fax.0214468.71.73 e-mail: [registratura@primariacopaceniilfov.ro](mailto:registratura@primariacopaceniilfov.ro)

Nr. 6901 din data de 24.09.20252025

### Cerere de ofertă

Email: [capatinaclaudiamarilena@gmail.com](mailto:capatinaclaudiamarilena@gmail.com)

În atenția: Doamnei Căpățână Claudia

Prin prezenta vă rugăm să dispuneți transmiterea unei oferte detaliate pentru întocmirea unui Raport de Reevaluare în vederea stabilirii redevenței aferentă contractelor de concesiune a celor două cabinete medicale:

- cabinetul medical nr.1 cu suprafața de 38,6 mp;
- cabinetul medical nr. 2 cu suprafața de 30,98 mp

Așteptăm cu interes răspunsul dumneavoastră.

Vă mulțumim anticipat.

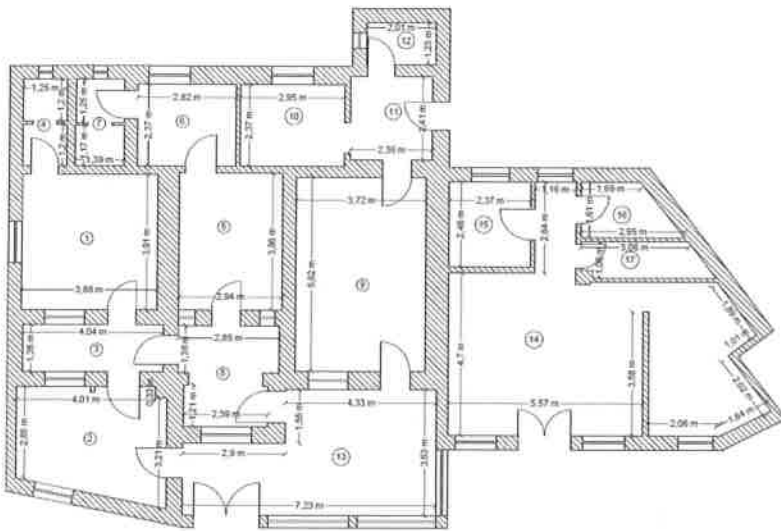


## Raport de evaluare

Relevuul imobil - parter  
Scara 1:100

Anexa nr. 16

Nr. cadastral al terenului		Adresa imobilului	
7020		Str. Principala Nr. 194, com. Copaceni, jud. Ilfov	
Cartea Funciara colectiva nr.	7020 - C1	U.A.T	Copaceni
Cod unitate individuala ( UI )		C.F. individuala	



Recapitulativ suprafețe

nr. incalzire	Denumire Incalzire	Suprafata (MP)	
Ca bi net 1	1 CABINET	15,2	S= 37,2 mp
	2 HOL	13,3	
	3 HOL	5,6	
	4 GRUP SANITAR	3,1	
Ca bi net 2	5 CABINET	15,2	S= 29,2 mp
	6 CABINET	8,7	
	7 GRUP SANITAR	5,6	
	8 HOL	7,5	
	9 SALA TRATAMENT	20,9	S= 57,8 mp
	10 DEPOZITARE	7,6	
	11 HOL	5,7	
	12 GRUP SANITAR	2,5	
	13 SALA ASTEPTARE	21,7	
Far ma cie	14 FARMACIE	40,8	S= 54,0 mp
	15 BROU	5,8	
	16 DEPOZITARE	3,7	
	17 GRUP SANITAR	3,6	
SUPRAFATA UTILA = 175,2 MP			
SUPRAFATA UTILA TOTALA = 175,2 MP			
Executant		Data	
FARCAȘ MARCELA Regina Marcela Farcaș		11.2025	
Receptorul		Data	

## Raport de evaluare



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ILFOV  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bufeța

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 7020 Copaceni

Nr. cerere	337496
Zlua	29
Luna	11
Anul	2017



### A. Partea I. Descrierea Imobilului

**TEREN** Intravilan

**Adresa:** Loc. Copaceni, Str Principala, Nr. 194, Jud. Ilfov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	7020	420	Imobil înscris în CF sporadic 51540; SOS. PRINCIPALA NR.192-194

**Construcții**

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	7020-C1	Loc. Copaceni, Str Principala, Nr. 194, Jud. Ilfov	S. construita la sol:216 mp; Dispensa: parter+mansarda partiala; s.c.d. 404 mp; edificata în 1963

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>337496 / 29/11/2017</b>		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Copaceni); Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se înființează cartea funciara a imobilului 7020 ca urmare a finalizarii înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 7020.	A1
Act Administrativ nr. HOTARAREA NR. 27, din 18/04/2016 emis de PRIMARIA (; ; HOTARAREA NR. 15/28-05-2009 emis de PRIMARIA);		
B2	Înscrierea provizorie, drept de PROPRIETATEPUBLICA până la prezentarea Hotarării prin care se modifică anexa la inventarul bunurilor care aparțin Comunei Tunari, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) <b>COMUNA COPACENI, CIF:17512943</b>	A1, A1.1

### C. Partea III. SARCINI ,

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

## Raport de evaluare

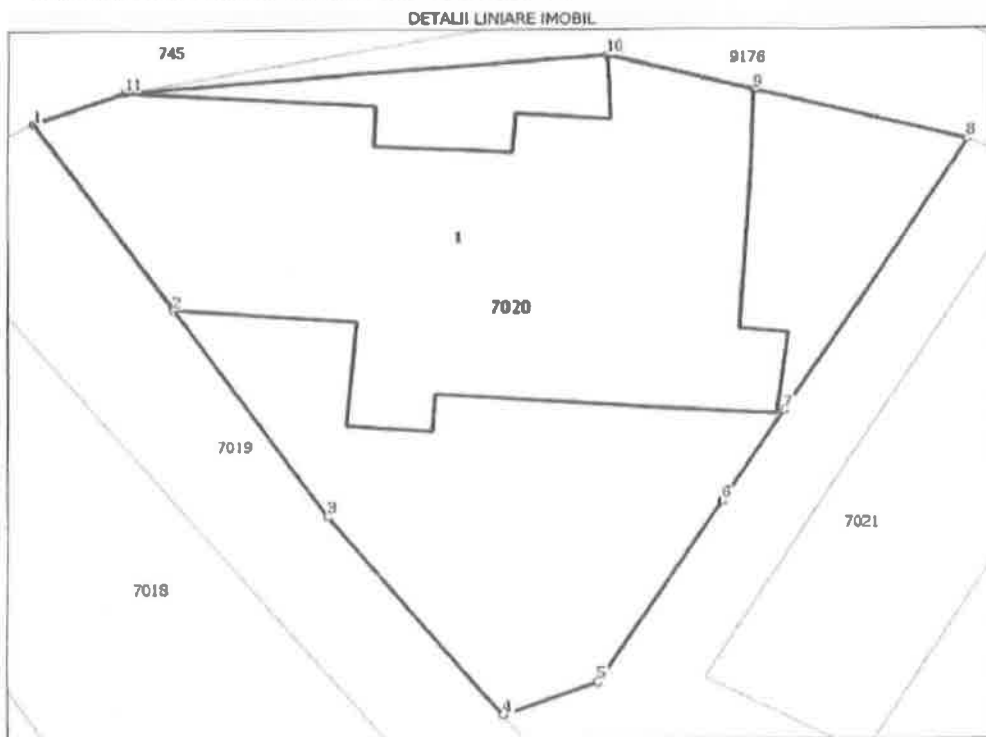
Carte Funciară Nr. 7020 Comuna/Oraș/Municipiu: Copaceni

### Anexa Nr. 1 La Partea I

#### Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp) <sup>a</sup>	Observații / Referințe
7020	420	Imobil înscris în CF sporadic 51540; SOS. PRINCIPALA NR.192-194

<sup>a</sup> Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



#### Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	420	28	856	-	Teren intravilan împrejmuit cu gard plasa sarma, gard metal

#### Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	7020-C1	construcții administrative și social culturale	216	Cu acte	S. construită la sol: 216 mp; Dispensar: parter+mansarda parțială; s.c.d. 404 mp; edificată în 1963

#### Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	586.279,588 308.593,949	2	586.284,12 308.586,843	8.428
2	586.284,12 308.586,843	3	586.289,146 308.578,957	9.351

## Raport de evaluare

Carte Funciară Nr. 7020 Comuna/Oraș/Municipiu: Copaceni

Punct Incepu t	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment m (m)
3	586.294,146 308.570,957	4	586.294,801 308.571,414	9.427
4	586.294,801 308.571,414	5	586.297,88 308.572,665	3.323
5	586.297,88 308.572,665	6	586.301,951 308.579,517	7.97
6	586.301,951 308.579,517	7	586.301,928 308.582,963	3.973
7	586.301,928 308.582,963	8	586.309,937 308.593,272	11.93
8	586.309,937 308.593,272	9	586.303,001 308.595,163	7.184
9	586.303,001 308.595,163	10	586.298,212 308.596,486	4.968
10	586.298,212 308.596,486	11	586.282,541 308.595,14	15.729
11	586.282,541 308.595,14	1	586.279,588 308.593,949	3.184

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.  
\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumelete ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. CadGen\_Recep\_Inscr.

Data soluționării,  
29-11-2017

Data eliberării,  
/ /

Asistent Registrator,  
RODICA ADINA MANAFU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

Raport de evaluare

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, Imobil nr. cadastral 7020 / UAT Copaceni



**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ILFOV**  
**Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buftea**  
 Adresa: LOC: BUCURESTI, SOS. PAVEL D. KISELEFF NR. 34, SECTOR 1, TEL:  
 021/2246085; 021/2246082 FAX: 021/2246084; 021/2246156

Nr. cerere	337486
Ziua	29
Luna	11
Anul	2017

**Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară  
 pentru  
 Imobil număr cadastral 7020 / UAT Copaceni**

**TEREN** intravilan

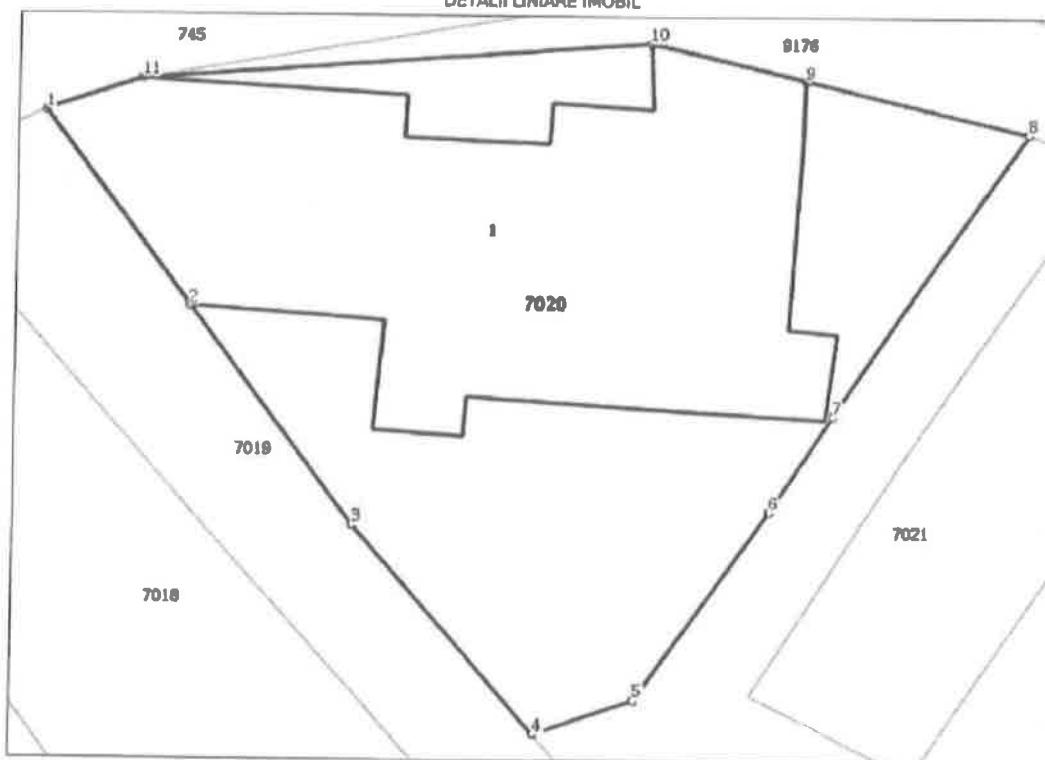
Adresa: Loc. Copaceni, Str Principala, Nr. 194, Jud. Ilfov

Comuna/Oraș/Municipiu: Copaceni

Nr. cadastral	Suprafața	Observații / Referințe
7020	420	imobil inscris in CF sporadic SI540; SOS. PRINCIPALA NR.192-194

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Raport de evaluare

---

*Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, Imobil nr. cadastral 7020 / UAT Copaceni*  
**Incadrare in zonă**  
**scara 1:500**



## Raport de evaluare

*Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 7020 / UAT Copaceni*

### Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intrusa	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Observații / Referința
1	curti constructii	DA	420	28	856	Teren intravilan împrejmuit cu gard plasa sarma, gard metal
<b>TOTAL:</b>			<b>420</b>			

### Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referința
1	7020-C1	construcții administrative și sociale culturale	216	Cu acte	Dispensar: parter+mansarda partiala: s.c.d. 404 mp; edificata in 1963

### Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiectie în plan.

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment r (m)
1	586.279,588 308.593,949	2	586.294,12 308.586,843	8.428
2	586.294,12 308.586,843	3	586.289,146 308.578,957	9.351
3	586.289,146 308.578,957	4	586.294,801 308.571,414	9.427
4	586.294,801 308.571,414	5	586.297,88 308.572,685	3.323
5	586.297,88 308.572,685	6	586.301,951 308.579,517	7.97
6	586.301,951 308.579,517	7	586.303,628 308.582,963	3.973
7	586.303,628 308.582,963	8	586.306,902 308.593,272	11.93
8	586.306,902 308.593,272	9	586.303,001 308.595,183	7.184
9	586.303,001 308.595,183	10	586.298,212 308.596,486	4.988
10	586.298,212 308.596,486	11	586.282,541 308.595,14	15.729
11	586.282,541 308.595,14	1	586.279,588 308.593,949	3.184

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stere 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.  
 \*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI ILFOV la data: 29/11/2017  
 Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

**Lavinia Irina Nenea**

NR. 4604/23.07.2018

**CONTRACT DE CONCESIUNE**

**CAPITOLUL I**

**PARTILE CONTRACTANTE**

**ART. 1**

**CONSILIUL LOCAL COPACENI** cu sediul in comuna Copaceni , str. Principala ,nr 190 ,Judetul Ilfov, reprezentat prin domnul MARIN IONUT ,cu functia de Primar si doamna SLAVU MADALINA – contabil sef ; avand contul RO70TREZ42121A3005530XXXX, deschis la Trezoreria Ilfov,avind functia de concendent

Si

**CABINET MEDICAL DR. CRISTIANA MATEI SRL** , domiciliata in 1 Decembrie strada Prunilor ,nr 21 judetul Ilfov CNP 2710921523129 medicul titular al cabinetului medical cu sediul social in comuna 1Decembrie , strada Prunilor , nr.21/A, judetul Ilfov, inregistrat la Registrul unic al cabinetelor medicale al Directiei de sanatate publica Ilfov partea a 2 a sub numarul de identificare T41212 din 16.06.2015 conform certificatului de inregistrare nr 3421/16.06.2015 ,cod fiscal 33069903 din 16.04.2014 avind contul nr RO32TREZ4215069XXX009321 deschis la TREZORERIA ILFOV , in calitate de concesionar.

Au convenit sa incheie prezentul contract de concesiune.

**CAPITOLUL II**

**OBIECTUL CONTRACTULUI DE CONCESIUNE**

2.1.Obiectul contractului de concesiune il constituie exploatarea spatiului in care functioneaza cabinetul medical situat in comuna Copaceni in suprafata de 38,62 mp (compus din sala de asteptare in suprafata de 14,62, hol in suprafata de 5,60 mp , cabinet medical in suprafata de 15 mp si 2 grupuri sanitare de 1,70 mp fiecare , conform schitei spatiului ,care va constitui anexa nr. 1 la contractul de concesiune.

2.2.Predarea -primirea obiectului concesiunii se va efectua pe baza de proces verbal care se va incheia pina la data de 23.07.2018, care va constitui anexa nr. 2 la contractul de concesiune.

2.3.In Cazul in care spatiul este concesionat catre 2 titulari de cabinet (care il folosesc in regim de tura - contratura), acestia vor anexa la contractul de concesiune acordul lor de vointa privind impartirea timpului de folosinta a spatiului

2.4.Este interzisa subconcesionarea in tot sau in parte ,unei terte persoane , a spatiului care face obiectul prezentului contract de concesiune.

### CAPITOLUL III

#### TERMENUL

3.1 Durata concesiunii este de 15 ani, incepind cu data de 23.07.2018.

3.2. Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioada egala cu cel mult jumatate din durata sa initiala , astfel incit sa nu depaseasca 49 de ani.

### CAPITOLUL IV

#### REDEVENTA

4.1. Redevnta este de 1 euro/mp/an in primii 5 ani.

4.2. Dupa primii 5 ani nivelul minim al redevntei se va stabili concedent, pornind de la pretul pietei, sub care nu poate fi acceptata redevnta .Dupa negociere cuantumul redevntei va fi prevazut intr-un act aditional semnat de ambele parti contractante.

4.3. Plata redevntei se face prin conturile:

-contul concedentului nr RO70TREZ42121A3005530XXXX, deschis la Trezoreria Ilfov,

-contul concesionarului nr RO32TREZ4215069XXX009321 deschis la TREZORERIA ILFOV

4.4. Pentru primii 5 ani, incepind cu anul 2018 plata redevntei se face in primul trimestru al anului respectiv. Ulterior , termenul de plata a redevntei se va stabili prin act aditional.

4.5. Plata integrala a redevntei pentru anul 2018 se va face pina la data de 31 decembrie.

4.6. Neplata redevntei in termenul prevazut la pct. 4.4. si 4.5. da dreptul concedentului sa pretinda penalitati in quantum de 0,25% din valoarea acesteia pe zi de intirziere.

4.7. Neplata redevntei pentru o perioada de un an duce la rezilierea contractului.

### CAPITOLUL V

#### DREPTURILE PARTILOR

##### 5.1. Drepturile concesionarului

5.1.1. Concesionarul are dreptul de a exploata in mod direct ,pe riscul si raspunderea sa, bunul imobil care face obiectul prezentului contract de concesiune.

##### 5.2. Drepturile concedentului

5.2.1. Concedentul are dreptul sa inspecteze bunul imobil concesionat ,sa verifice stadiul de realizare a investitiilor ,precum si modul in care este satisfacut interesul public prin realizarea activitatii sau serviciului public ,verificind respectarea obligatiilor asumate de concesionar.

5.2.2. Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabila a concesionarului si in urmatoarele conditii:

## CAPITOLUL VI

### OBLIGATIILE PARTILOR

#### 6.1.Obligatiile concesionarului

6.1.1. Concesionarul este obligat sa asigure exploatarea eficace in regim de continuitate si de permanenta a bunului imobil , care face obiectul concesiunii.

6.1.2. Concesionarul este obligat sa plateasca redeventa.

6.1.3. Concesionarul are obligatia de a restitui bunul concesionat ,dupa expirarea contractului de concesiune, in deplina proprietate , liber de orice sarcina , inclusiv investitiile realizate , cel putin in conditiile in care a fost preluat ,in caz contrar urmind sa suporte contravaloarea daunelor produse.

6.1.4. Concesionarul poate investi in bunul imobil concesionat sau poate realiza lucrari de modernizare a acestuia numai cu acordul concedentului .

6.1.5. In termen de 90 de zile de la data incheierii contractului de concesiune concesionarul este obligat sa depuna ,cu titlu de garantie , o suma de - lei , reprezentind cota - parte din suma datorata concedentului cu titlu de redeventa pentru primul an de activitate.

6.1.6. La incetarea contractului de concesiune din alte cauze decit prin ajungere la termen, excluzind forta majora si cazul fortuit , concesionarul este obligat sa asigure continuitatea prestarii activitatii sau interesului public, in conditiile stipulate in contract , pina la preluarea acesteia de catre concedent.

6.1.7. In cazul in care concesionarul sesizeaza existenta sau posibilitatea existentei unei cauze de natura sa conduca la imposibilitatea realizarii activitatii sau serviciului public , va notifica de indata acest fapt concedentului , in vederea masurilor ce se impun pentru asigurarea continuitatii activitatii sau serviciului public.

6.1.8. Concesionarul are obligatia de a onora anumite solicitari ale ministerului Sanatatii , specifice sistemului sanitar (efectuare de garzi, acordare de asistenta medicala de specialitate anumitor categorii de pacienti) ,care vor fi reglementate prin ordin al ministrului sanatatii .

#### 6.2.Obligatiile concedentului

6.2.1. Concedentul este obligat sa nu il tulbure pe concesionar in exercitiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.

6.2.2. Concedentul nu are dreptul sa modifice in mod unilateral contractul de concesiune in afara de cazurile prevazute expres de lege si de prezentul contract.

6.2.3. Concedentul este obligat sa notifice concesionarului aparitia oricaror imprejurari de natura sa aduca atingere drepturilor concesionarului , daca are cunostinta despre aceasta.

## CAPITOLUL VII

### MODIFICAREA CONTRACTULUI

7.1. Concedentul poate modifica unilateral parte reglementata a prezentului contract de concesiune , cu notificarea prealabila a concesionarului , din motive exceptionale legate de interesul national sau local ,dupa caz.

7.2.1. In cazul in care modificarea unilaterala a contractului de concesiune ii aduce un prejudiciu, concesionarul are dreptul sa primeasca in mod prompt o despagubire adecvata si efectiva.

7.2.2. In caz de dezacord intre concedent si concesionar cu privire la valoarea despagubirii, aceasta va fi stabilita de instanta judecatoreasca competenta.

7.2.3. Dezacordul dintre concedent si concesionar cu privire la despagubiri nu poate sa constituie un temei pentru concesionar care sa conduca la sustragerea de la obligatiile sale contractuale.

## CAPITOLUL VIII

### INCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

8.1. Prezentul contract de concesiune inceteaza in urmatoarele conditii

- a) la expirarea duratei stabilite in prezentul contract ,daca partile nu convin in scris prelungirea acestuia ,in conditiile legii;
- b) in cazul in care interesul national sau local oimpune , prin denuntarea unilaterala de catre concedent , cu plata unei despagubiri juste si prealabile in sarcina concedentului;
- c) in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concesionar , prin reziliere unilaterala de catre concedent , cu plata unei despagubiri insarcina concesionarului;
- d) in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concedent , prin rezilierea unilaterala de catre concesionar cu plata unei despagubiri in sarcina concedentului;
- e) la disparitia ,dintr-o cauza de forta majora , a bunului concesionat sau in cazul imposibilitatii obiective a concesionarului de a-l exploatat ,prin renuntare ,fara plata unei despagubiri;
- f) schimbarea destinatiei spatiilor dupa concesionare atrage rezilicrea de drept a contractului de concesiune;
- g) concesionarul poate denunta unilateral contractul de concesiune pentru motivele personale ,notificind concedentul cu 60 de zile inainte de data denuntarii;
- h) in cazul in care titularul cabinetului medical nu ,ai desfasoara activitate medicala;

## CAPITOLUL IX

### RASPUNDEREA CONTRACTUALA

9.1. Nerespectarea de catre partile contractante a obligatiilor cuprinse in prezentul contract de concesiune atrage raspunderea contractualaa partii in culpa.

## CAPITOLUL X

### FORTA MAJORA

10.1. Nici una din partile contractante nu raspunde de neexecutarea la termen si / sau de executarea in mod necorespunzator ,total sau partial , a oricarei obligatii care ii revine in baza prezentului contract de concesiune , daca neexecutarea necorespunzatoare a obligatiei respective a fost cauzata de forta majora ,astfel cum este definita in lege.

10.2. Partea care invoca forta majora este obligata sa notifice celeilalte parti , in termen de 30 zile/ore de lapropducerea evenimentului ,si sa ia toate masurile posibile in vederea limitarii consecintelor lui.

10.3. Daca in termen de 15 zile / ore de la producerea evenimentului respectiv nu inceteaza , partile au dreptul sa isi notifice incetarea de plin a prezentului contract de concesiune fara ca vreuna dintre ele sa pretinda daune-interes.

## CAPITOLUL XI

### NOTIFICARILE

11.1 In acceptiunea partilor contractante orice notificare adresata de una dintre acestea celelalte este valabil indeplinita daca va fi transmisa la adresa/sediul prevazut in prezentul contract de concesiune .

11.2.In cazul in care notificarea se face pe cale postala ,ea va fi transmisa prin scrisoare recomandata cu confirmare de primire si se considera primita de estinatar la data mentionata de oficiul postal primitor pe aceasat confirmare.

11.3.Daca notificarea se trimite prin telex sau prin fax ,ea se considera primita in prima zi lucratoare dupa cea in care a fost expediata.

11.4.Notificarile verbale nu se iau in considerare.

## CAPITOLUL XII

### LITIGII

12.1.In cazul in care rezolvarea neinteleferilor nu este posibila pe cale amiabila , ele vor fi supuse spre solutionare instantei competente.

## CAPITOLUL XIII

### CLAUZE FINALE

13.1.Orice modificare a prezentului contract de concesiune se face numai prin act additional semnat de ambele parti contractante.

13.2.Prezentul contract de concesiune , impreuna cu anexele 1 si 2 care fac parte integranta din cuprinsul sau , reprezinta vointa partilor si inlatura orice alta intelegere verbala dintre acestea , anterioara sau ulterioara incheierii lui.

1323.07.2018 data semnarii lui.



**ANEXA NR. 2**  
**La contractul de concesiune**

**PROCES-VERBAL**  
**Incheiat astazi 23.07.2018**

**I- PARTI**

**INTRE :**

**1 CABINET MEDICAL DR. CRISTIANA MATEI SRL** , domiciliata in 1 Decembrie strada Prunilor ,nr 21 judetul Ilfov ,in calitate de primitor,

si

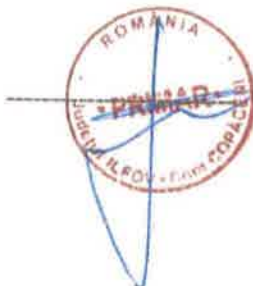
**2) Consiliul local Copaceni ,prin reprezentant legal MARIN IONUT primar** ,in calitate de predator.

**II- OBIECTUL PROCESULUI VERBAL**

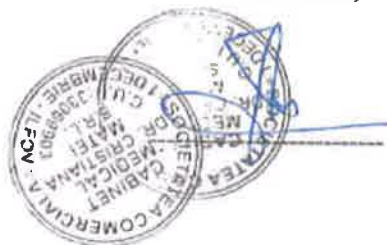
Obiectul prezentului proces verbal il constituie predarea si, respectiv primirea urmatorului spatiu :

- cabinetul medical situat in comuna Copaceni in suprafata de 38,62 mp (compus din sala de asteptare in suprafata de 14,62, hol in suprafata de 5,60 mp , cabinet medical in suprafata de 15 mp si 2 grupuri sanitare de 1,70 mp fiecare ).

**PREDATOR**



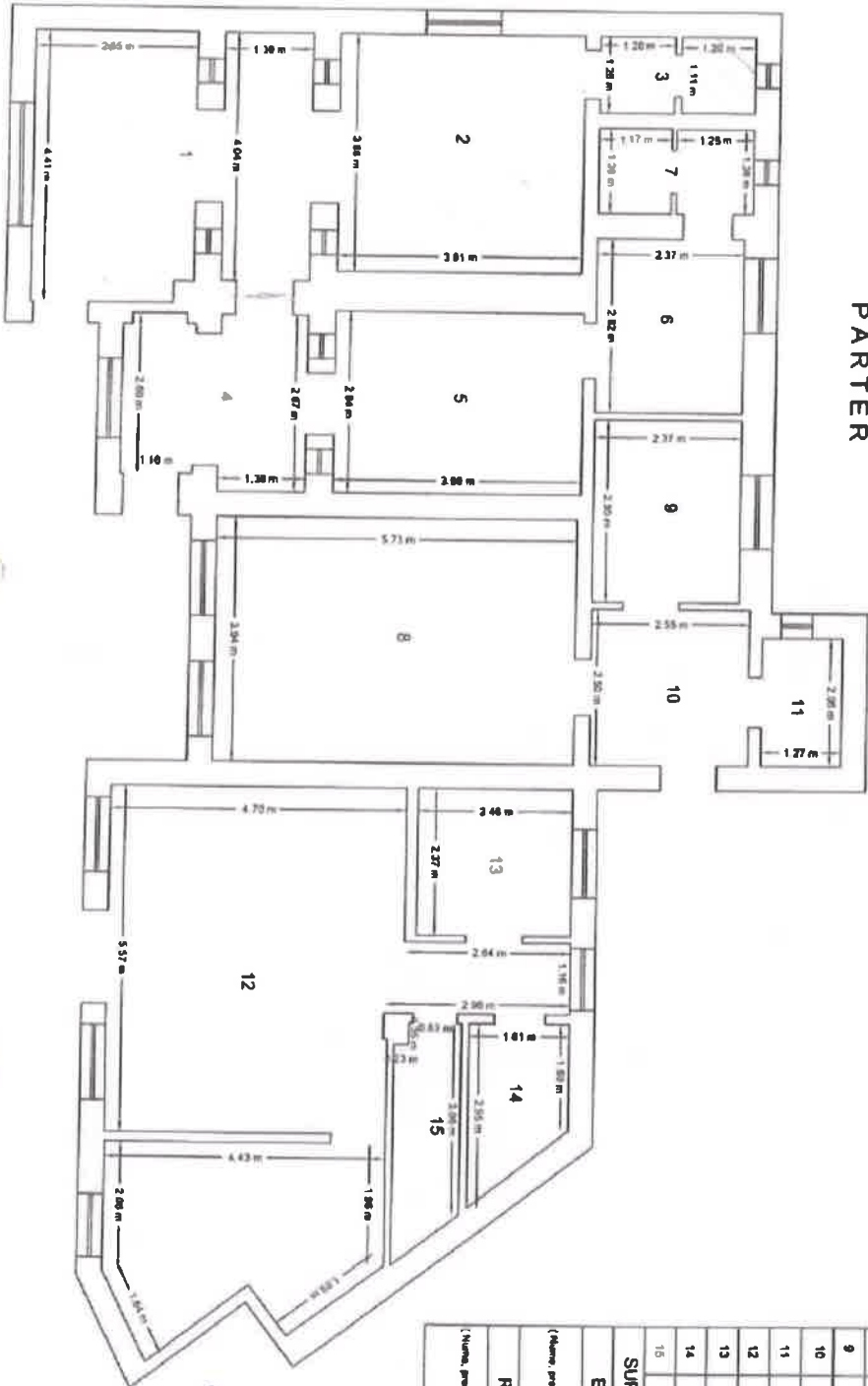
**PRIMITOR,**



RELEVU IMOBIL  
SCARA 1:100

Nr.cadastral al terenului	Suprafata	Adresa imobilului	
		Dispensar, sat Copaceni, Jud. Ifov	
Cartea Funciara colectiva nr.	U.A.T	Copaceni	
Cod unitate individuala (UI)	C.F. individuala		

PARTER



Numar	Denumire Incaperi	Suprafata utila (MP)
1	HOL	17,85
2	CABINET	15,45
3	GRUP SANITAR	3,08
4	HOL	7,80
5	CABINET	11,84
6	CABINET	6,58
7	GRUP SANITAR	3,41
8	BIBLIOTECA	22,36
9	BIBLIOTECA	6,99
10	HOL	6,38
11	GRUP SANITAR	2,82
12	FARMACIA	40,83
13	BIROU	5,83
14	DEPOZIT	3,74
15	GRUP SANITAR	3,59
<b>SUPRAFATA TOTALA = 158,29 MP</b>		
Executanti	Data	
<i>(Nume, prenume, functie, semnatura, stampila)</i>		
Receptionat	Data	
<i>(Nume, prenume, functie, semnatura, stampila)</i>		



# OFERTELE IMOBILIARE

# Raport de evaluare

11/20/25, 2:47 PM

Spatiu comercial de inchiriat Copaceni • OLX.ro

**Spatiu comercial de inchiriat**

**250 €** / luna + energie

**DESCRIERE**

Se inchiriaza spatiu comercial de 40 mp. Daca se doreste si depozit de 40 mp se plateste 200 € in plus lunar pe **permanenta** proprietate nr comuna Copaceni Judetul Ifov

**CORAGORAZĂ MAREȘ FORA**

**Lufara**  
Pe OLX din luna iunie 2024  
Acti de 20 septembrie 2024  
(Lufara/Lufara/2766277)

**Anunțuri similare**

Titlu	Preț	Localitate
[Titlu]	250 €	Comuna Copaceni 1
[Titlu]	250 €	Comuna Copaceni 2
[Titlu]	250 €	Comuna Copaceni 3
[Titlu]	250 €	Comuna Copaceni 4
[Titlu]	250 €	Comuna Copaceni 5
[Titlu]	250 €	Comuna Copaceni 6
[Titlu]	250 €	Comuna Copaceni 7
[Titlu]	250 €	Comuna Copaceni 8

<https://www.olx.ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-IDj1f6r.html>

11/20/25, 3:05 PM

100 m<sup>2</sup>, spațiu comercial de inchiriat - Ilfov (judet), Strada Nufetilor - 9533998 • www.storia.ro

storia

De vânzare ▾ De închiriat ▾ Ansambluri rezidențiale ▾ Comparați ▾ Index Cartiere

Contul meu

**Mr. Elisabeta Elena Bucurati** >

< Inapoi



De închiriat - Spațiu comercial 100 mp, la strada principala - Int

**950 €** /lună

**Strada Nufetilor, Vidra, Vidra, Ilfov**

**Spațiu comercial de inchiriat**

Suprafață unită:	100 m <sup>2</sup>
Etaj:	fără informații
Destinația proprietății:	fără informații
Locația imobilului:	fără informații
Libre de la:	fără informații
Tip vânzător:	agenție
Stare:	gata de utilizare
Informații suplimentare:	air conditionat

**Careacteristici** ▾

**Descriere**

O oportunitate excelentă de a închiria un spațiu comercial modern și bine poziționat, aflat la parterul unei vile, cu deschidere la strada principală ce leagă localitățile Bercași și Vidra - zonă cu trafic constant și dezvoltare rezidențială accelerată.

Suprafață unită: 100 mp  
 Parcare generoasă, până la 10 locuri  
 Facilități de securitate: supraveghere video, sistem de alarmă  
 Eficiență energetică: dotat cu panouri fotovoltaice  
 Acces dedicat pentru aprovizionare  
 Curte proprii, acces facil

Ideal pentru:

- Magazin mixt
- Farmacie
- Cabinet veterinar
- Showroom
- Clinică sau alte activități comerciale necesare într-o zonă rezidențială de vile în curs de expansiune.

Acces facil  
 Vizibilitate excelentă  
 Infrastructură completă  
 Mediu sigur și modern



**Rudy Dudău**  
 Mr. Elisabeta Elena Bucurati

Formular de contact:

Numé\*

Email\*

#40

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

Administrația acestui site este S.C. C&I Centru Servicii S.R.L. (București) [office@storia.ro](mailto:office@storia.ro)



Publicitate

# Raport de evaluare

11/20/25, 3:09 PM

Spatiu comercial+parcare utilitat com 1 Decembrie fix rond Lidl 1 Decembrie • OLX.ro

OLX.ro interface showing a real estate listing for a commercial space with parking. The listing includes a price of 880 €, a photo of the building, and contact information for the seller, Particular.

**880 €**

**DESCRIERE**

Spatiu comercial+parcare utilitat com 1 Decembrie fix rond Lidl

De inchiria catre comuna 1 Decembrie fix rond Lidl

Spatiu comercial utilitat cu 2 locuri de parcare fix comuna 1 Decembrie fix rond Lidl

Spatiu comercial utilitat cu 2 locuri de parcare fix comuna 1 Decembrie fix rond Lidl

Trădăria se face prin canalizări, la apă caldă, aer condiționat, internet și flux optic, montare și altele. **Imobil și teren**

Construcție nouă finalizată în 2022

Terenul este în posesia comunei

**CONTACTAȚIA ÎNFORMAȚII**

**Particular**  
Pe OLX din mai 2025  
Activ de la 14 noiembrie 2025  
(Uchiara/Anonim/1)

**071 877 8790 (număr de telefon)**

**ANUNȚURI SIMILARE**

- 1/4 teren agricol 2 adrese de...  
2/ teren agricol 2 adrese de...  
3/ teren agricol 2 adrese de...  
4/ teren agricol 2 adrese de...  
5/ teren agricol 2 adrese de...  
6/ teren agricol 2 adrese de...  
7/ teren agricol 2 adrese de...  
8/ teren agricol 2 adrese de...  
9/ teren agricol 2 adrese de...  
10/ teren agricol 2 adrese de...

https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-comercial-parcare-utilitat-com-1-decembrie-fix-rond-lidl-IDvdBg.html

Despre agenție



**M&E Exclusivitate Bucuresti**  
Agenție Imobiliară

☎ **AIllgead numărul**

Popo Rău 100, Piața Române, Sectorul 1, București (Județ)

Verifică portofoliul

Anunțuri similare ⓘ

<https://www.storia.ro/oferta/de-inchiria-t-spatiu-comercial-100-mp-la-strada-principala-int-IDE0ea>

2/3

INFORMAȚII DIN PIAȚĂ Q2 2024

› CBRE România			
Segment de piață	București	Țări primare (Iasi, Cluj Napoca, Brașov, Timișoara, Constanța)	Țări secundare (Sibiu, Craiova, Târgu Mureș, Ploiești, Pitești, Arad)
<b>Spații de birouri</b>			
Chirie contractuală clădire clasa A (eur/mp/lună)	Prime rent: 20.75 -central: 15-21 -semicentral: 13.00-17.00 -periferie: 10-12	11 - 17.50	7 - 12
Rata medie de neocupare (%)	13.2%	Iasi: 14.5% Cluj Napoca: 10.5% Brașov: 10.0% Timișoara: 14.5%	10%-14%
Rata de capitalizare (%) *	8.00%	8.25% - 8.75%	9.25%-9.75%
<b>Centre comerciale</b>			
Chirie cerută pentru un spațiu de 100 mp la parter. moda (eur/mp/lună)	80	30 - 35	18 - 20
Rata de capitalizare (%) *	8.0%	8,25%-8,75%	9,25%-10,25%

## Raport de evaluare

### › Colliers International

Segment de piață	Indicatori	București		Orase primare (Iasi, Cluj Napoca, Brasov, Timisoara, Constanta)		Orase secundare (Sibiu, Craiova, Targu Mures, Ploiesti, Pitesti, Arad)	
Spații de birouri	Chirie contractuală clădire <b>clasa A</b> (eur/mp/lună)	Central	19 - 22	13 - 16.5		8 - 12	
		Semicentral	16 - 18				
		Periferic	8 - 13				
	Rata medie de neocupare (%)	medie piață	15%	Timișoara, Iași	14%	Sibiu & Targu Mures	n.a.
			Cluj Napoca				
			Brașov				
Rata de capitalizare (%)	produse primare	7.25-7.75%	produse primare în Iași, Cluj Napoca, Timișoara	7.75-8.75%	interes foarte limitat din partea investitorilor și transparență redusă a tranzacțiilor		
	produse secundare	8.00-9.50%					n.a.

### › Darian DRS

Segment de piață	București	Orase primare (Iasi, Cluj Napoca, Brasov, Timisoara, Constanta)	Orase secundare (Sibiu, Craiova, Targu Mures, Ploiesti, Pitesti, Arad)
<b>Spații de birouri</b>			
Chirie contractuală clădire <b>clasa A</b> (eur/mp/lună)	ultracentral: 15 - 20 central: 14 - 18 semi-central: 11 - 16	Iași: 11 - 17 Cluj Napoca: 12 - 18 Brașov: 10 - 18 Timișoara: 13 - 18 Constanta: 7 - 15	Sibiu: 8 - 14 Craiova: 12,5 - 17,5 Targu Mures: 8 - 11 Ploiesti: 8 - 15 Pitesti: 8 - 12 Arad: 7 - 12
Rata medie de neocupare (%)	10-15%	Iași: 10% - 15% Cluj Napoca: 10% - 15% Brașov: 10% - 15% Timișoara: 5% - 15% Constanta: 10% - 15%	Sibiu: 10% Craiova: 10-15% Targu Mures: 10% Ploiesti: 15% Pitesti: 15% Arad: 10% - 15%
Rata de capitalizare (%)	clasa A: 7 - 8%	clasa A: 8 - 9,5%	clasa A: 8,5 - 10%
	clasa B: 8 - 9%	clasa B: 8,50 - 10%	clasa B: 9 - 10,5%

## Raport de evaluare

### > Cushman & Wakefield Echinox

Segment de piață	București	Orașe primare (Iasi, Cluj, Napoca, Brașov, Timișoara)	Orașe secundare (Sibiu, Craiova, Târgu Mureș, Ploiești, Pitești, Arad)
<b>Spații de birouri</b>			
Chirie contractuală clădire clasă A (eur/mp/lună)	-central: 20 - 21.5 -semicentral: 15 - 18 -periferie: 9 - 13.5	13 - 16.5	9 - 13
Rata medie de neocupare (%)	14.2%	Iasi: 20.4% Cluj Napoca: 6.2% Brașov: 11.8% Timișoara: 10.7%	n/a
Rata de capitalizare (%)	7.25%	8.15 - 8.65%	9.00 - 10.00%

### > iO Partners - JLL preferred partner

Segment de piață	București	Orașe Primare (Iasi, Cluj, Timișoara, Brașov, Constanța)	Orașe secundare
<b>Spații de birouri</b>			
Chirie contractuală clădire de clasă A (eur/mp/lună)	Central: 17 - 22 Semicentral: 14.5-17.5 Periferie: 9 - 12.5	Cluj: Central: 12.5-16 Periferie: 8-12.5 Iasi: Central: 12.5-17 Periferie: 11-12 Brașov: Central: 13.5-14.5 Periferie: 11-13.5 Timișoara: Central: 10-15 Periferie: 7.5-12.5	10 - 13
Rata medie de neocupare (%)	13.0%	Cluj: 6.9% Iasi: 15.7% Brașov: 8.4% Timișoara: 14.6%	n/a
Rata de capitalizare	7.75%	8.75% (Cluj, Iasi, Timișoara); 9.00% pentru Brașov	9.00 - 10.50%

## Raport de evaluare

<b>› Knight Frank</b>			
Segment de piață	București	Grase primare (Iasi, Cluj Napoca, Brasov, Timisoara, Constanta)	Grase secundare (Sibiu, Craiova, Targu Mures, Ploiesti, Pitesti, Arad)
<b>Spații de birouri</b>			
<b>Chirie contractuală clădire clasa A (eur/mp/lună)</b>	<b>prime headline: 22</b>	<b>12 - 15</b>	<b>8 - 12</b>
	<b>central: 16-18</b>		
	<b>semicentral: 14-16</b>		
	<b>periferic: 8-12</b>		
<b>Rata medie de neocupare (%), media pe piață</b>	<b>13%</b>	<b>10-12%</b>	<b>n.a.</b>
<b>Rata de capitalizare (%), produse primare</b>	<b>7.75%</b>	<b>8.5 - 9%</b>	<b>9 - 10%</b>

**CAPATINA CLAUDIA MARILENA P.F.A**  
**CUI RO 24936038, Numar de inregistrare Reg. Comertului F23/18/2009**  
**Sediul : Tunari, str Oltuz nr 46A, jud Ilfov**  
**Membru titular ANEVAR , evaluator EI, EPI, EBM , nr legitimatie ANEVAR 11194**  
**Telefon: 0741.019.229;0721.389.576**  
**Email: capatinaclaudiamarilena@gmail.com**

---

## **Raport de evaluare- proprietati imobiliare**

**Nr raport de evaluare: 911/20.11.2025**

**„Imobil Cabinetul medical nr.2 situat in comuna Copaceni,  
soseaua Principala nr 194, judetul Ilfov”**



**Data raport de evaluare : 20.11.2025**

- **Cientul raportului de evaluare: Primaria Copaceni, soseaua Principala, nr 190, judetul Ilfov, CUI 17512943**

**Intocmit de expert evaluator ANEVAR Capatina Claudia Marilena-  
nr legitimatie 11194- EI-EBM-EI**



**Datele, informatiile si continutul prezentului raport sunt confidentiale si nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor putea fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al Evaluatorului**

## ❖ SINTEZA EVALUARII

In atentie:

- Clientul si destinatarul raportului de evaluare: **Primaria Copaceni, soseaua Principala, nr 190, judetul Ilfov, CUI 17512943**

**Referire:**

- estimarea **nivelului minim al redeventei (chiriei de piata)** pentru Imobilul **„Cabinetul medical nr 2”** in suprafata construita de 30.98 mp , suprafata utila de 29.2 mp conform schita elaborata la data de noiembrie 2025 , situat in comuna Copaceni, strada Principala, nr 194, judetul Ilfov, imobil aflat in proprietatea Primariei Copaceni.

Raportul de evaluare a fost efectuat de catre **Capatina Claudia Marilena** expert evaluator membru titular al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor din Romania- ANEVAR nr legitimatie 11194 valabila 2025.

Clientul raportului de evaluare este **AUTORITATEA CONTRACTANTA COMUNA COPACENI**.

Utilizarea raportului de evaluare presupune estimarea valorii de piata pentru inchiriere/concesiune.

Evaluarea s-a realizat in data de 20.11.2025 la un curs valutar de 5.0889 lei/1 euro conform site BNR.

Raportul de evaluare care urmeaza prezinta succint premisele evaluarii, datele privind proprietatea si analiza acestora, proces in urma caruia a fost fundamentata opinia evaluatorului. Valoarea de piata a fost estimata utilizând **abordarea prin venit**.

Raportul este în concordanta cu prevederile standardelor de evaluare ale A.N.E.V.A.R.

In urma analizarii datelor prezentate si a aplicarii metodei de evaluare adecvata (**abordarea prin venit**) se estimeaza limita minima a pretului chiriei/redeventei astfel:

**-fara TVA-**

Denumire activ	Valoarea minima de inchiriere/ Redeventa lunara	Metoda de evaluare aplicata
<b>Cabinetul medical nr 2 in suprafata construita de 30.98 mp , suprafata utila de 29.2 mp situat in comuna Copaceni, strada Principala, nr 194, jud Ilfov</b>	<b>356 lei/luna</b>	<b>venit</b>

**Argumentarea valorii**

- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport;
- Valoarea estimata in LEI si EUR este valabila atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea bunului evaluat, a pietelor, nivelul cererii si ofertei, inflatia, evolutia cursului leu/EUR) nu se modifica semnificativ.
- Pe orice piata valorile pot evolua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul euro nu este neaparat liniara;
- Valoarea este o predictie si valoarea nu tine cont de responsabilitatile de mediu, este o opinie asupra unei valori.
- Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

**Ec .Expert Evaluator ANEVAR- Capatina Claudia Marilena  
nr legitimatie 11194- EI-EBM-EI**



## ❖ CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Subsemnatul, îmi asum răspunderea privind conținutul și concluziile evaluării numai față de clientul și destinatarul lucrării și certific, în cunoștință de cauză și cu bună credință, că:

- Analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale;
- Nu am niciun interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și niciun interes personal legat de părțile implicate;
- Nu am nicio părtinire legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legată de părțile implicate în această evaluare;
- Angajarea mea în această evaluare și onorariul pentru această evaluare nu sunt condiționate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă unuia dintre utilizatorii desemnați ai raportului;
- Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- Nu mi-a fost oferită asistență profesională semnificativă;
- Sunt membru al ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).
- La data acestui raport, îndeplinesc cerințele ANEVAR privind programul de pregătire continuă.
- Subsemnatul declar ca am inspectat personal proprietatea evaluata.

**Ec .Expert Evaluator ANEVAR- Capatina Claudia Marilena-  
nr legitimatie 11194- EI-EBM-EI**



❖ **OBIECTUL LUCRARI**

Obiectul prezentei lucrari il constituie estimarea **valorii de concesiune** pentru **Cabinetul medical nr 2** in suprafata construita de 30.98 mp , suprafata utila de 29.2 mp situat in comuna Copaceni, strada Principala, nr 194, jud Ilfov.

*“Contractul de concesiune este acel contract incheiat in forma scrisa prin care o autoritate publica, denumita concedent, transmite, pe o perioada determinata, unei persoane, denumita concesionar, care actioneaza pe riscul si raspunderea sa, dreptul si obligatia de exploatare a unui bun proprietate publica in schimbul unei redevente”.*

❖ **PREZENTAREA EVALUATORULUI**

Prezentul raport a fost intocmit de catre ec. Capatina Claudia Marilena expert evaluator Anevar.

Conform codului deontologic al evaluatorului si potrivit regulilor internationale de buna practica, continutul raportului este confidential. Atat evaluatorul cat si clientul sau beneficiarul sunt de acord sa nu accepte nici o responsabilitate fata de o alta persoana in nici o circumstanta legata de datele, continutul sau rezultatele raportului.

❖ **PREZENTAREA CLIENTULUI**

Raportul de evaluare se adreseaza beneficiarului **AUTORITATEA CONTRACTANTA COMUNA COPACENI** asa cum reiese din oferta cu numarul 890/25.09.2025.

❖ **DATA SI DESTINATIA EVALUARII**

Utilizare raportului de evaluare este estimarea valorii de piata pentru chirie aferenta Cabinetului Medical nr .1 conform Standardelor de Evaluare ANEVAR 2025- SEV 102 Tipuri ale valorii, pgf.30.1, pentru concesiune/inchiriere.

Data evaluarii: 20.11.2025 ;Curs euro BNR =5.0889 lei.

❖ **CLAUZA DE NEPUBLICARE**

Prezentul raport de evaluare sau orice referire la acesta nu pot fi publicate nici incluse intr-un document destinat publicitatii, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului, cu specificarea formei si contextului in care ar urma sa fie reprodus sau publicat.

❖ **RESPONSABILITATEA FATA DE TERTI**

Acest raport de evaluare este destinat scopului – **estimarea unei valori de piata/concesiune pentru stabilirea chiriei lunare** si numai pentru uzul clientului.

Raportul este confidential pentru evaluator si client si evaluatorul nu accepta nici o responsabilitate fata de o alta persoana, in nici o alta circumstanta.

❖ **DECLARATIA PRIVIND CONDITIILE LIMITATIVE**

- Acest raport de evaluare a fost elaborat de catre ec. Capatina Claudia Marilena – expert evaluator Anevar avand la baza informatiile puse la dispozitie de catre beneficiar;
- In elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra valorii, nefiind omisa deliberat nici o informatie relevanta pentru estimarea valorii;
- Proprietatea imobiliara a fost vazuta si inspectata de catre evaluator datorita circumstantelor actuale; detalii tehnice au fost preluate din actele puse la dispozitie de beneficiar.
- Evaluatorul a obtinut informatii, estimari si opinii, ce au fost evidentiate in raportul de evaluare, de la surse pe care el le considera credibile si nu isi asuma nici o responsabilitate in privinta completitudinii si corectitudinii lor, nefiind verificate din surse independente;
- Evaluatorul nu va fi facut responsabil pentru aspectele de natura juridica ale proprietatii imobiliare. Evaluatorul a presupus ca dreptul de proprietate este valabil si nu exista sarcini asupra proprietatii imobiliare la data evaluarii, altele decat cele mentionate in prezentul raport;
- Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau viitor in legatura cu proprietatea evaluata sau cu partile interesate in tranzactie;
- Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca proba in instanta, fiind o expertiza extrajudiciara;

❖ **PREMISELE EVALUARII**

Evaluatorul nu este topograf/ geodez/ topometrist si nu are calificarea necesara pentru a masura si garanta ca locatia si limitele proprietatii asa cum au fost ele indicate de proprietar/client si descrise in raport corespund cu documentele de proprietate.

Acest raport are menirea de a estima o valoarea de piata a proprietatii identificata si descrisa in raport in ipoteza in care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate.

Orice neconcordanza intre proprietatea identificata si cea din documentele de proprietate invalideaza corespondenta dintre valoarea estimata si proprietatea atestata de documentele de proprietate dar pastreaza valida valoarea estimata pentru proprietatea identificata in raport.

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si conditii , prezentate in cele ce urmeaza. Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celelalte aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze si limite de care s-a tinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt urmatoarele:

❖ **IPOTEZE :**

- Valoarea de piata privind nivelul unei concesiuni/chirii lunare/anuale prezentata in raportul de evaluare este estimata in conditiile realizarii ipotezelor care urmeaza si in mod special in ipoteza in care situatiile la care se face referire mai jos nu genereaza nici un fel de restrictii in afara celor aratate expres pe parcursul raportului si a caror impact este expres scris ca a fost luat in considerare. Daca se va demonstra ca cel putin una din ipotezele sub care este realizat raportul si care sunt detaliate in cele ce urmeaza nu este valabila, valoarea estimata este invalidata;
- **Aspectele juridice (descrierea legala si aspectele privind dreptul de proprietate) se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietar/ destinatar si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare.**
- Dreptul de proprietate este considerat valabil si transferabil (in circuitul civil). Afirmatiile facute de catre evaluator privitoare la descrierea legala a proprietatii nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialisti; evaluatorul nu are competenta in acest domeniu;
- Se presupune o detinere responsabila si un management competent al proprietatii;

- Ca parte a procesului de evaluare evaluatorul a efectuat o inspectie a proprietatii . Se presupune ca toate licentele, autorizatiile de functionare precum si orice alte cerinte legale necesare functionarii au fost sau pot fi obtinute si reinnoite pentru orice utilizare considerate pentru evaluare in acest raport.
- Nu a fost realizata nici o investigatie pentru stabilirea existentei contaminatiilor. Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale proprietatii, solului, structurii care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Daca ulterior se va stabili ca exista contaminare pe proprietatea evaluata sau pe oricare teren vecin sau ca mijloacele care au fost puse in functiune pot contamina, aceasta ar putea diminua valoarea raportata;
- Situatiia actuala a proprietatii imobiliare si scopul prezentei lucrari au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii in conditiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii;

#### ❖ CLAUZE DE NEPUBLICARE SI CONFIDENTIALITATE

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informatiilor furnizate de catre client, corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia.

In conformitate cu practicile din Romania valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data prezentata in raport si inca un interval limitat de timp dupa aceasta data, in care conditiile specifice ale pietei imobiliare nu sufera modificari semnificative care afecteaza opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general in care are loc operatiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pietei imobiliare si scopul prezentului raport. Daca acestea se modifica semnificativ in viitor evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluarii.

Acest raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului. Nu acceptam nici o responsabilitate daca este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, in nici o circumstanta.

Evaluarea are drept scop estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare prin aplicarea metodelor de evaluare care reflecta cea mai buna utilizare a acestuia.

Evaluarea s-a efectuat conform actelor si informatiilor puse la dispozitia evaluatorului de catre beneficiar.

#### ❖ BAZELE EVALUARII SI PROCEDURI DE EVALUARE

Evaluarea realizata, reprezinta "valoarea de piata", asa cum este definita in Standardele de Evaluare:

***Chirie de piată. Suma estimată pentru care un drept asupra proprietatii imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotarat, cu clauze de inchiriere adecvate, intr-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat si în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere. (Cf SEV 104 Tipuri ale valorii, pgf.A20.1)***

Evaluarea redeventei se efectueaza tinand cont de valoarea de piata a proprietatii/strandului.

***"Valoarea de piata" reprezinta suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa***

**un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.” (Cf SEV 104 Tipuri ale valorii, pgf.A10.1)**

Procedura de evaluare este in conformitate cu standardele si recomandarile ANEVAR .

Etapele parcurse pentru determinarea valorii au fost:

- documentarea pe baza unei liste de informatii solicitate
  - o contract de concesiune nr 1127/28.03.2011
  - o extras de carte funciara nr 337496/19.11.2017
  - o releveu imobil
- inspectarea proprietatii s-a facut de evaluator . Evaluatorul nu a putut face constatarea tehnica a imobilelor decat vizual (partile ascunse s-au considerat in stare de functionare, conform declaratiilor proprietarului).
- analiza informatiilor culese, interpretarea rezultatelor s-a facut in conformitate cu Codul Deontologic al Evaluatorului, Standardelor de Evaluare
- determinarea valorii proprietatii imobiliare conform Standardelor de Evaluare Anevar 2025 presupune folosirea uneia din cele abordari:

1. *comparația vânzărilor;*
2. *capitalizarea*
3. *abordarea prin cost*

In situatia de fata tinand cont pe de o parte de tipul imobiului de evaluat iar pe de alta parte de destinatia/utilizarea evaluarii se considera oportun aplicarea **abordarii prin piata** intrucat cladirea reprezinta un imobil care poate fi inchiriat .

**Nota:**

La data evaluării s-a constatat ca intre suprafata mentionata in contractual de concesiune intocmit la data de 23.07.2018 si schita intocmita la data de noiembrie 2025 exista o diferenta intre suprafate, respectiv in contract este stipulata suprafata de 30.98 mp iar in schita suprafata utila de 29.2 mp. In acest caz suprafata luata in calcul este cea de 29.2 mp.

## ❖ IDENTIFICAREA PROPRIETATII DE EVALUAT

### Identificarea imobilelor. Situatia juridica.

Imobilul de evaluat este reprezentat de **Cabinetul Medical nr 2** situat in comuna Copaceni, strada Principala nr 194, judetul Ilfov.

Mai jos localizarea imobilului din satelit dupa adresa si numar cadastral.

Sursa:

[https://www.google.ro/maps/place/Prim%C4%83ria+Cop%C4%83ceni/@44.2719854,26.0784541,270m/data=!3m1!1e3!4m6!3m5!1s0x40ae0444626ab391:0xb7a79075ff54dde2!8m2!3d44.2720318!4d26.0787807!16s%2Fg%2F1hc8c\\_bzc?entry=ttu&g\\_ep=EgoyMDI1MTExNy4wIKXMDSoASAFQAw%3D%3D](https://www.google.ro/maps/place/Prim%C4%83ria+Cop%C4%83ceni/@44.2719854,26.0784541,270m/data=!3m1!1e3!4m6!3m5!1s0x40ae0444626ab391:0xb7a79075ff54dde2!8m2!3d44.2720318!4d26.0787807!16s%2Fg%2F1hc8c_bzc?entry=ttu&g_ep=EgoyMDI1MTExNy4wIKXMDSoASAFQAw%3D%3D)



<https://geoportal.ancpi.ro/imobile.html>



## Raport de evaluare

Comuna Copăceni este o comună din județul Ilfov, situată în partea de sud, pe malul stâng al râului Argeș. Este formată dintr-un singur sat, Copăceni (numită în trecut Copăcenii-Mogoșești). Administrativ, este accesibilă prin DJ401D, care o leagă de localitățile învecinate precum Vidra și 1 Decembrie.

Localizare: Partea de sud a județului Ilfov, pe malul stâng al râului Argeș.

Componentă: Doar satul reședință, Copăceni.

Acces: Străbătută de DJ401D, care o leagă de alte localități.

Informații administrative: Sediul primăriei se află pe Șoseaua Principală, nr. 190.

Imobilul din care face cabinetul medical nr 2 are numărul cadastral 7020-C1 și regim de înălțime P+Mansarda cu suprafața construită la sol de 216 mp.



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ILFOV  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buftea

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 7020 Copaceni



#### A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Copăceni, Str. Principală, Nr. 194, Jud. Ilfov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	7020	420	Imobil înscris în CF sporadic 51540; SOS. PRINCIPALA NR.192-194

#### Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	7020-C1	Loc. Copaceni, Str. Principală, Nr. 194, Jud. Ilfov	S. construită la sol: 216 mp; Dispensar; parter+mansarda parțială; s.c.d. 404 mp; edificată în 1963

#### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>337496 / 29/11/2017</b>	
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Copaceni); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul României;	
B1	A1
Se înființează cartea funciară a imobilului 7020 ca urmare a finalizării înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 7020.	
Act Administrativ nr. HOTARAREA NR. 27, din 18/04/2016 emis de PRIMARIA (; ; HOTARAREA NR. 15/28-05-2009 emis de PRIMARIA.);	
B2	A1, A1.1
Înscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE PUBLICA până la prezentarea Hotărârii prin care se modifică anexa la inventarul bunurilor care aparțin Comunei Tunari, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	
1) <b>COMUNA COPACENI, CIF:17512943</b>	

#### C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

## Raport de evaluare

Carte Funciară Nr. 7020 Comuna/Oraș/Municipiu: Copaceni

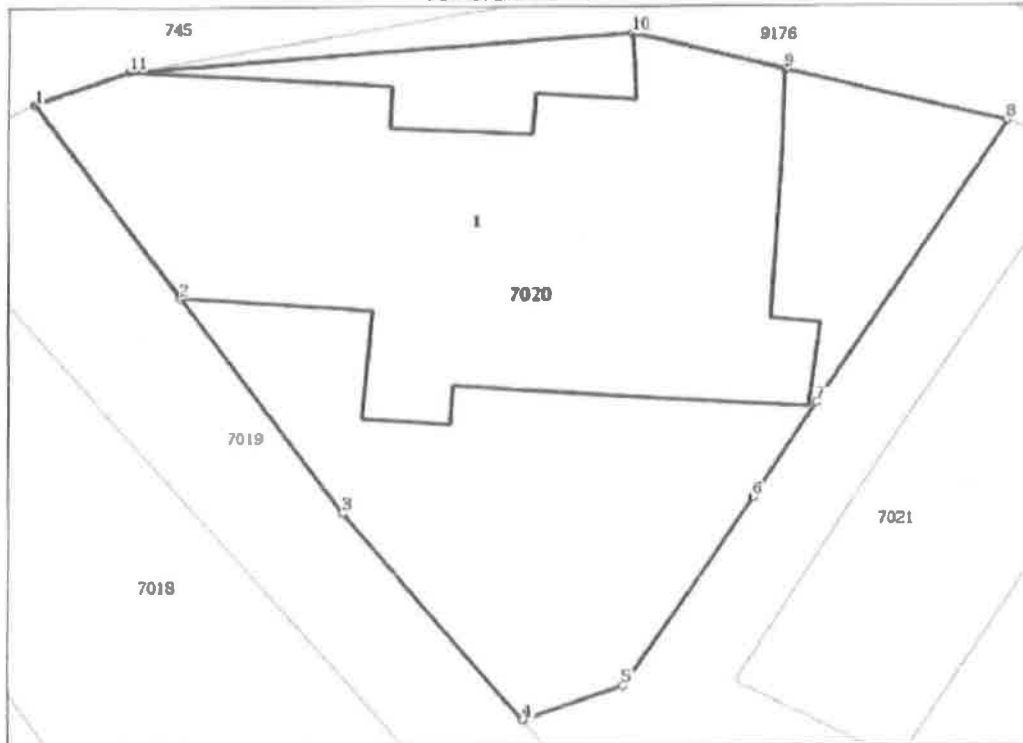
### Anexa Nr. 1 La Partea I

#### Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
7020	420	Imobil înscris în CF sporadic 51540; SOS. PRINCIPALA NR.192-194

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

#### DETALII LINIARE IMOBIL



#### Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	420	28	856	-	Teren intravilan împrejmuit cu gard plasa sarma, gard metal

#### Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	7020-C1	construcții administrative și social culturale	216	Cu acte	S. construită la sol: 216 mp; Dispensar, parter+mansarda partiala; s.c.d. 404 mp, edificată în 1963

#### Lungime Segmente

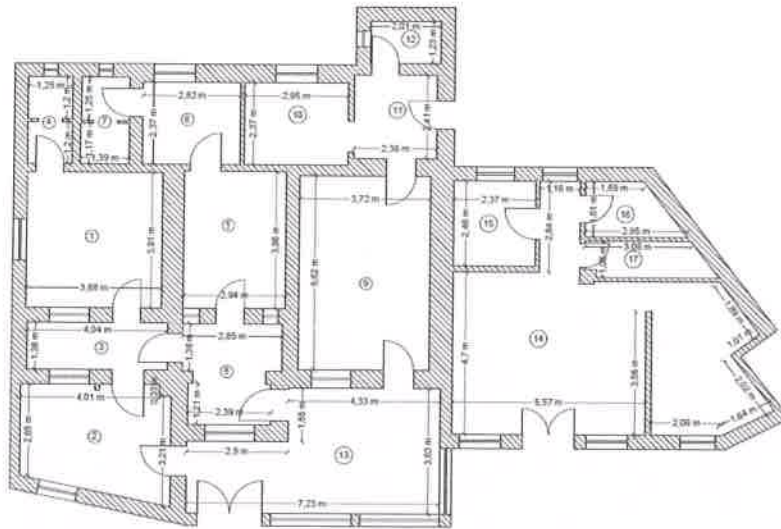
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	586.279,588 308.593,949	2	586.284,12 308.586,843	8,428
2	586.284,12 308.586,843	3	586.289,146 308.578,957	9,351

## Raport de evaluare

Relevuul imobil - parter  
Scara 1:100

Nr. cadastral al terenului	Adresa imobilului	
7020	Str. Principala Nr. 194, com. Capaceni, jud. Ilfov	
Cartea Funciara colectiva nr. 7020 - C1	U.A.T	Capaceni
Cod unitate individuala (UI)	C.F. individuala	



Recapitulatie suprafete

Nr. Incapere	Denumire Incapere	SUPRAFATA (mp)	
<b>Ca bi net 1</b>	1	CABINET	15.2
	2	HOL	13.3
	3	HOL	5.8
	4	GRUP SANITAR	3.5
<b>Ca bi net 2</b>	5	CABINET	11.8
	6	CABINET	6.7
	7	GRUP SANITAR	3.4
	8	HOL	7.5
<b>Far ma cie</b>	9	SALA TRATAMENT	26.9
	10	DEPOZITARE	7.8
	11	HOL	5.7
	12	GRUP SANITAR	2.9
	13	SALA ASTEPTARE	21.7
<b>Far ma cie</b>	14	FARMACIE	49.8
	15	BIROU	5.8
	16	DEPOZITARE	3.7
	17	GRUP SANITAR	3.6
<b>SUPRAFATA UTILA = 179.2 MP</b>			
<b>SUPRAFATA UTILA TOTALA = 179.2 MP</b>			
Executant	Data		
FARMACIE REGHINA MARCELA Reghina- Marcela Farcas	11.2025		
Receptional	Data		

Subiect de evaluat	Caracteristici																		
<p><b>Cabinetul medical nr 2</b></p>	<p>Suprafata inchiriata /concesionata conform schita elaborata in noiembrie 2025 este 29.2 mp.</p> <p>Cabinetul este situat la parterul imobilului P+Mansarda si are alocate urmatoarele incaperi inchiriate:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin: 10px 0;"> <thead> <tr> <th style="width: 5%;">Ca bi net 2</th> <th style="width: 5%;">Nr.</th> <th style="width: 60%;">Denumire Incapere</th> <th style="width: 10%;">SUPRAFATA (mp)</th> <th style="width: 10%;"></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4" style="text-align: center;"><b>S=</b> <b>29.2</b> <b>mp</b></td> <td>5</td> <td>CABINET</td> <td>11.8</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>CABINET</td> <td>6.7</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>GRUP SANITAR</td> <td>3.4</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>HOL</td> <td>7.5</td> </tr> </tbody> </table> <p>Imobilul in carew este amplasat cabinetul medical a fost construit in anul 1963 conform specificatiilor din extrasul de carte funciara atasat la raport.</p> <p><b>Sistem constructiv:</b></p> <p>Fundații continue din beton simplu;</p> <p>Structura de rezistență – cadre beton armat, diafragme beton armat, planșee beton armat;</p> <p>Inchideri perimetrare de zidărie de cărămidă;</p> <p>Acoperiș tip tigla metalica Lindab.</p> <p>Compartimentări interioare de zidărie de cărămidă și parțial pe structuri ușoare rigips.</p> <p><b>Finisaje exterioare:</b></p>	Ca bi net 2	Nr.	Denumire Incapere	SUPRAFATA (mp)		<b>S=</b> <b>29.2</b> <b>mp</b>	5	CABINET	11.8	6	CABINET	6.7	7	GRUP SANITAR	3.4	8	HOL	7.5
Ca bi net 2	Nr.	Denumire Incapere	SUPRAFATA (mp)																
<b>S=</b> <b>29.2</b> <b>mp</b>	5	CABINET	11.8																
	6	CABINET	6.7																
	7	GRUP SANITAR	3.4																
	8	HOL	7.5																

Tâmplarie exterioară: PVC cu ferestre din geam termopan;  
Termosistem cu tencuiele exterioare și vopsea lavabilă de exterior.

**Finisaje interioare:**

Tâmplărie interioară: PVC cu geamuri clare sau sablate;

Finisaje interioare: medii;

Zugrăveli: lavabile;

Plafonduri casetate;

Pardoseli: placaje de gresie

Placaje cu faianță și gresie în grupurile sanitare.

**Instalații și dotări:**

o Instalații electrice: da, fluorescente;

o Alimentare cu apă: da;

o Canalizare: da;

o Încălzire și apă caldă: da, centrală termică cu calorifere aluminiu;

o Instalație de condiționare a aerului: da;

Starea actuală:

Proprietatea este utilizată ca cabinet medical.

Necesar de lucrări pentru aducerea în stare de funcțiune: sunt necesare lucrări de reparații la pereții din grupurile sanitare unde s-a infiltrat apa de la nivelul superior.

Pe alocuri porțiuni de gresie sparte în zona accesului la grupul sanitar.

De menționat că în fața imobilului sunt locuri de parcare pentru cei care au acces la serviciile medicale.





❖ **Analiza pietei imobiliare si a pietei specifice**

- Piata imobiliara se traduce prin lipsa unui flux de informatii corespunzator , care sa favorizeze o apreciere riguroasa a proprietatii imobiliare de catre toti participantii.
- In cazul evaluarii unei anumite proprietati, analiza de piata trebuie sa arate modul in care interactiunea dintre cerere si oferta afecteaza valoarea proprietatii. Prin investigarea vanzarilor, ofertelor , cotationilor si compartamentului participantilor de pe piata, evaluatorul poate stabili relatiile intre cerere si oferta, poate investiga motivatia pentru preturile platite si pentru preturile acceptate si poate stabili atitudinile de piata privind tendintele curente si schimbarile anticipate.
- De aceea , in sensul sau cel mai larg, analiza de piata ofera informatiile esentiale necesare pentru aplicarea uneia dintre metodele de evaluare.

Piata imobiliara a inregistrat in ultima perioada maxime istorice conform site-urilor de specialitate.

<https://www.romaniatv.net/studiu-colliers-urmeaza-socuri-pe-piata-imobiliara-in-2025-din-cauza-fortei-de-munca-si-a-modificarilor-fiscale-8574619.html>

Piața imobiliară din România a înregistrat maxime istorice în ultimii doi ani, însă 2025 se anunță un an provocator, pe fondul modificărilor fiscale și întâzierilor în implementarea reformelor pentru accesarea fondurilor europene, arată un raport al companiei de consultanță imobiliară Colliers. Potrivit acestuia, viitoarele modificări ale regimului fiscal pentru muncitorii din construcții, alături de ajustările fiscale mai ample din România, ar putea crea dificultăți. Prețurile din construcții au reînceput să crească în acest an, totodată cheltuielile cu angajații continuă să crească, relevă raportul.

„Piața imobiliară din România a atins niveluri record în 2023 și 2024, susținut de o cerere privată puternică pentru anumite segmente imobiliare și de o creștere semnificativă a investițiilor publice, de la proiecte majore de infrastructură până la spitale, finanțate prin fonduri naționale și europene. Pe termen mediu, însă, viitoarele modificări ale regimului fiscal pentru muncitorii din construcții, alături de ajustările fiscale mai ample din România, ar putea crea dificultăți”, arată raportul de piață Colliers privind evoluția pieței imobiliare în primele șase luni ale anului.

În plus, întâzierile României în implementarea reformelor necesare pentru a asigura accesul continuu la fondurile europene ar putea genera provocări suplimentare.

„În ultimii doi ani, piața imobiliară a înregistrat atât o creștere a valorii nominale, cât și o extindere a volumului lucrărilor. Această evoluție a generat provocări pentru dezvoltatorii care încearcă să lanseze noi proiecte imobiliare. Ce a influențat direct această situație? În mare parte, creșterea semnificativă a costurilor totale de construcție, cauzată de scumpirea materiilor prime, care, totuși, par să se stabilizeze în prezent. Majoritatea prețurilor la mărfuri s-au apropiat acum de nivelurile pre-pandemice, fiind mai mici decât maximele din 2020. Spre exemplu, Indicele Bloomberg Commodity, care urmărește prețurile din diverse sectoare (agricultură, energie, metale), este cu aproximativ 28% sub vârful din 2022, dar totuși cu 19% peste nivelurile din decembrie 2019. Beneficiarii finali vor resimți însă aceste scăderi treptat. Pe de altă parte, tensiunile geopolitice globale – fie între blocurile comerciale principale, fie din cauza conflictelor militare regionale (mai ales în zona Mării Roșii) – mențin riscurile de reînflamare a prețurilor la mărfuri. De altfel, unele prețuri au început să crească din nou în a doua jumătate a lui 2023”, explică Silviu Pop, director CEE & Romania Research la Colliers.

Având în vedere contextul dificil al pieței muncii, prețurile din construcții au reînceput să crească în 2024, ajungând la o rată anuală de aproximativ 12% în mai 2024 (cea mai recentă lună disponibilă), după o perioadă de stabilizare în prima jumătate a anului trecut. Unul dintre factorii principali care determină această creștere este costul forței de muncă. În timp ce prețurile materiilor prime s-au stabilizat, subliniază consultanții Colliers, cheltuielile cu angajații continuă să crească. Numărul de muncitori din sectorul construcțiilor a atins un nivel record în mai 2024, cu aproape 453.000 de angajați, înregistrând o creștere modestă de 1% față de anul anterior, dar un avans semnificativ de 15% față de perioada pre-pandemică

Conform datelor Eurostat, intențiile de angajare rămân pozitive, ceea ce indică faptul că firmele de construcții continuă să caute forță de muncă, determinând astfel creșterea salariilor. În ultimii cinci ani, salariile din acest

sector au crescut cu 63%. Un alt aspect important este că lucrătorii din construcții au beneficiat de scutiri fiscale începând din 2019, contribuind astfel la majorarea veniturilor nete.

Cu toate acestea, având în vedere presiunile asupra bugetului public, guvernul intenționează să elimine aceste facilități fiscale începând cu 2025 (măsură care încă nu a fost aprobată la începutul trimestrului trei din 2024). Această schimbare ar putea complica și mai mult piața, punând presiune pe marjele de profit ale companiilor, care vor fi nevoite să crească salariile pentru a reține sau atrage angajați. O parte din aceste costuri suplimentare este probabil să fie transferată în prețuri mai mari pentru beneficiarii finali.

„Deși oferta pe piața imobiliară este supusă unor presiuni semnificative, cererea rămâne puternică. Chiar dacă în prima parte a lui 2024 s-a înregistrat o ușoară încetinire, sondajele Comisiei Europene arată că sectorul continuă să crească. Indicele care măsoară percepția companiilor asupra volumului comenzilor generale este confortabil peste media istorică, indicând un sector robust, situat nu foarte departe de maximele istorice. Un alt indicator relevant vine din analiza autorizațiilor de construcție. Deși numărul autorizațiilor de construcție rezidențiale a încetinit în ultimii doi ani, acest lucru este cauzat în principal de probleme administrative în anumite orașe, în special în București. Totuși, se observă o tendință de revenire la nivelul mediu al ultimului ciclu, după maximele record din perioada 2021-2022. Pe segmentul non-rezidențial, deși datele sunt variabile, activitatea de autorizare se menține la un nivel solid, în concordanță cu expansiunea sectoarelor industrial și retail. Per ansamblu, deși investițiile private în construcții nu ating niveluri record, ele rămân la un nivel stabil, susținând creșterea sănătoasă a pieței”, precizează Alexandru Atanasiu, board member & head of Construction Services în cadrul Colliers.

Un factor cheie care a susținut creșterea pieței construcțiilor la niveluri record a fost creșterea investițiilor publice, finanțate atât prin fonduri naționale, cât și europene. În sectorul autostrăzilor, România are în prezent aproximativ 800 de kilometri de drumuri de mare viteză în construcție, comparativ cu o rețea existentă de 1.100 de kilometri. De asemenea, sute de alte tronsoane de autostradă se află în diverse stadii de pregătire, unele fiind deja în faza de licitație.

Investițiile majore nu se limitează doar la infrastructura rutieră, ci și modernizarea căilor ferate este în desfășurare, iar în prima jumătate a acestui an au început lucrările la mai multe spitale regionale importante.

Guvernul a cheltuit peste 11 miliarde de euro pe proiecte de capital susținute de UE în prima jumătate a anului 2024, ceea ce reprezintă aproximativ 3,3% din PIB. Prin comparație, în aceeași perioadă din 2019, cheltuielile guvernamentale pentru investiții au fost de 3,5 miliarde de euro, sau aproximativ 1,6% din PIB. Această creștere a investițiilor publice a contribuit semnificativ la menținerea unui nivel ridicat de activitate în sectorul construcțiilor.

Pe termen mediu, piața imobiliară se află într-o poziție solidă, cu o cerere puternică din partea beneficiarilor și un flux consistent de proiecte pentru companiile din domeniu. Varietatea factorilor care influențează cererea creează un context mai favorabil decât în trecut, în special în comparație cu perioada 2006-2008, când piața era impulsivă în mare parte de investitori privați, în special dezvoltatori rezidențiali. Totuși, consultanții Colliers anticipează și o serie de provocări.

„Dincolo de factorii externi imprevizibili, în special de îngrijorările legate de economia globală, schimbările viitoare în regimul fiscal al muncitorilor din construcții și modificările fiscale mai largi din România ar putea crea dificultăți. De asemenea, întârzierea României în implementarea reformelor necesare pentru menținerea accesului la fondurile europene ar putea aduce noi provocări. Prin urmare, deși anticipăm rezultate bune comparativ cu istoria recentă, atingerea unor noi maxime este puțin probabilă. În acest context, ne așteptăm la o diminuare a presiunilor pe piața construcțiilor în următorul an și jumătate”, conchide Alexandru Atanasiu.

Colliers este unul dintre liderii globali în servicii de consultanță imobiliară și de management al investițiilor, cu operațiuni în 66 de țări și 22.000 de specialiști. Compania are venituri anuale de 4,4 miliarde de dolari și active gestionate de 98 de miliarde de dolari.

<https://apix.ro/cum-va-arata-piata-imobiliara-in-2025-predictii-si-tendinte/>

Piața imobiliară este într-o continuă evoluție, influențată de schimbări economice, tehnologice și demografice. Privind spre 2025, se conturează câteva tendințe și predicții care ar putea modela viitorul sectorului imobiliar, cu un accent pe tehnologie, sustenabilitate și schimbări în preferințele locative.

Locuințele inteligente vor deveni din ce în ce mai frecvente. În 2025, tehnologia smart va fi un standard în proiectele imobiliare, nu doar o opțiune. Apartamentele echipate cu sisteme de automatizare avansate vor oferi controlul integrat al temperaturii, iluminatului și securității, accesibile prin aplicații mobile sau comenzi vocale. Această tehnologie nu doar că îmbunătățește confortul, dar contribuie și la eficiența energetică, reducând costurile și impactul asupra mediului.

Sustenabilitatea va deveni esențială în dezvoltarea imobiliară. În 2025, cerințele pentru construcții ecologice și eficiente energetic vor fi mai riguroase. Proprietățile care utilizează materiale reciclate, panouri solare și soluții de economisire a apei vor fi extrem de căutate. Investitorii și dezvoltatorii vor trebui să se adapteze la aceste norme, integrând soluții verzi pentru a răspunde cerințelor de mediu și pentru a atrage cumpărători conștienți de impactul ecologic.

Urbanizarea continuă să fie o tendință majoră, cu o cerere crescută pentru locuințe în marile orașe. Cu toate acestea, pandemia a accelerat interesul pentru locuințe în zone suburbane, care oferă mai mult spațiu și un mediu mai relaxat.

În 2025, va exista o cerere mare pentru locuințe care sprijină un stil de viață hibrid, incluzând spații dedicate birourilor de acasă și facilități pentru muncă remote.

Tehnologia blockchain și criptomonedele vor avea un impact tot mai mare asupra pieței imobiliare. Blockchain-ul va putea securiza tranzacțiile și reduce riscurile de fraudă, în timp ce criptomonedele vor deveni o metodă tot mai acceptată pentru achiziții imobiliare. Aceste inovații vor simplifica și transparentiza procesele de cumpărare și vânzare.

Locuințele care oferă flexibilitate și adaptabilitate vor câștiga popularitate. În 2025, apartamentele modulare și spațiile versatile, care pot fi reconfigurate pentru diferite utilizări, vor fi apreciate. Aceste locuințe vor permite locatarilor să-și personalizeze spațiile în funcție de nevoile lor schimbătoare, fie că este vorba de birouri de acasă, spații de recreere sau zone de relaxare. Reglementările de construcție vor deveni mai stricte, în special în ceea ce privește eficiența energetică și sustenabilitatea. Dezvoltatorii vor trebui să se conformeze unor norme mai riguroase pentru a obține certificări ecologice. Aceste reglementări vor influența costurile și modul în care sunt concepute noile proiecte imobiliare.

În 2025, proiectele imobiliare vor pune tot mai mult accent pe crearea de comunități integrate. Ansamblurile rezidențiale vor include spații comune, cum ar fi grădini, zone de recreere și centre de fitness, care promovează interacțiunea socială și îmbunătățesc calitatea vieții. Aceste facilități vor deveni un factor important în alegerea unui apartament.

Soluțiile de finanțare imobiliară vor deveni mai variate și mai accesibile. În 2025, nevoile financiare ale cumpărătorilor vor fi satisfăcute prin împrumuturi flexibile și instrumente financiare inovatoare. Instituțiile financiare vor dezvolta produse care răspund cerințelor specifice ale pieței imobiliare, facilitând achizițiile și investițiile.

Pe măsură ce populația îmbătrânește, cererea pentru locuințe adaptate nevoilor seniorilor va crește. În 2025, proiectele imobiliare dedicate seniorilor, care oferă facilități și servicii special concepute, vor deveni tot mai comune. Aceste locuințe vor integra aspecte de accesibilitate și confort pentru persoanele în vârstă.

Digitalizarea va transforma modul în care cumpărătorii și investitorii interacționează cu piața imobiliară. În 2025, tranzacțiile imobiliare vor fi tot mai digitalizate, cu vizite virtuale, semnături electronice și procese online. Această schimbare va face experiența de cumpărare și vânzare mai accesibilă și mai eficientă.

În concluzie, piața imobiliară din 2025 va fi caracterizată de o integrare profundă a tehnologiei, o accentuare a sustenabilității și o adaptare la schimbările demografice și de stil de viață. Cumpărătorii și investitorii vor căuta locuințe care combină inovația tehnologică cu soluții ecologice și flexibile, reflectând noile tendințe și preferințe ale pieței.

Piața terenurilor a rămas foarte activă în 2023 păstrând tendințele din anul anterior, care a marcat cele mai bune niveluri din 2007 încoace, dar a scăzut cu aproximativ 45% în ceea ce privește volumul tranzacțiilor încheiate, până la aproximativ 450 de milioane de euro, potrivit raportului anual publicat de Colliers.

Conform specialiștilor, multe contracte sunt în așteptare, finalizarea lor fiind influențată mai ales de anumite condiționări legate de procedurile de obținere a documentațiilor de urbanism, care se acordă într-un ritm foarte lent, în special la nivelul Bucureștiului, și, în unele cazuri, de evoluția economică, anumiți cumpărători așteptând să vadă cum face față piața rezidențială la o economie mai slabă și la dobânzi mai mari.

Începând cu ianuarie 2023, metodologia de calcul a Indicelui Imobiliare.ro a fost îmbunătățită în urma unui upgrade major, de altfel primul de acest fel de la lansarea din 2009. Noua metodologie a fost testată pentru o perioadă de 12 luni în paralel cu cea veche pentru a ne asigura de stabilitatea ei.

**Principalele modificări:**

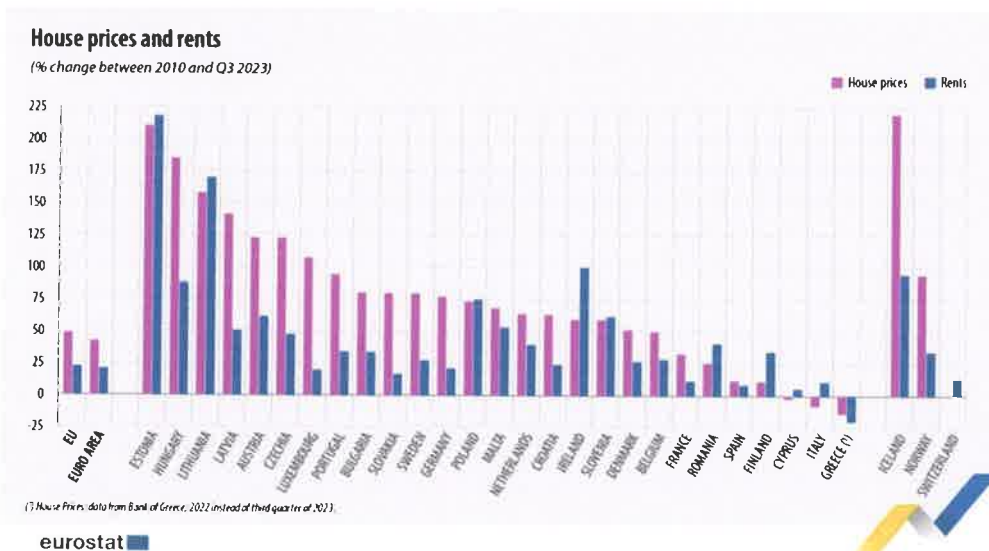
- Lărgirea bazei de date a ofertelor care intră în calcul,
  - Optimizarea procesului de deduplicare a anunțurilor,
  - Eliminarea anunțurilor care nu petrec un număr minim de zile în piață
  - Restrângerea numărului de anunturi pe segmentul apartamente noi la cele cu o vechime mai mica de 5 ani
- Am obținut o serie de avantaje:**

- Stabilitate crescută și o mai bună protecție față de fluctuațiile numărului de anunțuri publicate și sezonality
  - Dezvoltarea unor noi subindici – de ex. Apartamente noi, nr camere în Timișoara și Cluj-Napoca
  - Dezvoltarea unor noi indici locali – Sibiu, Oradea, Craiova, Ploiești
- Aceste modificări implică, așa cum e de așteptat, schimbarea valorii Indicelui Imobiliare.ro.

De aceea, valorile Indicelui Imobiliare.ro au fost înlocuite de datele obținute aplicând noua metodologie pentru perioada 2012-prezent, ceea ce ne permite să avem un istoric de peste 10 ani a evoluției prețurilor solicitate pentru apartamentele scoase la vânzare în România. Menționăm că valorile obținute cu vechea metodologie sunt disponibile la cerere pentru perioada martie 2008 – decembrie 2022, prin email la suport@imobiliare.ro.

Important: Indicele Imobiliare.ro este un instrument ce arata evoluția pieței rezidențiale la nivel general, in niciun caz nu își propune să fie un instrument de evaluare a valorii unei proprietăți imobiliare individuale. Pentru aceasta, am dezvoltat instrumente precum PrețExpert sau platforma Imobiliare.ro Market360.

<https://www.imobiliare.ro/indicele-imobiliare-ro>



## Definirea pieței specifice

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale specifice, s-au analizat o serie de factori, începând cu tipul proprietății.

Astfel, ținând cont de specificul zonei (*mixta* și de tipul proprietății (*comerciala* ) piața specifică pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a aferenta imobilelor cu **destinație comerciala**.

Piata imobiliara din judetul Ilfov a devenit, in ultimii ani, tinta marilor dezvoltatori imobiliari, inasa piata imobiliara este aproape inexistentă in condițiile actuale ale economiei. Avand in vedere instabilitatea relativa a politicii actuale, cel puțin pe termen scurt nu sunt de așteptat investiții majore și implicit o creștere disproporționată în raport cu oferta, a cererii de *imobile similare cu cel de evaluat*.

## Raport de evaluare

Aceasta evoluție este susținută de tendința prezentă și de perspectiva a tranzacțiilor înregistrate pe piața de capital, care semnifică o scădere a interesului investitional. Percepția conform informațiilor furnizate de piața imobiliară este de piața imobiliară cu tendințe de depreciere.

Legea concesiunii imobilelor de tip teren este reglementată astfel:

<https://lege5.ro/gratuit/gm2dcnrygm3q/durata-concesiunii-codul-administrativ?dp=gi4tcojwhe4tooa>

### Drept administrativ. Actul administrativ. Contenciosul administrativ. Domeniul public. Răspunderea administrativă, Vol 2, ediția 5

Durata concesiunii nu va putea depăși 49 de ani, începând de la data semnării contractului, dar va putea fi prelungită prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani. Prin excepție, prin legi speciale se pot stabili concesiuni cu durata mai mare de 49 de ani (art. 306 C.adm.).

### Oferta competitivă

Reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp.

Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

În ceea ce privește **ofertele de închiriere pentru imobile cu destinație comercială**, numărul de oferte este aproape inexistent în comuna Copaceni, variația și intervalul de valori pentru imobile similare oferite spre închiriere în zona evaluată cât și în comunele adiacente înregistrează valori minime-maximale cuprinse între **5.6-9.9 euro/mp/lună** cu o medie de **7.6 euro/mp/lună**.

Variația principală a chiriilor solicitate este dată de localizare, suprafața utilă, finisaje, etc.

DATE DE PIATĂ PE SEGMENTUL ÎNCHIRIERILOR					
Tip	Adresa	Su	Chirie	Chirie /mp/lună -euro	Coefficient de negociere în condițiile pieței actuale
<a href="https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-1djl.f6r.html">https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-1djl.f6r.html</a>	Copaceni, Ilfov	40	EUR 250	EUR 6.25	5.63
<a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/de-inchiriat-spatiu-comercial-100-mp-la-strada-principala-int-1DE0qa">https://www.storia.ro/ro/oferta/de-inchiriat-spatiu-comercial-100-mp-la-strada-principala-int-1DE0qa</a>	Vidra, Ilfov	100	EUR 950	EUR 9.50	8.55
<a href="https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-comercial-parcare-utilat-com-1-decembrie-fv-rond-lidl-10ivdRg.html">https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-comercial-parcare-utilat-com-1-decembrie-fv-rond-lidl-10ivdRg.html</a>	1 Decembrie, Ilfov	50	EUR 550	EUR 11.00	9.90
<a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-birouri-frizerie-125-mp-bercenii-mamina-parcare-ac-centrala-1DEc28">https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-birouri-frizerie-125-mp-bercenii-mamina-parcare-ac-centrala-1DEc28</a>	Berceni, Ilfov	125	EUR 1,000	EUR 8.00	7.20
<a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/inchiriere-spatiu-comercial-300mp-bercenii-fosta-benzinarie-1DDSoU">https://www.storia.ro/ro/oferta/inchiriere-spatiu-comercial-300mp-bercenii-fosta-benzinarie-1DDSoU</a>	Berceni, Ilfov	300	EUR 2.250	EUR 7.50	6.75
					5.6
					9.9
					7.6

În ceea ce privește rata de capitalizare, aceasta este între **8.5-10,5%**, asimilabil *clasa B, orase secundare*:

### -Revista Anevar „Valoarea”

Tip proprietate	Compania furnizoare de date de piață	Chirie solicitată	Grad de ocupare	Rata de capitalizare
Comercial administrativ, birouri	Colliers	8-12 euro/mp	n/a	n/a
Comercial – administrativ, birouri	CBRE	7-12 euro/mp	10-14%	9.25-9.75%
Comercial –	Darian	8-15 euro/mp	10-15%	8.5-10.5%

## Raport de evaluare

administrativ, birouri				
Comercial – administrativ, birouri	Cushman	9-13 euro/mp	n/a	9-10%
Comercial – administrativ, birouri	Knight Franks	8-12 euro/mp	n/a	9-10%
Comercial – administrativ, birouri	JLL	10-13 euro/mp	n/a	9-10.50%

### Cererea solvabilă

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă.

Cererea pentru proprietatea imobiliară subiect vine în principal din partea persoanelor juridice, cu venituri peste medie, suficiente pentru a contracta un credit, activi în diverse domenii economice, cu putere de cumpărare peste medie.

### Echilibrul pieței. Previzuni

Ținând cont de informațiile existente pe piață, se poate afirma că la acest moment piața este una relativ inexistentă fără multe oferte de chirie în zona analizată.

La nivelul localității, la momentul actual numărul tranzacțiilor care au drept obiect proprietăți imobiliare de acest tip este inexistent. Astfel, ținând cont de condițiile existente pe piață la momentul actual, putem afirma că prețurile și chiriile pentru acest tip de proprietate vor fi similare cu ofertele găsite la data evaluării.

	Interval valori	Marja de negociere	Observatii
Oferte de inchiriere spatii pentru spatii cu destinatie comerciala	5.6-9.9 euro/mp/luna	5-10%	Nu este cazul

## ❖ Cea mai buna Utilizare - CMBU

### Cea mai buna utilizare

Conceptul de cea mai buna utilizare (CMBU) reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii abordarilor de evaluare.

Cea mai buna utilizare este definita ca *“cea mai probabila utilizare a proprietatii care este fizic posibila, justificata adecvat, permisa legal si fezabila financiar si care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate”*

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

- cea mai buna utilizare a imobilului cu destinatie rezidentiala
- cea mai buna utilizare a imobilului cu destinatie comerciala

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii. Ea trebuie sa fie:

- permisibila legal
- posibila fizic
- fezabila financiar
- maxim productiva

Cea mai buna utilizare a unei proprietati este determinata dupa aplicarea celor patru criterii si ulterior a eliminarii alternativelor de utilizare. Utilizarea ramasa ce indeplineste cele patru criterii este cea mai buna utilizare.

### Cea mai buna utilizare a imobilului cu destinatie comerciala.

Pentru identificarea celei mai bune utilizari , au fost preluate informatii de pe piata locala sau din zonele semicentrale ale localitatii.

Pe baza analizei efectuate, s-au studiat utilizarile considerate probabile si rezonabile pe baza conformitatii cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizari a imobilului, avand in vedere elementele caracteristice si specificul zonei in care este amplasat.

Analiza utilizarilor posibile ale proprietatii:

Utilizare analizata	Criterii CMBU			
	Permisa legal	Posibila fizic	Fezabila financiar	Maxim productiva
<b>Comerciala</b>	<b>DA</b>	<b>DA</b>	<b>DA</b>	<b>DA</b>
<b>Rezidentiala</b>	<b>NU</b>	<b>NU</b>	<b>NU</b>	<b>NU</b>

Astfel cea mai buna utilizare a imobilului este cea **actuala si anume de imobil cu destinatie comerciala.**

S-au analizat urmatoarele posibilitati:

#### a) *continuarea utilizarii existente*

**Testarea continuarii utilizarii existente** - In vederea sustinerii ipotezei de continuare a activitatii actuale in conditii de maxima productivitate s-a realizat o analiza de piata. Din aceasta analiza reiese faptul ca cererea pentru astfel de proprietati este activa dar restrans local si mai dezolvata in zonele adiacente, ceea ce face ca ca destinatia viitoare a imobilului sa fie cea actuala.

#### b) *modificarea utilizarii existente*

**Testarea modificarii utilizarii existente** – *nu* au fost analizate alternative de utilizare ale acestei proprietati pentru ca nu ar fi rentabil schimbarea destinatiei actuale.

## ❖ Abordari in evaluare

Pentru a obține valoarea definită de tipul valorii adecvat se pot utiliza una sau mai multe abordări în evaluare. Cele trei abordări descrise și definite în SEV 100 - *Cadru general sunt abordările principale utilizate în evaluare.*

Ele sunt fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției.

Atunci când nu există suficiente date de intrare reale sau observabile încât să se poată obține o concluzie credibilă din aplicarea unei singure metode, se recomandă în mod special utilizarea a cel puțin două abordări sau metode.

Conceptele și principiile generale de evaluare din Standardele de Evaluare a bunurilor, editia 2022 fac distincția între *proprietatea imobiliară*, adică "lucrul" corporal și *drepturile reale imobiliare*, care se referă la drepturile, interesele și beneficiile implicate de deținerea unei proprietăți imobiliare. Drepturile aferente contractelor de închiriere/leasing sunt un atribut al drepturilor reale imobiliare, care rezultă din relația contractuală (ale cărei clauze au fost convenite prin *contractul de închiriere*) între un *proprietar sau locatar*, adică o persoană care deține proprietatea care este închiriată altuia și un *chiriaș sau locatar*, adică o persoană care primește, pe o perioadă limitată, dreptul de a folosi proprietatea, în schimbul plății unor chirii sau altor compensări cu valoare economică. Standardele de Evaluare a bunurilor, editia 2022 stabilesc definițiile, principiile și aspectele importante ce trebuie luate în considerare în evaluarea și raportarea drepturilor aferente contractelor de închiriere/leasing.

**Leasing/închiriere.** Un acord contractual prin care drepturile de folosință și de posesie sunt transferate de la deținătorul titlului de proprietate (numit și proprietar sau locatar) în schimbul promisiunii făcute de către o altă parte (numită chiriaș sau locatar) de a plăti chiriile/rentele așa cum sunt prevăzute în contractul de închiriere/leasing. În practică, drepturile și obligațiile părților pot fi complexe și depind de clauzele specificate în contract.

Baza evaluării realizate în prezentul raport este estimarea **chiriei de piata (redeventei)** așa cum a fost ea definită în cuprinsul raportului.

La baza contractelor de concesiune de bunuri de utilitate publică stă ORDONANTA DE URGENTA nr. 54 din 28 iunie 2006. Aceasta prevede la art. 4 alin. 2 „**(2) Modul de calcul și de plata a redeventei se stabilește de către ministerele de resort sau de alte organe de specialitate ale administrației publice centrale ori de către autoritățile administrației publice locale.**”

De asemenea în L50/1991 actualizată în 2014 se prevede la art.17 „**Limita minima a pretului concesiunii se stabileste, dupa caz, prin hotarare a consiliului judetean, Consiliului General al Municipiului Bucuresti sau a consiliului local, astfel incat sa asigure recuperarea in 25 de ani a pretului de vanzare a terenului, in conditiile de piata, la care se adauga costul lucrarilor de infrastructura aferente\***.

Pentru determinarea redeventei conform Standardelor de evaluare a bunurilor, editia 2025 , prevederilor L50/1991, actualizata in anul 2014, art 17 si OU nr.54/28.06.2006, tinand cont de informatiile disponibile, cantitatea si calitatea lor a fost utilizata urmatoarea abordare: **abordarea prin venit** .

Pentru a obține valoarea definită de tipul valorii adecvat se pot utiliza una sau mai multe abordări în evaluare. Cele trei abordări descrise și definite în SEV 100 - *Cadru general sunt abordările principale utilizate în evaluare.*

Ele sunt fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției.

Atunci când nu există suficiente date de intrare reale sau observabile încât să se poată obține o concluzie credibilă din aplicarea unei singure metode, se recomandă în mod special utilizarea a cel puțin două abordări sau metode.

■ **Abordarea prin piață nu s-a aplicat , insa mai jos cateva detalii ale acestei abordari.**

Oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale căror informații privind prețul de vânzare se cunosc.

Abordarea prin piață ar trebui aplicată și ar trebui să i se aloce o importanță semnificativă în următoarele situații:

- (a) activul subiect a fost vândut recent printr-o tranzacție care îndeplinește condițiile pentru tipul valorii stabilit,
- (b) activul subiect sau alte active foarte asemănătoare sunt vândute pe o piață specifică în mod activ și/sau
- (c) există vânzări frecvente și/sau observabile cu active foarte asemănătoare.

Deși situațiile prezentate anterior sunt cele care indică faptul că ar trebui aplicată abordarea prin piață și ar trebui să i se aloce acesteia o importanță semnificativă, situațiile enumerate în continuare sunt circumstanțe suplimentare în care evaluatorul poate aplica abordarea prin piață și îi poate aloca o importanță semnificativă chiar dacă nu sunt îndeplinite criteriile menționate anterior.

Atunci când în situațiile prezentate în continuare se utilizează abordarea prin piață, evaluatorul ar trebui să analizeze dacă nu este posibilă aplicarea și a altor abordări apreciate ca fiind relevante pentru confirmarea indicației privind valoarea rezultată din abordarea prin piață:

- (a) Vânzările activului subiect sau ale unor active foarte asemănătoare nu sunt suficient de recente, judecând după nivelurile de volatilitate și de activitate de pe piață.
- (b) Activul sau activele similare sunt vândute pe piață, dar nu în mod activ.
- (c) Sunt disponibile informații despre vânzările de pe piață, însă activele comparabile diferă în mod semnificativ față de activul subiect, necesitând probabil ajustări subiective.

(d) Informațiile cu privire la vânzările recente nu sunt credibile (zvonuri, informații deficitare, cumpărător sinergic, vânzare care este pârinitoare, vânzare aflată în dificultate etc.).

(e) Elementul esențial care influențează valoarea activului este mai degrabă prețul care s-ar obține prin vânzarea sa pe piață, decât costul de reproducere sau capacitatea sa de a genera venit.

Natura eterogenă a multor active înseamnă că deseori nu este posibilă identificarea datelor de piață despre vânzări cu active identice sau similare.

Chiar și în situațiile în care nu utilizează abordarea prin piață, evaluatorul ar trebui să valorifice la maxim datele de intrare bazate pe piață la aplicarea altor abordări (de exemplu, variabilele evaluării bazate pe piață, cum ar fi randamentul și ratele rentabilității).

Ori de câte ori informațiile despre comparabilele de pe piață nu se referă la un activ identic sau foarte asemănător, evaluatorul trebuie să efectueze o analiză comparativă a asemănărilor și diferențelor calitative și cantitative dintre activele comparabile și activul subiect.

Deseori va fi necesar ca evaluatorul să aplice ajustări pe baza acestei analize comparative. Aceste ajustări trebuie să fie rezonabile și evaluatorii trebuie să argumenteze în scris motivele aplicării acestor ajustări și modul în care le-au cuantificat.

Abordarea prin piață utilizează adesea multiplicatori de piață obținuți dintr-un set de comparabile, fiecare având multiplicatori diferiți. Selectarea multiplicatorului dintr-un interval de variație impune un raționament profesional, luând în considerare factori calitativi și cantitativi.

#### Metode din cadrul abordării prin piață

Metoda comparației vânzărilor, cunoscută și sub numele de metoda vânzărilor de referință, utilizează informații despre vânzările unor active identice sau asemănătoare cu activul subiect, pentru obținerea unei indicații asupra valorii.

Atunci când vânzările comparabile luate în considerare implică activul subiect, metoda este cunoscută sub denumirea de metoda vânzărilor anterioare. Această metodă poate fi aplicată cu condiția ca relevanța acestor informații să fie stabilită clar, analizată critic și argumentată.

Etapele principale ale metodei comparației vânzărilor sunt:

- (a) identificarea unităților de comparație utilizate de participanții de pe piața relevantă,
- (b) identificarea vânzărilor comparabile relevante și determinarea principalelor variabile care influențează valoarea,
- (c) efectuarea unei analize riguroase a asemănărilor și diferențelor calitative și cantitative dintre activele comparabile și activul subiect,
- (d) dacă este cazul, aplicarea ajustărilor necesare la variabilele evaluării, pentru reflectarea diferențelor dintre activul subiect și activele comparabile
- (e) pentru evaluarea întreprinderii),
- (f) aplicarea variabilelor ajustate la activul subiect și
- (g) dacă s-au folosit mai multe variabile ale evaluării, se face reconcilierea indicațiilor asupra valorii.

#### ■ **Abordarea prin cost- nu s-a aplicat , insa mai jos cateva detalii ale acestei abordari.**

In forma sa clasica abordarea prin cost genereaza o opinie asupra valorii dreptului deplin de proprietate asupra imobilului la un grad de ocupare stabilizat. De aceea abordarea prin cost in cazul proprietatii subiect este aplicata sub anumite rezerve detaliate la capitolul reconcilierea rezultatelor.

Conform definitiilor:

- ✓ *costul de inlocuire* = costul estimat pentru a construi, la preturile curente de la data evaluarii, o cladire cu o utilitate echivalenta cu cea a cladirii de evaluat, folosind materiale moderne, normative, arhitectura si planuri actualizate;
- ✓ *deprecierea* = reprezinta o pierdere de valoare fata de costul de reconstructie ce poate apare din cauze fizice, functionale sau externe.

Estimarea valorii constructiei s-a facut prin deducerea deprecierei din costul de inlocuire brut, rezultand costul de inlocuire net al constructiei.

Acest cost brut unitar a fost estimat pe baza informatiilor din baza de date a evaluatorului si pe baza informatiilor de pe piata referitoare la costurile practicate pentru realizarea unor astfel de constructii sau constructii similare din punct de vedere al caracteristicilor constructive ( informatii obtinute cu ocazia realizarii unor lucrari de monitorizare a unor proiecte imobiliare, analize de deviz, avizare de lucrari, etc).

Sursa de estimare a valorii constructiei a fost „*Catalog C. Schiopu- Costuri de reconstructie - editura Iroval Bucuresti*”.

Valorile luate in considerare au fost determinate prin metoda devizelor analitice.

Pasii aplicarii metodei sunt:

- ⇒ **stabilirea principalelor tipuri de suprafete ( suprafata construita la sol, suprafata nivelelor, suprafata desfasurata);**
- ⇒ **incadrarea localitatii in functie de gradul seismic si stabilirea coeficientului de manopera, stabilirea distantei medii de transport pentru calculul coeficientilor;**
- ⇒ **alegerea tipului de infrastructura, suprastructura a cladirii- raportarea preturilor unitare la suprafatele aferente rezultand costul global;**
- ⇒ **alegerea calitatii finisajelor, invelitorii si instalatiilor functionale- raportarea preturilor unitare la suprafatele aferente rezultand costul global;**
- ⇒ **insumara costurilor totale.**

Estimarea deprecierei s-a efectuat prin metoda segregarii.

Prin aceasta metoda se analizeaza separat fiecare cauza a deprecierei, se cuantifica si apoi se totalizeaza o suma globala.

Principalele tipuri de depreciere care poate afecta o cladire si cu care opereaza aceasta metoda sunt:

- **uzura fizica-** este evidentiata de rosaturi, cazaturi, fisuri, defecte de structura, etc. Acdeasta poate avea doua componente:
  - recuperabila- se cuantifica prin costul de readucere a elementului la conditia de nou sau ca si nou, se ia in considerare numai daca costul de corectare a starii tehnice e mai mare decat cresterea de valoare rezultata;
  - nerecuperabila – se refera la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate in prezent din motive practice sau economice.
- **Neadecvarea functionala-** este data de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea cladirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalatiilor si echipamentelor atasate. Se poate manifesta sub doua aspecte:
  - Recuperabila - se cuantifica prin costul de inlocuire pentru deficiente care necesita adaugiri, deficiente care necesita inlocuire sau modernizare sau supradimensionari.
  - Nerecuperabila – poate fi cauzata de deficiente date de un element neinclus in costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus in costul de nou sar nu ar trebuie inclus.

■ **Deprecierea economica**- din cauze externe- se datoreaza unor factori externi proprietatii imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietatii, amplasarea in zona, urbanismul, finantarea, etc. Estimarea valorii finale se va face prin deducerea deprecierei din costul de inlocuire brut, rezultand costul de inlocuire net al constructiei.

■ **Abordarea prin venit .**

Evaluarea se realizează, de regulă, utilizând venitul net din exploatare.

Venitul net din exploatare se estimează pornind de la venitul brut potențial și venitul brut efectiv.

Venitul brut potențial (VBP) reprezintă venitul total generat de proprietatea imobiliara, in condiții de utilizare maxima, înainte de scăderea cheltuielilor de exploatare.

Venitul brut efectiv (VBE) reprezintă venitul anticipat din toate formele de exploatare a proprietății imobiliare, ajustat cu pierderi aferente gradului de neocupare.

Venitul net din exploatare – venitul net anticipat, rezultat după deducerea tuturor cheltuielilor de exploatare, dar înainte de scăderea amortizării și a serviciului datoriei aferent creditului ipotecar.

Cheltuieli de exploatare – cuprind toate cheltuielile necesare pentru menținerea proprietății in condiții normale de funcționare și de generare a veniturilor estimate.

Cuprind : -

-cheltuielile fixe - trebuie plătite indiferent daca proprietatea este ocupata complet sau numai parțial; - -

-cheltuieli variabile – se modifica in funcție de gradul de utilizare sau de volumul serviciilor prestate; alocarea pentru înlocuiri – alocare pentru înlocuirea periodica a unor componente ale clădirii care se deteriorează fizic intr-o perioada mai mica decât clădirea

**Rata totala de capitalizare** – reflecta raportul dintre venitul net anual din exploatare și prețul sau valoarea totala a proprietății imobiliare.

Având in vedere caracteristicile fizice ale proprietății precum și zona in care aceasta este situata, consideram ca aceasta poate fi închiriată unor potențiali chiriași pentru spații comerciale tip birouri.

Capitalizarea directă constă în împărțirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rată de capitalizare corespunzătoare.

Determinarea valorii (prin capitalizarea directa) se face cu formula:

-  $V = VNE * (1/c)$ , unde:

✓  $c$  = rata totala de capitalizare

✓ VNE = venit net anual

La baza contractelor de concesiune de bunuri de utilitate publică stă ORDONANTA DE URGENTA nr. 54 din 28 iunie 2006. Aceasta prevede la art. 4 alin. 2 „ (2) Modul de calcul și de plata a redevenței se stabilește de către ministerele de resort sau de alte organe de specialitate ale administrației publice centrale ori de către autoritățile administrației publice locale.”

De asemenea în L50/1991 actualizată în 2014 se prevede la art.17 „Limita minima a pretului concesiunii se stabileste, dupa caz, prin hotarare a consiliului judetean, Consiliului General al Municipiului Bucuresti sau a consiliului local, astfel incat sa asigure recuperarea in 25 de ani a pretului de vanzare a terenului, in conditiile de piata, la care se adauga costul lucrarilor de infrastructura aferente\*.

Din aceasta ultima prevedere legala rezulta urmatoarea relatie :

$$r = (V_{tc} + K) / N$$

Explicatii :

r= redeventa.

$V_{tc}$ = valoarea terenului+valoarea constructiilor.

N = numarul de ani corespunzator perioadei de fructificare a capitalului teren/constructii : 25 ani.

K= costul lucrarilor de infrastructura aferente (daca sunt).

In situatia evaluata avem urmatoarea valoare minima a redeventei/chiriei :

$$r = / 25 \text{ ani} = 4275 \text{ lei/an (valoare rotunjita).}$$

$$4275 \text{ lei/an} : 12 \text{ luni} = 356 \text{ lei/luna (valoare rotunjita).}$$

## ❖ Analiza rezultatelor si concluziile asupra valorii finale

Criteriile care au stat la baza estimarii finale a valorii, fundamentată și semnificativă, sunt: adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

■ **Adecvarea:**

Prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, scopului și utilizării evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței.

■ **Precizia:**

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

■ **Cantitatea informațiilor:**

Adecvarea și precizia influențează *calitatea* și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu *cantitatea* informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă.

Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

Luând în calcul *criteriul adecvării*, cea mai potrivită metodă, având în vedere tipul de proprietate (**cabinet medical nr 2**) și scopul evaluării (*estimarea redevenței minime (chiria de piata)*) este analiza din cadrul abordării prin venit

Tinând cont de scopul evaluării pe de o parte, cât și de faptul că abordarea prin piața îndeplinește *criteriul preciziei și criteriul cantității și calității informațiilor*, rezulta că redevența minimă estimată este :

Denumire activ	Valoarea minima de inchiriere/ Redevanta minima	Metoda de evaluare aplicata
<b>Cabinetul medical nr 2</b> in suprafata construita de 30.98 mp , suprafata utila de 29.2 mp situat in comuna Copaceni, strada Principala, nr 194, jud Ilfov	<b>356 lei/luna</b>	<b>Venit</b>

Ec. Capatina Claudia Marilena -  
Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI, nr legitimatie 11194



❖ Anexe de calcul

<b>ABORDAREA PRIN VENIT- METODA CAPITALIZARII DIRECTE</b>	
Venit brut potential VBP	2,665
Suprafata inchiriabila/utila ( mp)	29
Chirie neta/luna	222
Chirie neta/an	2,665
Alte venituri	0
Grad de ocupare (%)	100
Venit brut efectiv VBE	2,132
<b>Cheltuieli de exploatare</b>	<b>140</b>
<b>FIXE</b>	<b>40</b>
Taxe proprietate	20
Asigurare	20
<b>VARIABLE</b>	<b>100</b>
Management	50
Cheltuieli de renovare	50
<b>Fond Rulment</b>	<b>0</b>
<b>VENIT NET DIN EXPLOATARE (VNE)</b>	<b>1,892</b>
<b>RATA DE CAPITALIZARE (%)</b>	<b>9.0%</b>
<b>VALOARE PRIN CAPITALIZARE DIRECTA (EURO)</b>	<b>20,970</b>
<b>VALOARE PRIN ABORDAREA PRIN VENIT</b>	
Euro	21,000 €
Lei	106,867 lei

$$r = (Vtc + K) / N$$

$r = 106867 / 25 \text{ ani} = 4275 \text{ lei/an}$  (valoare rotunjita).

$4275 \text{ lei/an} : 12 \text{ luni} = 356 \text{ lei/luna}$  (valoare rotunjita).

Redeventa minima pentru cabinetul medical nr 2 este de 356 lei/luna.

## Raport de evaluare

### ❖ Fisa comparabilelor utilizate pentru estimarea chiriei medii

DATE DE PIATA PE SEGMENTUL INCHIRIERILOR					
Tip	Adresa	Su	Chirie	Chirie /mp/luna -euro	Coefficient de negociere in conditiile pietei actuale
<a href="https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-1Dilf6r.html">https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-1Dilf6r.html</a>	Copaceni, Ilfov	40	EUR 250	EUR 6.25	5.63
<a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/de-inchiriat-spatiu-comercial-109mp-la-strada-principala-int-1DE0ea">https://www.storia.ro/ro/oferta/de-inchiriat-spatiu-comercial-109mp-la-strada-principala-int-1DE0ea</a>	Viatra, Ilfov	100	EUR 950	EUR 9.50	8.55
<a href="https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-comercial-parcare-utilat-com-1-decembrie-fix-rond-1i0j1Dlvdfg.html">https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-comercial-parcare-utilat-com-1-decembrie-fix-rond-1i0j1Dlvdfg.html</a>	1 Decembrie, Ilfov	50	EUR 550	EUR 11.00	9.90
<a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-bucouri-frizerie-125-mp-berceni-mamina-parcare-ic-centrala-1DEc2B">https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-bucouri-frizerie-125-mp-berceni-mamina-parcare-ic-centrala-1DEc2B</a>	Berceni, Ilfov	125	EUR 1,000	EUR 8.00	7.20
<a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/inchiriere-spalu-comercial-300mp-berceni-fosta-benzinarie-1DDSoU">https://www.storia.ro/ro/oferta/inchiriere-spalu-comercial-300mp-berceni-fosta-benzinarie-1DDSoU</a>	Berceni, Ilfov	300	EUR 2,250	EUR 7.50	6.75
	min				5.6
	max				9.9
	average				7.6

## Raport de evaluare

### PREZENTARE COMPARABILĂ PROPRIETATE

Elemente de comparatie	Subiect	Comp. A	Comp. B	Comp. C
Tip tranzactie		oferta	oferta	oferta
Sursa informatiei:		<a href="https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-IDilJfcr.html">https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-IDilJfcr.html</a>	<a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/de-inchiriat-spaiu-comercial-100-mp-la-strada-principala-int-IDfDea">https://www.storia.ro/ro/oferta/de-inchiriat-spaiu-comercial-100-mp-la-strada-principala-int-IDfDea</a>	<a href="https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-comercial-parcare-utilat-com-1-decembrie-fix-rond-lidj-IDivdBg.html">https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-comercial-parcare-utilat-com-1-decembrie-fix-rond-lidj-IDivdBg.html</a>
Chirie lunara		250 €	950 €	550 €
Chirie /mp/luna		6 €	10 €	11 €
Componente nonimobiliare:	Nu	Nu	Nu	Nu
Anexe / Altele:	Nu	Nu	Nu	Nu
Localizare (Cartier/Zona):	Copaceni, Ilfov	Copaceni, Ilfov	Vidra, Ilfov	1 Decembrie, Ilfov
Suprafata utila totala - relevee (mp):	29.2	40	100	50
An construire:	1963	mai recent	mai recent	mai recent
Finisaje interioare:	Bune	Bune	Bune	Bune
Finisaje exterioare:	Termoizolatie si zugraveli decorative	Termoizolatie si zugraveli decorative	Termoizolatie si zugraveli decorative	Termoizolatie si zugraveli decorative
Sistem incalzire:	CT si calorifere	CT si calorifere	CT si calorifere	CT si calorifere
Tamplarie:	Ferestre PVC+ geam termopan	Ferestre PVC+ geam termopan	Ferestre PVC+ geam termopan	Ferestre PVC+ geam termopan
Calitatea constructiei	necesita cateva lucrari de reparatii datorita infiltratiilor de apa	buna	buna	buna

### Abordarea prin piata- ca si metoda de verificare-Grila datelor de piata

ELEMENTE DE COMPARATIE		ABORDAREA PRIN PIATA - METODA COMPARATIILOR DIRECTE				Explicatii/Justificati
Subiect	Subiect	A	B	C		
Pret de oferta/chirie €/luna		6	10	11		
Chirie lunara /mp		0.16	0.10	9.50		
1. Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta		
Ajustari	%	-10%	-10%	-10%	Comparabilele au fost ajustate cu -10% pentru negocierea ofertei, acesta fiind marja de negociere in piata din istoricul tranzactiilor si din convorbirile cu proprietarii si agentii imobiliari.	
	Abs	-1	-1	-1		
Pret ajustat €		6	9	10		
Ajustari asociate tranzactiei						
2. Componente nonimobiliare:	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu au fost necesare ajustari, in oferta comparabilei A nefiind incluse componente nonimobiliare.	
Ajustari	%	0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari, in oferta comparabilei B nefiind incluse componente nonimobiliare.	
	Abs	0	0	0	Nu au fost necesare ajustari, in oferta comparabilei C nefiind incluse componente nonimobiliare.	
Pret ajustat €		6	9	10		
3. Anexe / Altele:	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu au fost necesare ajustari.	
Ajustari	%	0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari.	
	Abs	0	0	0	Nu au fost necesare ajustari.	
Pret ajustat €		6	9	10	Ajustarile au fost estimate conform informatiilor din piata si a analizei pe perechi de date.	
4. Drepturi de proprietate transmise	Depasita	Depasita	Depasita	Depasita		
Ajustari	%	0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt oferite pentru plata cash	
	Abs	0	0	0		
Pret ajustat €		6	9	10		
5. Conditii de finantare	La piata	La piata	La piata	La piata		
Ajustari	%	0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt oferite pentru plata cash	
	Abs	0	0	0		
Pret ajustat €		6	9	10		
6. Conditii de vanzare	Independent	Independent	Independent	Independent		
Ajustari	%	0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt oferite independent de vreo constrangere	
	Abs	0	0	0		
Pret ajustat €		6	9	10		
7. Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Fara	Fara	Fara	Fara		
Ajustari	%	0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt oferite fara cheltuieli necesare imediat dupa vanzare	
	Abs	0	0	0		
Pret ajustat €		6	9	10		
8. Conditii de piata	Actuale	actuale	actuale	actuale		
Ajustari	%	0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele au fost selectate in conditiile de piata actuale	
	Abs	0	0	0		
Pret ajustat €		6	9	10		

## Raport de evaluare

Ajustari specifice amenajarii							
9	Localizare (Cartier/Zona):	Copaceni, Ilfov	Copaceni, Ilfov	Vidra, Ilfov	1 Decembrie, Ilfov	Nu au fost necesare ajustari, comparabila A fiind amplasata intr-o zona similara cu cea a subiectului. Comparabila B a fost ajustata cu 5% aceasta fiind amplasata intr-o zona mai putin atractiva in comparatie cu cea a subiectului. Comparabila C a fost ajustata cu -5% aceasta fiind amplasata intr-o zona mai atractiva in comparatie cu cea a subiectului	Ajustarile au fost estimate conform informatiilor din plata, a istoricului de tranzactii cu privire la diferenta de pret pentru zone / cartiere diferite.
		%	0%	5%	-5%		
	Ajustari	Abs	0	0	0		
10	Suprafata utila totala - releeve (mp): Diferenta suprafata (mp)	29.2	40	100	50		
		%	-10%	-25%	-15%		
	Ajustari	Abs	-0.56	-2.14	-1.49	Ajustarea este calculata prin inmultirea diferentei de suprafata la pretul euro/mp construit fera a hsa in considerare terenul.	
11	An constructiei:	1963	mai recent	mai recent	mai recent	Comparabila A a fost ajustata cu -15% aceasta fiind construita ulterior subiectului. Comparabila B a fost ajustata cu -15% aceasta fiind construita ulterior subiectului. Comparabila C a fost ajustata cu -15% aceasta fiind construita ulterior subiectului	Ajustarile au fost estimate conform informatiilor din plata, a istoricului de tranzactii cu privire la diferenta de pret pentru ani de constructie diferiti.
		%	-15%	-15%	-15%		
	Ajustari	Abs	-1	-1	-1		
13	Finisaje interioare	Bune	Bune	Bune	Bune	Nu au fost necesare ajustari, comparabila A avand finisaje similare cu cele ale subiectului. Nu au fost necesare ajustari, comparabila B avand finisaje similare cu cele ale subiectului. Nu au fost necesare ajustari, comparabila C avand finisaje similare cu cele ale subiectului.	Ajustarile au fost estimate conform informatiilor din plata si reprezinta investitia necesara de a alinia comparabilele la acelasi nivel de finisaj cu cel al al subiectului.
		%	0%	0%	0%		
	Ajustari	Abs	0	0	0		
14	Finisaje exterioare:	Termoizolatie si zugraveli decorative	Termoizolatie si zugraveli decorative	Termoizolatie si zugraveli decorative	Termoizolatie si zugraveli decorative	Nu au fost necesare ajustari, comparabila A avand finisaje exterioare similare cu cele ale subiectului. Nu au fost necesare ajustari, comparabila B avand finisaje exterioare similare cu cele ale subiectului. Nu au fost necesare ajustari, comparabila C avand finisaje exterioare similare cu cele ale subiectului.	Ajustarile au fost estimate conform informatiilor din plata si reprezinta investitia necesara de a alinia comparabilele la acelasi nivel de finisaj cu cel al al subiectului.
		%	0%	0%	0%		
	Ajustari	Abs	0	0	0		
15	Sistem incalziri:	CT si calorifere	CT si calorifere	CT si calorifere	CT si calorifere	Nu au fost necesare ajustari, comparabila A avand sistem de incalzire similar cu cele ale subiectului. Nu au fost necesare ajustari, comparabila B avand sistem de incalzire similar cu cele ale subiectului. Nu au fost necesare ajustari, comparabila C avand sistem de incalzire similar cu cele ale subiectului.	Ajustarile au fost estimate conform informatiilor din plata si reprezinta diferenta de pret intre sistemele de incalzire ale comparabilelor si cel al subiectului.
		%	0%	0%	0%		
	Ajustari	Abs	0	0	0		
16	Tamplarie:	Ferestre PVC+ geam termopan	Ferestre PVC+ geam termopan	Ferestre PVC+ geam termopan	Ferestre PVC+ geam termopan	Nu au fost necesare ajustari, comparabila A avand tamplarie similara cu cea a subiectului. Nu au fost necesare ajustari, comparabila B avand tamplarie similara cu cea a subiectului. Nu au fost necesare ajustari, comparabila C avand tamplarie similara cu cea a subiectului.	Ajustarile au fost estimate conform informatiilor din plata si reprezinta diferenta de pret intre tamplaria comparabilelor si cea a subiectului.
		%	0%	0%	0%		
	Ajustari	Abs	0	0	0		
17	Calitatea constructiei	secundă către lucrul de reparat datorita infiltrărilor de apă	buna	buna	buna	Comparabila A a fost ajustata cu -20% pentru calitatea constructiei superioara Comparabila B a fost ajustata cu -20% pentru calitatea constructiei superioara Comparabila C a fost ajustata cu -20% pentru calitatea constructiei superioara	Ajustarile au fost estimate conform informatiilor din plata si reprezinta diferenta de pret intre diferitele solutii constructive:
		%	-20%	-20%	-20%		
	Ajustari	Abs	-1	-2	-2		
	Chirie ajustata €/luna		1.09	1.81	1.81		
	Ajustare totală netă €		-3	-5	-5		
	Ajustare totală netă (%)		-45%	-55%	-55%		
	Ajustare totală brută €		3	6	5		
	Ajustare totală brută (%)		45.0%	65.0%	55.0%		
	Numar ajustari		3	4	4		
	Valoare estimata (€/mp/luna)		1.03 €/mp				
	Valoare estimata (€/luna)		33 €				
	Valoare estimata (€/luna)		446 lei				
	* cea mai mica ajustare totala brută s-a efectuat pentru comparabila:					A	

**Redeventa minima aferenta spatiului Cabinetul Medical nr 2 este de : 446 lei/luna.**

# ANEXE

## Raport de evaluare



ROMÂNIA  
JUDEȚUL ILFOV  
PRIMĂRIA COMUNEI COPĂCENI



Comuna Copăceni, Str. Principală nr. 180, CUI 17512943, Cod poștal 077006, Tel. 021468.71.74, Fax. 021468.71.73 e-mail: [registratura@primariacopaceniilfov.ro](mailto:registratura@primariacopaceniilfov.ro)

Nr. 6901 din data de 24.09.2025/2025

### Cerere de ofertă

Email: [capatinaclaudiamarilena@gmail.com](mailto:capatinaclaudiamarilena@gmail.com)

În atenția: Doamnei Căpățână Claudia

Prin prezenta vă rugăm să dispuneți transmiterea unei oferte detaliate pentru întocmirea unui Raport de Reevaluare în vederea stabilirii redevenței aferentă contractelor de concesiune a celor două cabinete medicale:

- cabinetul medical nr.1 cu suprafața de 38,6 mp;
- cabinetul medical nr. 2 cu suprafața de 30,98 mp

Așteptăm cu interes răspunsul dumneavoastră.

Vă mulțumim anticipat.

Șef Serviciu  
Slayu Madalina  
ROMÂNIA  
PRIMĂRIA  
JUDEȚUL ILFOV - Comuna COPĂCENI



## Raport de evaluare



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ILFOV  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Butea

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 7020 Copaceni

Nr. cerere	337496
Zisă	29
Luna	11
Anul	2017



### A. Partea I. Descrierea Imobilului

**TEREN** Intravilan

**Adresa:** Loc. Copaceni, Str Principala, Nr. 194, Jud. Ilfov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	7020	420	Imobil înscris în CF sporadic 51540; SOS. PRINCIPALA NR.192-194

**Construcții**

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	7020-C1	Loc. Copaceni, Str Principala, Nr. 194, Jud. Ilfov	S. construită la sol:216 mp; Dispensă; parter+mansarda parțială; s.c.d. 404 mp; edificată în 1963

### B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>337496 / 29/11/2017</b>	
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Copaceni); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;	
B1	A1
Se înființează cartea funciara a imobilului 7020 ca urmare a finalizării înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 7020.	
Act Administrativ nr. HOTARAREA NR. 27, din 18/04/2016 emis de PRIMARIA (: ; HOTARAREA NR. 15/28-05-2009 emis de PRIMARIA.);	
B2	A1, A1.1
Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATEPUBLICA pana la prezentarea Hotararii prin care se modifica anexa la inventarul bunurilor care apartin Comunei Tunari, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	
1) <b>COMUNA COPACENI, CIF:17512943</b>	

### C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

## Raport de evaluare

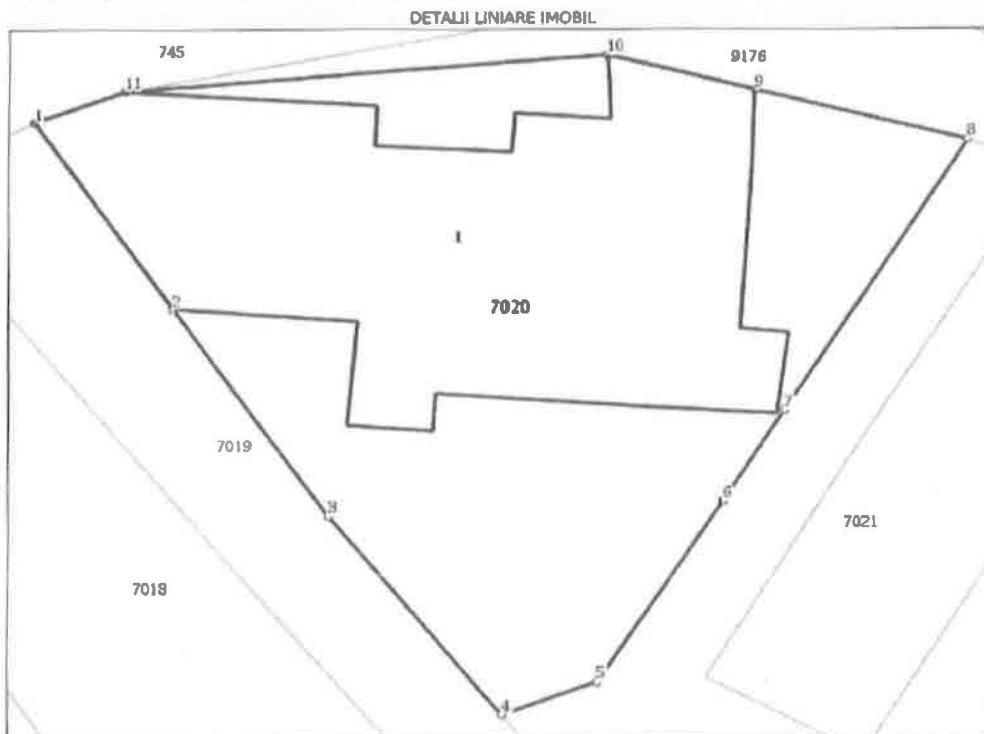
Carte Funciară Nr. 7020 Comuna/Draș/Municipiu: Copaceni

### Anexa Nr. 1 La Partea I

#### Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
7020	420	Imobil înscris în CF sporadic 51.540; SOS. PRINCIPALA NR.192-194

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



#### Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	420	28	856	-	Teren intravilan împrejmuit cu gard plasa sarma, gard metal

#### Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	7020-C1	construcții administrative și social culturale	216	Cu acte	S. construită la sol: 216 mp; Dispensar; parter+mansarda parțială; s.c.d. 404 mp; edificată în 1963

#### Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	586.279,588 308.593,949	2	586.284,12 308.586,843	8,428
2	586.284,12 308.586,843	3	586.289,146 308.578,957	9,351

## Raport de evaluare

Carte Funciară Nr. 7020 Comuna/Oraș/Municipiu: Copaceni

Punct Incepu t	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment m (m)
3	586.289,140 308.570,957	4	586.294,601 308.571,414	9.427
4	586.294,601 308.571,414	5	586.297,88 308.572,665	3.323
5	586.297,88 308.572,665	6	586.301,951 308.579,517	7.97
6	586.301,951 308.579,517	7	586.303,928 308.582,963	3.973
7	586.303,928 308.582,963	8	586.309,832 308.593,272	11.93
8	586.309,832 308.593,272	9	586.303,001 308.595,163	7.184
9	586.303,001 308.595,163	10	586.298,212 308.596,486	4.968
10	586.298,212 308.596,486	11	586.282,541 308.595,14	15.729
11	586.282,541 308.595,14	1	586.279,588 308.593,949	3.184

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.  
\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. CadGen\_Recep\_Inscr.

Data soluționării,  
20-11-2017

Data eliberării,  
\_/\_/\_\_\_\_

Asistent Registrator,  
RODICA ADINA MANAFU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

Raport de evaluare

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, Imobil nr. cadastral 7020 / UAT Copaceni



**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ILFOV**  
**Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buftea**  
 Adresa: LOC: BUCUREȘTI, SOS. PAVEL D. KISELEFF NR. 34, SECTOR 1, TEL:  
 021/2246085; 021/2246082 FAX: 021/2246084; 021/2246156

Nr. cerere	337496
Ziua	29
Luna	11
Anul	2017

**Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară**  
**pentru**  
**Imobil număr cadastral 7020 / UAT Copaceni**

**TEREN intravilan**

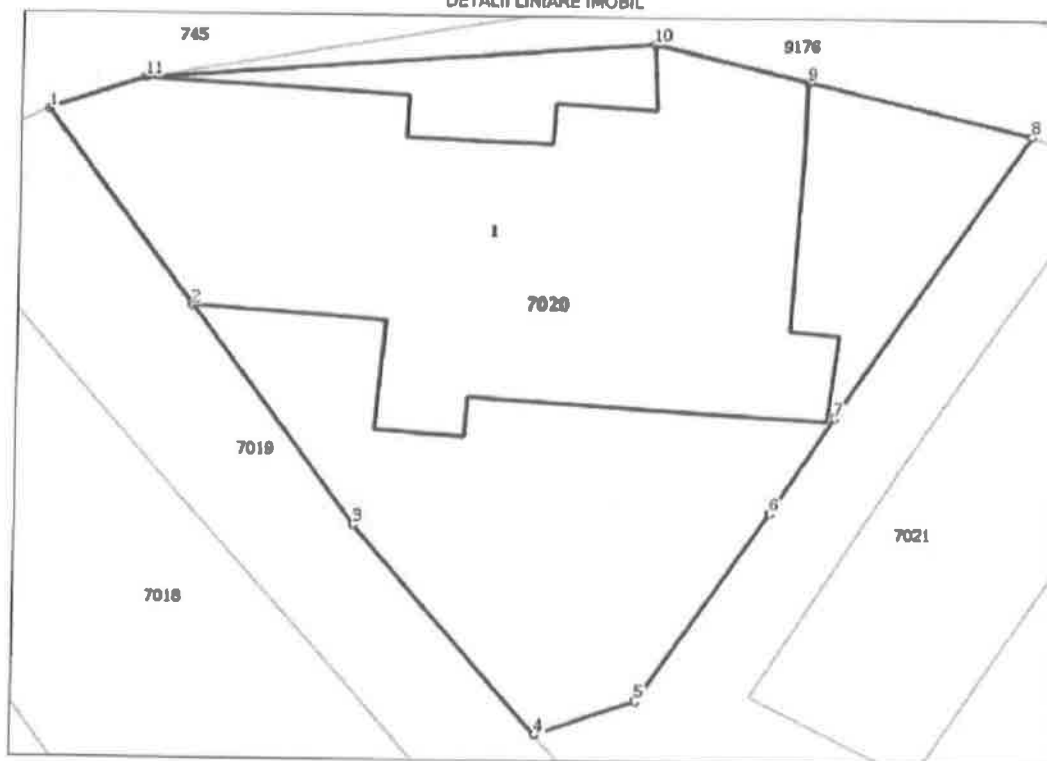
Adresa: Loc. Copaceni, Str Principala, Nr. 194, Jud. Ilfov

Comuna/Oraș/Municipiu: Copaceni

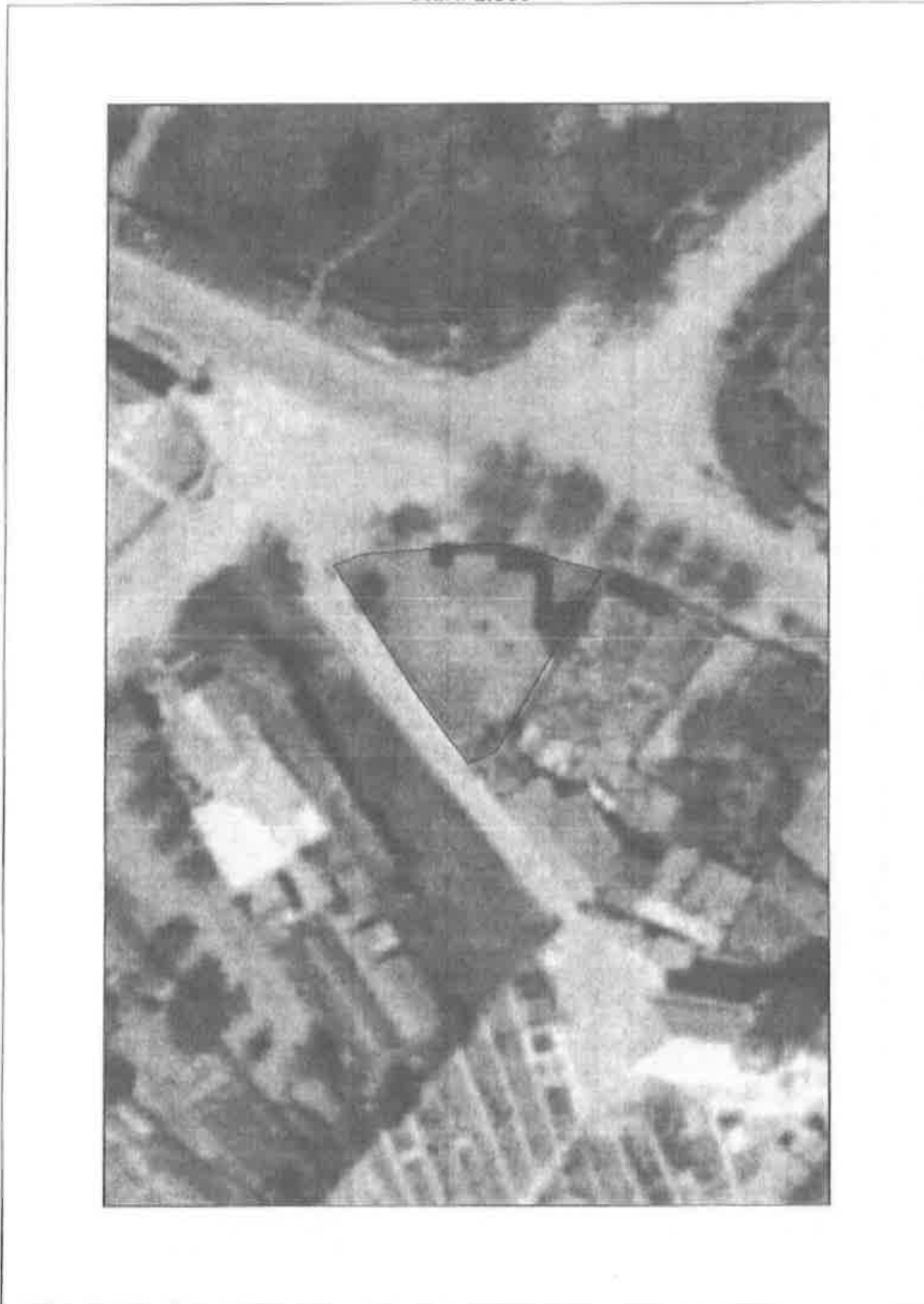
Nr. cadastral	Suprafața	Observații / Referințe
7020	420	imobil inscris in CF sporadic 51540; SOS. PRINCIPALA NR.192-194

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



*Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, Imobil nr. cadastral 7020 / UAT Copaceni*  
**Incadrare în zonă**  
**scara 1:500**



## Raport de evaluare

*Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 7020 / UAT Copaceni*

### Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intr a	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	420	28	856	Teren intravilan imprejmuit cu gard plasa sarma, gard metal
<b>TOTAL:</b>			<b>420</b>			

### Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
1	7020-C1	construcții administrative și social culturale	216	Cu acte	Dispensar: parter+mansarda partiala; s.c.d. 404 mp; edificata in 1963

### Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment r (m)
1	586.279,588 308.593,949	2	586.284,12 308.586,843	8.428
2	586.284,12 308.586,843	3	586.289,146 308.578,957	9.351
3	586.289,146 308.578,957	4	586.294,801 308.571,414	9.427
4	586.294,801 308.571,414	5	586.297,88 308.572,665	3.323
5	586.297,88 308.572,665	6	586.301,951 308.579,517	7.97
6	586.301,951 308.579,517	7	586.305,928 308.582,963	3.973
7	586.305,928 308.582,963	8	586.309,932 308.593,272	11.93
8	586.309,932 308.593,272	9	586.303,001 308.595,163	7.184
9	586.303,001 308.595,163	10	586.298,212 308.596,488	4.968
10	586.298,212 308.596,488	11	586.282,541 308.595,14	15.729
11	586.282,541 308.595,14	1	586.279,588 308.593,949	3.184

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.  
\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI ILFOV la data: 29/11/2017  
Situția prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

**Lavinia Irina Nenea**

ROMANIA  
JUDETUL ILFOV  
CONSILIUL LOCAL COPACENI

---

NR. 1124 / 28.03 2011

## CONTRACT DE CONCESIONARE

### I. PARTI CONTRACTANTE

Intre :

**CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI COPACENI**, cu sediul in Comuna Copaceni, Sos. Principala, Nr. 128, , Judetul Ilfov reprezentat prin Primar Radulescu Ioan, in calitate de **concedent**, pe de o parte

Si

**C.M.I. TANASESCU CONSTANTIN** care functioneaza la sediul din Comuna Copaceni, Sos. Principala, Nr. 190, Judetul Ilfov - spatiu care constituie obiectul prezentului contract de concesionare, reprezentata prin Dr. Tanasescu Constantin – medic titular domiciliat in Bucuresti , Str. Veronica Micle nr. 36 bis , Sector 1 , posesoar C.I. seria RR, nr. 617923, in calitate de **concesionar**, pe de alta parte,

La sediul concedentului mentionat mai sus,

In temeiul HG nr. 884/2004 *privind concesionarea unor spatii cu destinatia de cabinete medicale*,

In baza Hotararii Consiliului Local Copaceni nr. 24/23.03.2011 *privind aprobarea concesionarii spatiilor cu destinatie de cabinete medicale*

S-a incheiat prezentul contract de concesionare.

## II. OBIECTUL CONTRACTULUI

### Art. 1

(1) Obiectul contractului de este spatiu cu destinatia de cabinet medical situate in Comuna Copaceni, Sos. Principala, Nr. 190, Judetul Ilfov, spatiu avand *suprafata totala* de **30,98 mp** asa cum rezulta din masuratori, compus din :

1. sala de asteptare in suprafata de 8,12 mp;
2. cabinet medic in suprafata de 11,5 mp;
3. cabinet pentru analize in suprafata de 8 mp;
4. 2 grupuri sanitare in suprafata de 1,68 mp fiecare.

(2) Obiectivele concedentului sunt :

-principalul obiectiv il reprezinta desfasurarea activitatilor medicale conform O.G. nr. 124/1998 *privind organizarea si functionarea cabinetelor medicale* cu modificarile si completarile ulterioare.

(3) In derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza urmatoarele categorii de bunuri :

1. -bunuri de retur
2. -bunuri proprii

## III. TERMENUL

### Art. 2

(1) Durata concesiunii este, conform art. 5, alin. 1 din HG 844/2004, de **15 ani** de la data incheierii contractului sau pana la data pensionarii medicului concesionar daca durata este mai mica de 15 ani

(2) Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioada egala cu cel mult jumatate din durata sa initiala.

## IV. REDEVENTA

### Art. 3

Redeventa este de 1 euro/ m<sup>2</sup>/ an urmand ca dupa data de 01.04.2011 nivelul acesteia sa fie stabilit la pretul pietei pentru redeventa minima, iar valoarea acesteia sa fie negociata annual.

## V. PLATA REDEVENTEI

### Art. 4

Plata redeventei se va face prin conturile :

Contul concedentului nr. RO70TREZ42121300205XXXXX, deschis la Trezoreria Ilfov

Contul concesionarului nr. RO15INGB00099901128169, deschis la Banca ING.

Neplata redeventei sau executarea cu intarziere a acestei obligatii atrage dupa sine rezilierea contractului.

## VI. DREPTURILE PARTILOR

### Art. 5 Drepturile concesionarului

- (1) Concesionarul are dreptul de a exploata in mod direct, pe riscul si raspunderea sa, bunurile proprietate public ce fac obiectul contractului de concesiune.
- (2) Concesionarul are dreptul de a folosi si de a culege fructele bunurilor care fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului si obiectivelor stabilite de parti prin contractul de concesiune.

### Art. 6 Drepturile concedentului

- (1) Concedentul are dreptul sa inspecteze bunurile concesionate sis a verifice respectarea obligatiilor asumate de catre concesionar.
- (2) Verificarea bunurilor se va efectua numai cu notificarea prealabila a concesionarului.
- (3) Concedentul are dreptul sa modifice in mod unilateral partea reglementara a contractului de concesiune, din motive exceptionale legate de interesul local.

## VII. OBLIGATIILE PARTILOR

### Art. 7 Obligatiile concesionarului

- (1) Concesionarul este obligat sa asigure exploatarea eficace in regim de continuitate si de permanenta a bunurilor proprietate publica ce fac obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de catre concedent.
- (2) Concesionarul este obligat sa exploateze in mod direct bunurile care fac obiectul concesiunii.
- (3) Concesionarul nu poate subconcesiona bunul ce face obiectul concesiunii.
- (4) Concesionarul are obligatia de a plati anual redeventa asa cum a fost stabilita prin contract.
- (5) Concesionarul este obligat sa respecte conditiile impuse de natura bunurilor proprietate publica (materiale cu regim special, conditii de siguranta in exploatare, protectia mediului, protectia muncii, conditii privind folosirea si conservarea patrimoniului, etc...).

- (6) La incetarea contractului, prin implinirea termenului, concesionarul este obligat sa restituie concedentului in deplina proprietate bunurile retur, in mod gratuit si libere de orice sarcini.
- (7) In termen de cel mult 90 de zile de la data incheierii contractului de concesiune, concesionarul este obligat sa depuna, cu titlu de garantie, o suma de **100 lei**, reprezentand o cota-parte din suma datorata concedentului cu titlu de redeventa pentru primul an de activitate.
- (8) Concesionarul este obligat sa continue exploatarea bunului in noile conditii stabilite de concedent, in mod unilateral, potrivit art. 6, alin (3) din prezentul contract, fara a putea solicita incetarea acestuia.
- (9) Alte clause.

#### **Art. 8. Obligatiile concedentului**

- (1) Concedentul este obligat sa nu il tulbure pe concesionar in exercitiul drepturilor stipulate in prezentul contract de concesiune.
- (2) Concedentul nu are dreptul sa modifice unilateral contractul de concesiune, in afara de cazurile prevazute expres de lege.
- (3) Concedentul este obligat sa notifice concesionarului aparitia oricaror imprejurari de natura sa aduca atingere drepturilor concesionarului.

### **VIII. INCETAREA CONTRACTULUI**

#### **Art. 9**

- (1) Prezentul contract de concesiune inceteaza in urmatoarele situatii:
  - a) la expirarea termenului stabilit in contractul de concesiune;
  - b) prin denuntare unilaterala de catre concedent, in cazul in care interesul local o impune, dar cu plata unei despagubiri juste si prealabile in sarcina acestuia, iar in caz de dezacord fiind de competenta instantei de judecata;
  - c) in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concesionar, prin reziliere de catre concedent, cu plata unei despagubiri ce revine in sarcina concesionarului;
  - d) in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concedent, prin reziliere de catre concesionar, cu plata unei despagubiri ce revine in sarcina concedentului;
  - e) la disparitia, dintr-o cauza de forta majora, a bunului concesionat sau in cazul imposibilitatii obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renuntare, fara plata niciunei despagubiri;
  - f) din alte cauze de incetare a contractului de concesiune, fara a aduce atingere cauzelor si conditiilor reglementate de lege.

(2) La incetarea, din orice cauza, a contractului de concesiune, bunurile ce au fost utilizate in derularea concesiunii vor fi repartizate dupa cum urmeaza : bunurile de retur vor fi restituite concedentului in aceleasi conditii in care au fost predate de catre acesta, iar bunurile proprii vor ramane concesionarului.

#### **IX. CLAUZE CONTRACTUALE REFERITOARE LA IMPARTIREA RESPONSABILITATILOR DE MEDIU INTRE CONCEDENT SI CONCESIONAR**

##### **Art. 10**

Responsabilitatile partilor cu privire la mediu se vor stabili in contractul de salubritate incheiat intre concedent si concesionar.

#### **X. RASPUNDEREA CONTRACTUALA**

##### **Art. 11**

Nerespectarea de catre partile contractante a obligatiilor cuprinse in prezentul contract de concesiune atrage raspunderea contractuala a partii in culpa.

#### **XI. LITIGII**

##### **Art. 12**

- (1) Solutionarea litigiilor de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune se realizeaza potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004 cu modificarile si completarile ulterioare.
- (2) Pentru solutionarea eventualelor litigii, partile pot stipula in contractul de concesiune clauze compromisuri.

#### **XII. ALTE CLAUZE**

##### **Art. 13**

- (1) Este interzisa prin lege subconcesionarea in tot sau in parte unei terte persoane a spatiului care face obiectul prezentului contract de concesiune.
- (2) Schimbarea dupa concesiune a destinatiei spatiilor in alta decat cea prevazuta la art. 1, alin. (2) duce la rezilierea de drept a contractului de concesiune.
- (3) Bunurile concesionate se vor restitui de catre concesionar dupa expirarea termenului prevazut in contract, cel putin in conditiile in care

a fost preluat, in caz contrar concesionarul urmand sa suporte contravaloarea daunelor materiale produse.

### **XIII. DEFINITII**

#### **Art. 14**

- (1) Prin *forta majora*, in sensul prezentului contract de concesiune, se intelege orice imprejurare externa cu caracter exceptional, fara relatie cu lucrul care a provocat dauna sau cu insusirile sale naturale, absolut invincibila si absolut imprevizibila.
- (2) Prin *caz fortuit* se intelege toate acele imprejurari care au intervenit si au condus la producerea prejudiciului si care nu implica vinovatia paznicului juridic, dar care nu intrunesc caracteristicile fortei majore.

*Prezentul contract de concesiune a fost incheiat in 2 exemplare.*

**CONCEDENT,  
CONSILIUL LOCAL COPACENI**

**PRIMAR,  
RADULESCU IOAN**

**CONCESIONAR,  
C.M.I. TANASESCU CONSTANTIN**

**Dr. Tanasescu Constantin**



# OFERTELE IMOBILIARE

# Raport de evaluare

11/20/25, 2:47 PM

Spatiu comercial de inchiriat Copaceni • OLX.ro

OLX.ro interface showing a commercial space for rent in Copaceni. The main image shows a modern interior with a bar and seating. The listing includes details such as price (250 €), location (Copaceni), and contact information for the user 'Liliana'. A 'DESCRIERE' section is partially visible, and a 'CONTACTAZĂ IMPLANTAT' section is also present. The bottom of the page features a grid of 'Anunțuri similare' (similar ads) and navigation icons.

<https://www.olx.ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-IDjLr6r.html>

1/2

11/20/25, 3:05 PM

100 m<sup>2</sup>, spațiu comercial de închiriat - Ilfov (Judet), Strada Nufierilor - 9533998 • www.storia.ro

storia

De vânzare ▾ De închiriat ▾ Anunțuri recente ▾ Companii ▾ Index Carriere

Contul meu

Adaugă anunț

Mr. Includibilitate Bucuresti >

< Inapoi

Distribuite

Salvează



De închiriat - Spațiu comercial 100 mp, la strada principală - Int

**950 €** / lună

Strada Nufierilor, Vidra, Vidra, Ilfov

**Spațiu comercial de închiriat**

Suprafață utilă:	100 m <sup>2</sup>
Etaj:	Fără informații
Destinația proprietății:	Fără informații
Locația mobilierului:	Fără informații
Libre de la:	Fără informații
Tip vânzare:	agenție
Stare:	gata de utilizare
Informații suplimentare:	seer condiționat

**Caracteristici**

**Descriere**

O oportunitate excelentă de a închiria un spațiu comercial modern și bine poziționat, aflat la parterul unei vile, cu deschidere la strada principală ce leagă localitățile Ilfov și Vidra - zonă cu trafic constant și dezvoltare rezidențială accelerată.

Suprafață utilă: 100 mp  
 Parcare generoasă, până la 10 locuri  
**Facilități de securitate:** supraveghere video, sistem de alarmă  
 Eficiență energetică: distanță cu panouri fotovoltaice  
 Acces dedicat pentru aprovizionare  
 Curtea proprie, acces facil

**ideal pentru:**  
 • Magazin mic  
 • Farmacie  
 • Cabinet veterinar  
 • Showroom  
 • Clinică sau alte activități comerciale necesare într-o zonă rezidențială de vile în plină expansiune.

**Acces facil**  
 Vizibilitate excelentă  
 Infrastructură completă  
 Mediu sigur și modern

**Rody Dostiu**  
 Mr. Includibilitate Bucuresti

Numar\*

Email\*

+40 Numar de telefon\*

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

Administrativul acestui anunț este în grijă OUI Online Services S.R.L. (Storia.ro) [mai multe](#)

Trimite mesajul

Alina numărul

**Despre agenție**



**RBC Exklusivitate Bucuresti**  
Agenție Imobiliară

**Alteast mandat**  
Popa Nan 188, Piata Romana, Sectorul 1, Bucuresti (zona)

Verifică portofoliul

**Anunțuri similare** ⓘ

<https://www.storia.ro/ro/oferta/de-inchiriat-spatiu-comercial-100-mp-la-strada-principala-int-IDE0ea>

23

# Raport de evaluare

11/20/25, 3:09 PM

Spatiu comercial+parcare utilitat com 1 Decembrie fix rond Lid1 Decembrie • OLX.ro

OLX.ro interface showing a real estate listing for a commercial space with parking. The listing includes a price of 880 €, a photo of the building, and contact information for the seller, Periculaș, a real estate agent.

**Preț:** 880 €

**Descriere:** Spațiul comercial este situat în zona 1 Decembrie fix rond Lid 1 Decembrie. Este un spațiu comercial utilitat com, potrivit pentru activități comerciale sau industriale. Are o suprafață de aproximativ 200m² și este situat într-o zonă cu trafic intens. Este învecinat cu alte spații comerciale și are acces facil la drumurile principale.

**Contact:** Periculaș, Real Estate Agent, 072 827 8250

https://www.olx.ro/oferta/spatiu-comercial-parcare-utilitat-com-1-decembrie-fix-rond-lid1-d1dvdBg.html

1/2

INFORMAȚII DIN PIAȚĂ Q2 2024

CBRE România			
Segment de piață	București	Țări primare (Iasi, Cluj Napoca, Brașov, Timișoara, Constanța)	Țări secundare (Sibiu, Craiova, Târgu Mureș, Ploiești, Pitești, Arad)
<b>Spații de birouri</b>			
Chirie contractuală clădire clasa A (eur/mp/lună)	Prime rent: 20.75 -central: 15-21 -semicentral: 13.00-17.00 -periferie: 10-12	11 - 17.50	7 - 12
Rata medie de neocupare (%)	13.2%	Iasi: 14.5% Cluj Napoca: 10.5% Brașov: 10.0% Timișoara: 14.5%	10%-14%
Rata de capitalizare (%) *	8.00%	8.25% - 8.75%	9.25%-9.75%
<b>Centre comerciale</b>			
Chirie cerută pentru un spațiu de 100 mp la parter. moda (eur/mp/lună)	80	30 - 35	18 - 20
Rata de capitalizare (%) *	8.0%	8,25%-8,75%	9,25%-10,25%

Raport de evaluare

› Colliers International

Segment de piață	Indicatori	București		Orașe primare (Iasi, Cluj Napoca, Brașov, Timișoara, Constanța)		Orașe secundare (Sibiu, Craiova, Târgu Mureș, Ploiești, Pitești, Arad)	
Spații de birouri	Chirie contractuale clădire clasă A (eur/mp/lună)	Central	19 - 22	13 - 16.5		8 - 12	
		Semicentral	16 - 18				
		Periferic	8 - 13				
	Rata medie de neocupare (%)	medie piață	15%	Timișoara, Iasi	14%	Sibiu & Târgu Mureș	n.a.
				Cluj Napoca			
				Brașov			
Rata de capitalizare (%)	produse primare	7.25-7.75%	produse primare în Iasi, Cluj Napoca, Timișoara	7.75-8.75%	interes foarte limitat din partea investitorilor și transparență redusă a tranzacțiilor	n.a.	
	produse secundare	8.00-9.50%					

› Darian DRS

Segment de piață	București	Orașe primare (Iasi, Cluj Napoca, Brașov, Timișoara, Constanța)	Orașe secundare (Sibiu, Craiova, Târgu Mureș, Ploiești, Pitești, Arad)
<b>Spații de birouri</b>			
Chirie contractuale clădire clasă A (eur/mp/lună)	ultracentral: 15 - 20 central: 14 - 18 semi-central: 11 - 16	Iasi: 11 - 17 Cluj Napoca: 12 - 18 Brașov: 10 - 18 Timișoara: 13 - 18 Constanța: 7 - 15	Sibiu: 8 - 14 Craiova: 12,5 - 17,5 Târgu Mureș: 8 - 11 Ploiești: 8 - 15 Pitești: 8 - 12 Arad: 7 - 12
Rata medie de neocupare (%)	10-15%	Iasi: 10% - 15% Cluj Napoca: 10% - 15% Brașov: 10% - 15% Timișoara: 5% - 15% Constanța: 10% - 15%	Sibiu: 10% Craiova: 10-15% Târgu Mureș: 10% Ploiești: 15% Pitești: 15% Arad: 10% - 15%
Rata de capitalizare (%)	clasă A: 7 - 8%	clasă A: 8 - 9,5%	clasă A: 8,5 - 10%
	clasă B: 8 - 9%	clasă B: 8,50 - 10%	clasă B: 9 - 10,5%

Raport de evaluare

› Cushman & Wakefield Echinox

Segment de piață	București	Orașe primare (Iasi, Cluj Napoca, Brasov, Timisoara)	Orașe secundare (Sibiu, Craiova, Targu Mures, Ploiesti, Pitesti, Arad)
<b>Spații de birouri</b>			
Chirie contractuală clădire clasă A (eur/mp/lună)	-central: 20 - 21.5 -semicentral: 15 - 18 -periferie: 9 - 13.5	13 - 16.5	9 - 13
Rata medie de neocupare (%)	14.2%	Iasi: 20.4% Cluj Napoca: 6.2% Brasov: 11.8% Timisoara: 10.7%	n/a
Rata de capitalizare (%)	7.25%	8.15 - 8.65%	9.00 - 10.00%

› iO Partners - JLL preferred partner

Segment de piață	București	Orașe Primare (Iasi, Cluj, Timisoara, Brasov, Constanta)	Orașe secundare
<b>Spații de birouri</b>			
Chirie contractuală clădire de clasă A (eur/mp/lună)	Central: 17 - 22 Semicentral: 14.5-17.5 Periferie: 9 - 12.5	Cluj: Central: 12.5-16 Periferie: 8-12.5 Iasi: Central: 12.5-17 Periferie: 11-12 Brasov: Central: 13.5-14.5 Periferie: 11-13.5 Timisoara: Central: 10-15 Periferie: 7.5-12.5	10 - 13
Rata medie de neocupare (%)	13.0%	Cluj: 6.9% Iasi: 15.7% Brasov: 8.4% Timisoara: 14.6%	n/a
Rata de capitalizare	7.75%	8.75% (Cluj, Iasi, Timisoara); 9.00% pentru Brasov	9.00 - 10.50%

## Raport de evaluare

> Knight Frank			
Segment de piață	București	Orășe primare (Iasi, Cluj Napoca, Brasov, Timisoara, Constanta)	Orășe secundare (Sibiu, Craiova, Targu Mures, Ploesti, Pitesti, Arad)
Spații de birouri			
Chirie contractuale clădire clasa A (eur/mp/lună)	prime headline: 22	12 - 15	8 - 12
	central: 16-18		
	semicentral: 14-16		
	periferic: 8-12		
Rata medie de neocupare (%), media pe piață	13%	10-12%	n.a.
Rata de capitalizare (%), produse primare	7.75%	8.5 - 9%	9 - 10%