



PCT. 6

Consiliul General al Municipiului București

- PROIECT -

HOTĂRÂRE

privind cumpărarea imobilului situat în Bdul Ion C. Brătianu nr. 10, sectorul 3, București, în baza exercitării dreptului de preemțiune a Municipiului București la vânzarea imobilelor monument istoric

Având în vedere Expunerea de Motive a Primarului General al Municipiului București și raportul de specialitate comun al Direcției Cultură, Sport, Turism și Direcției Buget;

Ținând cont de Nota de Fundamentare a Comisiei de analiză a solicitărilor privind exercitarea Dreptului de Preemțiune nr. 4375/26.06.2017, de prevederile HCGMB nr. 382/11.09.2017 și de Raportul Comisiei de Negociere nr. 8101/08.12.2017 ;

Văzând raportul Comisiilor de specialitate din cadrul CGMB;

Cu respectarea prevederilor Legii nr. 422/2001 *privind protejarea monumentelor istorice*, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 36 alin. (1), alin. (2) lit. a) și b), alin. (6) lit. a) pct. 4, ale art. 123 alin. (1) și ale art. 45 alin. (3) din Legea nr. 215/2001 *privind administrația publică locală*, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. - Se aprobă cumpărarea imobilului situat în *Bdul Ion C. Brătianu nr. 10, sectorul 3, București*, având datele de identificare conform Anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre, cu destinația de spațiu cultural.

17.705,380

Art. 2. - Se aprobă prețul maximal de achiziție al imobilului de 17.705,38 mii LEI, fără TVA și celelalte taxe și impozite aferente datorate de Municipiul București, prin aprobarea Raportului de evaluare al SC MEDIA CITY SRL nr. 7025/01.11.2017, Anexa nr. 2 și a Procesului verbal de negociere nr. 8055/07.12.2017, Anexa nr. 3, anexe care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. - Se împuternicește Primarul General, în calitate de reprezentant legal al Municipiului București, să semneze în numele și pentru Municipiul București toate documentele îndeplinirii scopului precizat la art. 1 din prezenta hotărâre.

Art. 4. - Sumele necesare pentru realizarea achiziției vor fi suportate de la bugetul local al Municipiul București.

Art. 5. - După încheierea formalităților de vânzare cumpărare, imobilul va intra în domeniul public al Municipiului București, cu destinația de spațiu cultural și administrarea Muzeului Municipiului București, instituție publică de cultură de interes local. Patrimoniul Muzeului Municipiului București se modifică corespunzător.

Art. 6. - Se aprobă forma de contract de vânzare cumpărare, Anexa nr. 4 la prezenta hotărâre.

Art. 7. - Direcțiile din cadrul aparatului de specialitate al Primarului General al Municipiului București și Muzeul Municipiului București vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

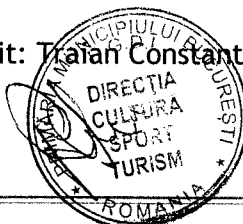
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

AVIZAT,

**SECRETAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**

Georgiana ZAMFIR

Întocmit: Traian Constantin PETRESCU - Director Executiv DCST





CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

EXPUNERE DE MOTIVE

privind cumpărarea imobilului situat în Bdul. Ion C. Brătianu nr. 10, sectorul 3, București, în baza exercitării dreptului de preemțiune a Municipiului București la vânzarea imobilelor monument istoric

Patrimoniul cultural imobil constituie cea mai valoroasă componentă a patrimoniului cultural, atât în ceea ce privește valoarea materială directă, cât și în raport cu posibilitățile de inserție a unor componente extra-culturale. Legea cadru în domeniu stabilește că protejarea monumentelor istorice este parte componentă a strategiilor de dezvoltare durabilă economico-socială, turistică, urbanistică și de amenajare a teritoriului, la nivel național și local.

Potrivit Legii nr. 422/2001 *privind protejarea monumentelor istorice*, cu modificările și completările ulterioare, art. 4 alin. (4) Monumentele istorice aflate în proprietatea persoanelor fizice sau juridice de drept privat pot fi vândute numai în condițiile exercitării dreptului de preemțiune ale statului român, prin Ministerul Culturii și Patrimoniului Național, pentru monumentele istorice clasate în grupa A, sau prin serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național, pentru monumentele istorice clasate în grupa B, ori al unităților administrativ-teritoriale, după caz, potrivit prezentei legi, sub sancțiunea nulității absolute a vânzării.

Imobilul situat în Bdul. ION C. BRĂTIANU 10, sectorul 3, figurează în Lista monumentelor istorice actualizată de Ministerul Culturii și Identității Naționale la poziția 507 cod B-II-m-B-18222 și datează de la sf. sec. XIX - anul 1880.

Comisia de analiză a solicitărilor privind exercitarea dreptului de preemțiune de către Municipiul București pentru imobilele monumente istorice a evaluat valoarea istorică a acestui imobil, luând în considerare faptul că în Municipiul București funcționează 26 de instituții publice de interes local, unele dintre acestea având reale probleme în desfășurarea activității funcționale și că traversăm o perioadă în care creșterea și diversificarea ofertei și consumului cultural, cu accent pe diversitatea culturală și efectele sale asupra dezvoltării economice și incluziunii sociale, este un obiectiv important pentru societate.

În cadrul Comisiei de negociere prețul final a fost stabilit 17.705.380 lei, fără TVA, calculat la cursul de schimb valutar 1 EURO= 4,5988 LEI, conform înscrisurilor din Raportul de Evaluare al SC MEDIA CITY SRL.

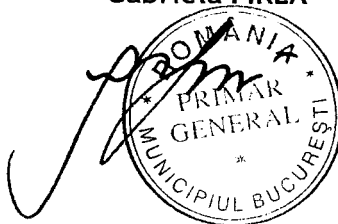
Ținând cont de prevederile Legii nr. 422/2001 *privind protejarea monumentelor istorice*;

Cu luarea în considerare a prevederilor Legii nr. 215/2001 *privind administrația publică locală*, cu modificările și completările ulterioare, conform cărora consiliul are atribuții privind organizarea și funcționarea aparatului de specialitate al primarului și ale instituțiilor publice de cultură de interes local, atribuții privind dezvoltarea economico-socială și de mediu a Municipiului București precum și că hotărăște cu privire la cumpărarea unor bunuri ori la vânzarea bunurilor ce fac parte din domeniul privat, de interes local, în condițiile legii.

Se propune spre dezbateră și aprobarea Consiliului General al Municipiului București proiectul de hotărâre privind cumpărarea imobilului situat în Bdul. Ion C. Brătianu nr. 10, sectorul 3, București, în baza exercitării dreptului de preemțiune a Municipiului București la vânzarea imobilelor monument istoric.

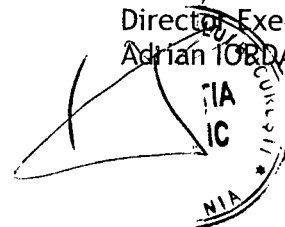
PRIMAR GENERAL

Gabriela FIREA



AVIZAT

DIRECȚIA JURIDIC
Director Executiv
Adrian IOBĂCĂCHE



Întocmit: Traian Constantin PETRESCU - Director Executiv DCST





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare și Investiții

Direcția Cultură, Sport, Turism

Nr. 8245 / 13.12.2017

DB Nr. 8573 / 13.12.2017

RAPORT DE SPECIALITATE

I. Direcția Cultură, Sport, Turism

Patrimoniul cultural imobil constituie cea mai valoroasă componentă a patrimoniului cultural, atât în ceea ce privește valoarea materială directă, cât și în raport cu posibilitățile de inserție a unor componente extra-culturale. Legea cadru în domeniu stabilește că protejarea monumentelor istorice este parte componentă a strategiilor de dezvoltare durabilă economico-socială, turistică, urbanistică și de amenajare a teritoriului, la nivel național și local.

Potrivit Legii nr. 422/2001 *privind protejarea monumentelor istorice*, cu modificările și completările ulterioare, art. 4 alin. (4) Monumentele istorice aflate în proprietatea persoanelor fizice sau juridice de drept privat pot fi vândute numai în condițiile exercitării dreptului de preemțiune ale statului român, prin Ministerul Culturii și Patrimoniului Național, pentru monumentele istorice clasate în grupa A, sau prin serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național, pentru monumentele istorice clasate în grupa B, ori al unităților administrativ-teritoriale, după caz, potrivit prezentei legi, sub sancțiunea nulității absolute a vânzării.

Imobilul situat în Bdul. ION C. BRĂTIANU 10, sectorul 3, figurează în Lista monumentelor istorice, actualizată de Ministerul Culturii și Identității Naționale, la poziția 507 cod B-II-m-B-18222 și datează de la sf. sec. XIX - anul 1880.

Prin adresa nr. 1388/08.05.2017, Ministerul Culturii și Identității Naționale, a exprimat neexercitarea dreptului de preemțiune din partea statului pentru imobilul supus vânzării din Bdul. ION C. BRĂTIANU 10, sectorul 3, București, iar acest drept, conform legii, s-a transferat autorităților locale (comunicările privind neexercitarea dreptului de preemțiune au termen de valabilitate pentru întregul an calendaristic în care au fost emise, inclusiv pentru situațiile în care monumentul istoric este vândut de mai multe ori).

Prin adresa înregistrată la Registratura PMB cu nr. 1520784/20.06.2017 și la Direcția Cultură, Sport, Turism cu nr. 4274/21.06.2017, direcție prin intermediul căreia se asigură secretariatul *Comisiei de analiză a solicitărilor privind exercitarea dreptului de preemțiune de către Municipiul București pentru imobilele monumente istorice* numită prin DPG nr. 511/2014, a fost depusă înștiințarea privind intenția de vânzare a imobilului situat în Bdul. ION C. BRĂTIANU 10, sectorul 3.

Conform Notei de fundamentare nr. 4375/26.06.2017 a Comisiei mai sus amintită, aprobată de Primarul General al municipiului București, s-a decis **exercitarea dreptului de preemțiune** de către autoritatea locală asupra imobilului Bdul. ION C. BRĂTIANU 10, sectorul 3.

Comisia a evaluat valoarea istorică a acestui imobil, a luat în considerare faptul că în Municipiul București funcționează 26 de instituții publice de interes local, unele dintre acestea având reale probleme în desfășurarea activității funcționale și că traversăm o perioadă în care creșterea și diversificarea ofertei și consumului cultural, cu accent pe diversitatea culturală și efectele sale asupra dezvoltării economice și incluziunii sociale, este un obiectiv important al Municipalității.

Prin HCGMB nr. 382/11.09.2017, Consiliul General a dat acordul de principiu pentru achiziționarea imobilului monument istoric situat în Bdul. Ion C. Brătianu nr. 10, sectorul 3, cu destinația de spațiu cultural.

De asemenea, prin Dispoziția Primarului General al Municipiului București nr. 1598/16.11.2017 a fost numită Comisia de negociere cu vânzătorul, pornind de la prețul stabilit prin Raportul de Expertiză întocmit de către SC MEDIA CITY SRL, comandat de către Municipiul București, respectiv 3.850.000 EUR, fără TVA, la curs de schimb valutar 1 EURO = 4.5988 lei.

În data de 23.11.2017 și în data de 07.12.2017 comisia de negociere s-a întrunit și, împreună cu reprezentanții vânzătorilor, au stabilit de comun acord că prețul pentru vânzarea către Municipiului București a imobilului din Bdul. ION C. BRĂȚIANU 10, sectorul 3, București, este de 3.850.000 de EURO. Discuțiile ședinței de negociere s-au concretizat într-un proces verbal, înregistrat la Direcția Cultură Sport Turism cu nr. 8055/07.12.2017, care se va constitui anexă la proiectul de hotărâre propus.

Prețul final după negociere este de 17.705.380 lei, fără TVA, calculat la cursul de schimb valutar 1 EURO= 4,5988 LEI, conform înscrisurilor din Raportul de Evaluare al SC MEDIA CITY SRL.

Urmare încheierii negocierii și stabilirii prețului, Comisia de negociere constituită prin DPG nr. 1761/07.12.2017 a întocmit un raport pe care l-a înaintat spre aprobare Primarului General.

În conformitate cu Legea nr. 215/2001 *privind administrația publică locală*, cu modificările și completările ulterioare, consiliul are atribuții privind organizarea și funcționarea aparatului de specialitate al primarului și ale instituțiilor publice de cultură de interes local, precum și atribuții privind dezvoltarea economico-socială și de mediu a Municipiului București. De asemenea conform art. 123 din legea menționată, consiliul local hotărăște cu privire *la cumpărarea unor bunuri ori la vânzarea bunurilor ce fac parte din domeniul privat, de interes local, în condițiile legii.*

Având în vedere cele de mai sus constatăm legală, necesară și oportună achiziția imobilului situat în Bdul. ION C. BRĂȚIANU 10, sectorul 3 cu scop cultural în patrimoniul public al Municipiului București.

II. Direcția Buget

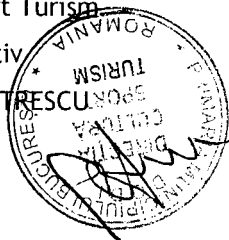
Față cu necesitatea, legalitatea și oportunitatea achiziției imobilului situat în Bdul. ION C. BRĂȚIANU 10, sectorul 3 în scop cultural constatate de Direcția Cultură, **Direcția Generală Economică** va putea supune aprobării CGMB includerea în bugetul Municipiului București a sumelor propuse de Direcția Cultură, după aprobarea de către CGMB a achiziției imobilului pe seama economiilor înregistrate de unele instituții/direcții din PMB în execuția bugetului pe anul 2017, alternativ existând posibilitatea ca autoritatea deliberativă în dezbateră proiectului de rectificare a bugetului să se pronunțe prin amendament la proiectul de rectificare a bugetului, asupra asigurării operative a sumei necesare achiziției în bugetul pe anul 2017.

Având în vedere cele prezentate, în contextul descris mai sus, se înaintează spre dezbateră proiectul de hotărâre *privind cumpărarea imobilului situat în Bdul Ion C. Brătianu nr. 10, sectorul 3, București, în baza exercitării dreptului de preemțiune a Municipiului București la vânzarea imobilelor monument istoric*, proiect pe care îl supunem spre dezbateră și aprobare Consiliului General.

Direcția Cultură, Sport Turism

Director Executiv

Traian Constantin PETRESCU



Sef serviciu

Georgiana TURCU

DIRECȚIA GENERALĂ ECONOMICĂ

Director General

Stefan Cristinel MITROI

Direcția Buget

Director Executiv

Vasile SĂVOIU

Întocmit: Raluca Alexandrescu, Consilier DCST

Datele de identificare ale imobilului situat în *Bdul. ION C. BRĂȚIANU 10, sectorul 3, București*

<p><i>Bdul. ION C. BRĂȚIANU 10, sectorul 3, Municipiul București</i></p>	<p>Poziția în Lista monumentelor istorice actualizată 507, cod B-II-m-B-18222</p> <p>Datează de la sf. sec. XIX - anul 1880</p> <p>Teren în suprafață 1227 mp. și cota de 19, 29 mp. (indiviziune cu SC SOMACO SA) și construcții: C1 - clădire P+1+M cu o suprafață de 1.031,60 mp. identificată cu număr cadastral 204274-C1; C1 - magazie de cărămidă cu suprafață de 2,59 mp., identificată cu număr cadastral 204274-C2, C3 - grup sanitar cu o suprafață de 13,99 mp., identificată cu număr cadastral 204274-C3; C4 - magazie de cărămidă cu o suprafață 2,97 mp. identificată cu număr cadastral 204274-C4; C5 - magazie de cărămidă cu o suprafață de 5,80 mp. identificată cu număr cadastral 204274-C5 înscrise în cartea funciară cu nr. 204274, București sectorul 3, monument istoric Cod LMI B-II-m-B-18222</p>
--	--





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Direcția Generală Achiziții
Direcția Contracte

Valeașchiu
02.11.2017
Grig

DC nr. *3242/1*, 01.11.2017

Serv. Achiziții
02.11.2017
[Signature]

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA CULTURĂ, SPORT, TURISM
Nr. *7205*
2017 LUNA 11 ZILE 01

DIRECȚIA CULTURĂ, SPORT, TURISM

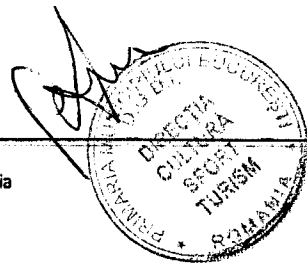
Prin prezenta, vă transmitem alăturat Raportul de evaluare nr. 297/30.10.2017 întocmit pentru imobilul situat în b-dul I.C Brătianu nr. 10, sector 3. De către evaluator SC MEDIACITY SRL.

ȘEF SERVICIU,
Ec. Teodora STOIAN

[Signature]

Întocmit: Floriana Uoșă - expert

[Signature]



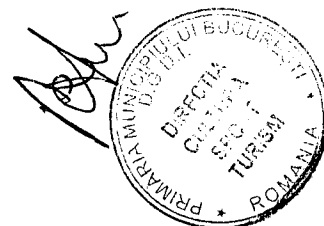
RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliară comercială tip clădire de birouri
situată în
B-dul I. C. Brătianu, nr. 10, București, sector 3



Client și utilizator desemnat: Primăria Municipiului București
Evaluator: S.C. MEDIA CITY S.R.L.
Numărul și data raportului: Nr. 297 / 30.10.2017
Data evaluării: 23.10.2017

Director general,
Ing. Andrei Cristian SANDU



SINTEZĂ

Subiectul raportului: proprietate imobiliară comercială tip clădire de birouri

Adresă: B-dul I.C. Brătianu, nr. 10, București, sector 3

Identificare cadastrală: Conform documente puse la dispoziția evaluatorului proprietatea imobiliară se identifică astfel:

Număr cadastral / Carte funciară	Extras CF nr.cerere / data	Activ	Suprafață teren* (mp)	Ac (mp)	Acd (mp)	Au (mp)
204274 / 204274	25763 /21.04.2017	- Teren	1,227.16			
		- Construcții		1,056.95	2,857.97	2,698.31
Total proprietate (teren și construcția) CF 204274			1,227.16	1,056.95	2,857.97	2,698.31

* Conform acte de proprietate terenul are suprafața totală de 1.246 44 mp. din care 1,227.16 mp cotă exclusivă și 19.29 mp în indiviziune cu S.C. SOMACO S.A.

Proprietar: S.C. SOCERAM S.A.

Client și utilizator desemnat: Primăria Municipiului București

Adresa clientului: Splaiul Independenței nr. 291- 293, Sector 6

Evaluator: S.C. MEDIA CITY S.R.L.

Contract prestări servicii de evaluare: Acord cadru nr. 360/12.08.2015 și Contract subsecvent nr. 371/04.08.2017

Data evaluării: 23 octombrie 2017

Data întocmirii raportului: 30 octombrie 2017

Curs de schimb valutar: 1 Euro = 4.5988 Lei

Valoarea de piață¹: **3,850,000 Euro, echivalent 17,705,380 Lei**

¹ Valoarea de piață nu include TVA.



CERTIFICARE

Subsemnatul certific cu bună credință și după cunoștința mea următoarele:

Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.

Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale și se constituie ca analize nepărtinitoare din punct de vedere profesional, concluzii și opinii personale.

Nu am nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea ce face obiectul acestui raport și nu am nici un interes personal și nici nu sunt părțitor față de vreuna din părțile implicate.

Remunerarea mea nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior.

Acest raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei valori minime, a unei asemenea valori sau pe aprobarea unui împrumut.

Analizele, opiniile și concluziile raportate au fost elaborate, iar acest raport a fost realizat în conformitate cu cerințele Standardelor de Evaluare ANEVAR 2017.

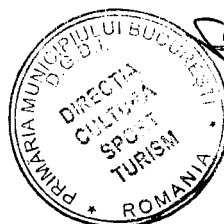
Inspekția proprietății subiect a fost efectuată de Ec. Ioana Azoței, evaluator autorizat, membru ANEVAR, specializarea EPI, în data de 23.10.2017 împreună cu reprezentantul proprietarului.

În prezent sunt evaluator autorizat, specializarea EPI, membru titular ANEVAR, legitimație nr. 15924.

Prin prezenta certific faptul că sunt competent să efectuez acest raport de evaluare.

Data: 30.10.2017

Evaluator: Ing. *Andrei Cristian SANDU*



CUPRINS

SINTEZĂ	2
CERTIFICARE	3
CUPRINS	4
1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	5
1.1. SUBIECTUL EVALUĂRII.....	5
1.2. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚĂ EVALUATORULUI.....	5
1.3. CLIENTUL ȘI UTILIZATORUL DESEMNAȚ AL RAPORTULUI DE EVALUARE.....	5
1.4. SCOPUL EVALUĂRII.....	6
1.5. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII.....	6
1.6. TIPUL VALORII. DEFINIȚIA MODALITĂȚII DE PLATĂ.....	6
1.7. DATA EVALUĂRII. CURS VALUTAR.....	6
1.8. DOCUMENTAREA NECESARĂ. SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE.....	6
1.9. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE.....	7
1.10. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DISTRIBUIRE SAU PUBLICARE.....	8
1.11. DECLARAREA CONFORMITĂȚII CU SEV.....	9
1.12. DESCRIEREA RAPORTULUI.....	9
1.13. RESPONSABILITATEA FAȚĂ DE TERȚI.....	9
2. DESCRIEREA AMPLSAMENTULUI	10
3. DESCRIEREA CONSTRUCȚIILOR	11
4. PREZENTAREA PIEȚEI SPECIFICE	13
5. ABORDĂRI ÎN EVALUARE	20
5.1. ABORDAREA PRIN VENIT.....	20
5.1.I. ESTIMAREA COSTURILOR DE RENOVARE.....	21
5.1.II. REZULTATUL ABORDĂRII PRIN VENIT.....	22
5.2. ABORDAREA PRIN COST.....	23
5.2.I. EVALUAREA TERENULUI.....	25
5.2.II. EVALUAREA CONSTRUCȚIILOR.....	27
5.2.III. REZULTATELE ABORDĂRII PRIN COST.....	27
5.3. PREZENTAREA REZULTATELOR ȘI CONCLUZII ASUPRA VALORII.....	28
6. PREZENTAREA REZULTATELOR	29
ANEXE	30
ANEXA 1 – HARTĂ LOCALIZARE	31
ANEXA 2 – FOTOGRAFII PROPRIETATE IMOBILIARĂ SUBIECT	33
ANEXA 3 – FIȘĂ DESCRIERE ȘI EVALUARE CONSTRUCȚIE – C1	44
ANEXA 4 – EXTRAS OFERTE DE ÎNCHIRIERE SPAȚII DE BIROURI	46
ANEXA 5 – EXTRAS OFERTE DE VÂNZARE MONUMENTE ISTORICE	52
ANEXA 6 – EXTRAS OFERTE DE VÂNZARE TEREN	62
ANEXA 7 – DOCUMENTE DE LA CLIENT	70
ANEXA 8 – INFORMAȚII PRIVIND COEFICIENȚII URBANISTICI AI ZONEI	88



1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1. SUBIECTUL EVALUĂRII

Subiectul prezentei lucrări îl constituie întocmirea raportului de evaluare a proprietății imobiliare comerciale tip clădire de birouri, localizată în B-dul I.C. Brătianu, nr. 10, București, sector 3, identificată cu numărul cadastral 204274 (număr cadastral vechi 30307), înscrisă în cartea funciară nr. 204274 (nr. CF vechi 15135) formată din teren în suprafață totală de 1,246.44 mp, din care 1,227.16 mp cotă exclusivă și construcții, cu suprafața totală construită desfășurată de 2,857.97 mp aflată în proprietatea persoanei juridice S.C. SOCERAM S.A.

1.2. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚĂ EVALUATORULUI

S.C. MEDIA CITY S.R.L. București a fost înființată în anul 1996, fiind o companie de consultanță specializată în proiecte rezidențiale și soluții pentru segmentele office și terenuri. Începând din anul 2008 MEDIA CITY S.R.L. a dezvoltat și activitatea de consultanță în evaluare, devenind membru corporativ ANEVAR.

În prezent prin membrii echipei de evaluare are competențe pentru următoarele secțiuni precizate de Ordonanța 24/2011 cu privire la unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor: a) evaluări de bunuri imobile, b) evaluări de întreprinderi, c) evaluări de bunuri mobile și f) verificări de rapoarte de evaluare.

Având în vedere modul de organizare și experiența acumulată echipa MEDIA CITY S.R.L. poate oferi o evaluare obiectivă și imparțială.

Datele de identificare ale MEDIA CITY S.R.L.:

Sediu social: București, Bd-ul Unirii, nr.27, bl. 15, sc. 2, et. 5, ap. 38, Sect.4

Telefon / Fax: 021.310.03.99

Telefon mobil: 0741.200.002, 0746.040.646

E-mail: office@mediacity.ro

Registrul Comerțului sub nr: J40/6434/1996

Cod de înregistrare fiscală: RO 8671680

Autorizație ANEVAR: 0120/2017

1.3. CLIENTUL ȘI UTILIZATORUL DESEMNAȚ AL RAPORTULUI DE EVALUARE

Client desemnat și utilizator desemnat: Primăria Municipiului București
Contract prestări servicii de evaluare: Acord cadru nr. 360/12.08.2015 și contract subsecvent nr. 371 / 04.08.2017



1.4. SCOPUL EVALUĂRII

Scopul întocmirii raportului de evaluare: informarea clientului

1.5. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII

Dobândire: S.C. SOCERAM S.A. deține bunul imobil, subiect al evaluării, în baza Certificat de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor seria MO3 nr. 1454 eliberat de Ministerul Industriilor în data de 23.11.1994.

Drepturile de proprietate evaluate sunt drepturi depline.

Cu Încheierea nr. 20280/14.11.2000 se înscrie în cartea funciară nr. 204274 (nr. CF vechi 15135), UAT București, Sector 3 dreptul de proprietate al S.C. SOCERAM S.A. asupra numărului cadastral 204274 (nr.cadastral vechi 3037).

Sarcini: Evaluatorul nu a avut la dipoziție extras de carte funciară recent pentru proprietatea subiect.

În Anexa 6 sunt prezentate actele de proprietate puse la dispoziția evaluatorului de către client.

1.6. TIPUL VALORII. DEFINIȚIA.MODALITĂȚI DE PLATĂ

Tipul valorii: valoarea de piață

Definiția: "Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere." (Standardele de evaluare a bunurilor 2017, SEV100 – Cadru general).

1.7. DATA EVALUĂRII.CURS VALUTAR

Data evaluării: 23.10.2017

Curs valutar: 1 EURO = 4,5988 Lei

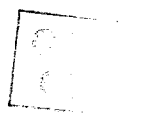
1.8. DOCUMENTAREA NECESARĂ. SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE

Documentele și informațiile necesare realizării evaluării au fost puse la dispoziția evaluatorului de către client care este singurul răspunzător pentru validitate, valabilitatea și exactitatea acestora.

În Anexa 7 sunt prezentate documentele furnizate de client.

Sursele de informare utilizate în cadrul prezentului raport sunt:

- Datele privind evaluarea construcțiilor



Cataloage IROVAL - Cost de reconstrucție - Costuri de înlocuire - Clădiri rezidențiale - Editura IROVAL 2016

- Datele specifice care cuprind detalii despre ofertele de vânzare / închiriere proprietăți comparabile și caracteristicile relevante ale pieței imobiliare au fost obținute din următoarele surse:

baze de date site-ul: www.spaticomerciale.ro, anunțuri propriitari;

baze de date site-ul: www.imobiliare.ro, anunțuri propriitari;

baze de site-ul: www.reqatta.ro;

baze de site-ul: www.esop.ro;

baze de date ale agenției imobiliare „Coldwell Banker Moșilor”;
www.spaticomerciale.ro;

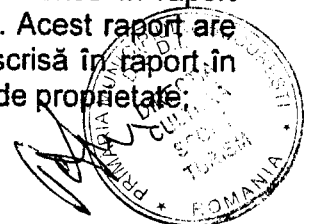
baze de date ale agenției imobiliare „Eurobank Property”; www.imobiliare.ro

baze de date ale agenției imobiliare „Espaco Invetment”; www.imobiliare.ro

baze de date ale agenției imobiliare „Tera Imobiliare”; www.imobiliare.ro

1.9. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

- Acest raport de evaluare a fost elaborat de către S.C. MEDIA CITY S.R.L. în calitate de consultant al clientului, având la bază informațiile puse la dispoziție de către acesta;
- Concluziile exprimate în prezentul raport sunt valabile numai la data evaluării și nu au fost luate în considerare elemente ce au apărut sau pot apărea după data evaluării;
- În elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii, nefiind omisă deliberat nici o informație relevantă pentru estimarea valorii;
- Evaluatorul nu poate fi făcut răspunzător pentru existența unor factori externi care ar putea influența în vreun fel valoarea estimată;
- Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii, ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, de la surse pe care el le consideră credibile și nu își asumă nici o responsabilitate în privința completitudinii și corectitudinii lor nefiind verificate din surse independente ;
- Evaluatorul nu va fi făcut responsabil pentru aspectele de natură juridică ale proprietatii. Evaluatorul a presupus că dreptul de proprietate este valabil și nu există sarcini asupra bunului imobil la data evaluării, altele decât cele menționate eventual în prezentul raport;
- Evaluatorul a presupus că proprietatea se conformează restricțiilor urbanistice din zonă, deține toate licențele autorizațiile și certificatele necesare utilizării lor și că acestea vor putea fi reactualizate în viitor dacă va fi necesar;
- Evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de client și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate și cu cele cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta ar corespunde cu cea din documentele de proprietate.



- Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate, dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport;
- Evaluatorul nu are nici o informație cu privire la faptul că proprietățile ar fi traversată de rețele magistrale de utilități sau ar fi afectată de restricționări care ar limita dezvoltarea sau existența acesteia altfel decât cea descrise în raport;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- Componentele, teren și construcție, aferente proprietății imobiliare subiect al prezentei lucrări nu au fost măsurate de reprezentanții MEDIA CITY S.R.L., toate dimensiunile se presupun a fi în concordanță cu informațiile puse la dispoziție de societate. În analiza realizată evaluatorul a luat în considerare suprafețele care au rezultat din documentele puse la dispoziție;
- Nici o informație conținută în acest raport nu trebuie să fie interpretată ca o consultanță fiscală, juridică sau contabilă;
- Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor în legătură cu proprietatea evaluată sau cu părțile interesate în tranzacție;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca probă în instanță nefiind o expertiză judiciară;
- Raportul de evaluare poate fi verificat cu respectarea normelor legale în vigoare;
- Evaluatorul își asumă responsabilitatea pentru opiniile exprimate în prezentul raport de evaluare;
- Prezentul raport este valabil doar cu semnătura și ștampila în original ale evaluatorului autorizat, coordonator al echipei care l-a întocmit.

1.10. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DISTRIBUIRE SAU PUBLICARE

Raportul de evaluare sau orice referire la el nu va fi inclus în niciun document destinat publicității și nu va fi publicat în niciun fel, fără acordul scris și prealabil al S.C. MEDIA CITY S.R.L., a clientului și a utilizatorilor desemnați, cu specificarea formei și contextului în care ar urma să apară.

Raportul este destinat pentru scopul declarat la cap 1.4 și numai pentru uzul părților menționate la cap 1.3. Acest raport este confidențial pentru destinatar și evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate, față de nicio persoană, cu excepția clientului, niciodată și în nicio circumstanță.



1.11. DECLARAREA CONFORMITĂȚII CU SEV

Prezentul raport are la bază Standardele de evaluare a bunurilor 2017, fără nici o deviere de la acestea.

Standardele aplicate sunt:

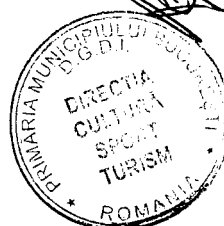
- SEV 100 - Cadrul General (IVS Cadrul general)
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 - Implementare (IVS 102)
- SEV 103 - Raportare (IVS 103)
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
- SEV 300 - Evaluări pentru raportarea financiară (IVS 300)
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

1.12. DESCRIEREA RAPORTULUI

În conformitate cu activitățile specifice realizate în vederea evaluării, raportul cuprinde mai multe capitole (și anexe) ce includ: termenii de referință, descrierea subiectului evaluării, analiza pieței specifice, metodologia evaluării și concluzia cu privire la valoare.

1.13. RESPONSABILITATEA FAȚĂ DE TERȚI

Raportul de evaluare este destinat scopului precizat la pct. 1.4 și numai pentru uzul clientului și utilizatorului menționați la pct. 1.3.



2. DESCRIEREA AMPLSAMENTULUI

- **Clasificarea zonei:** urbană cu acces la infrastructura de utilități
- **Utilizare/zonare:** Conform PUG București subiectul este încadrat Zona protejată nr. 04 – Brătianu, subzona Cp1a (vezi Anexa 8).
- **Probleme de mediu:** nu au fost identificate în cadrul inspecției
- **Dimensiuni teren și construcții:** Conform documente puse la dispoziția evaluatorului (plan amplasament și releveu pentru fiecare nivel) proprietatea imobiliară se identifică astfel:

Suprafață teren	– 1,227.16 ² mp;
Suprafață totală construită la sol clădiri	– 1,056.95 mp;
Suprafață totală construită desfășurată	– 2,857.97 mp;
Suprafață totală utilă	– 2,698.31 mp
- **Utilizare inițială:** Imobilul a fost construit la sfârșitul sec XIX (aprox 1880) după planurile arhitectului francez Paul Gottereau, ca sediul al instituției financiare Creditul Funciar Rural, înființată în 1873.
- **Utilizare actuală:** La data inspecției clădirea este neutilizată din anul 2014, aproximativ trei ani.
- **Teren în exces:** nu
- **Vecinătăți:** Conform planului de amplasament și situației din teren la data inspecției proprietatea subiect are următoarele vecinătăți:
 - Nord: Str. Doamnei
 - Sud: Parohia Colțea
 - Est: Calcan lipit imobil B-dul I.C. Brătianu proprietatea S.C. SOMACO S.A.
 - Vest: Proprietate construită – Protoeria 3 Capitala
- **Caracteristicile amplasamentului :**
 - Îmbunătățiri aduse terenului:
 - Nivelări: da
 - Borduri: da
 - Trotuare: da
 - Împrejmuire: limitele proprietății sunt materializate de construcțiile edificată pe acesta
- **Utilități :**
 - Rețea de alimentare cu apă - canal: da
 - Rețea de energie electrică: da
 - Rețea de gaze: da
 - Drum de acces: Str. Doamnei
- **Topografia terenului:** Plană, formă poligonală, așa cum rezultă din planul de amplasament
- **Servituți:** nu este cazul

² Conform acte de proprietate terenul are suprafața totală de 1,246.44 mp. din care 1,227.16 mp cotă exclusivă și 19.29 mp în indiviziune cu S.C. SOMACO S.A. În continuare în evaluare vom considera numai suprafața de teren de 1,227.16 mp deținută în cotă exclusivă.



3. DESCRIEREA CONSTRUCȚIILOR

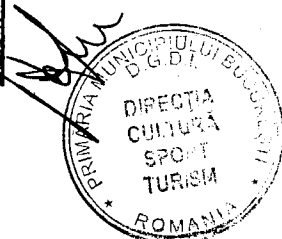
- **Identificarea construcțiilor:** Construcțiile edificate pe lotul de teren cu numărul cadastral 204274 se identifică astfel, conform extras de carte funciară nr. 204274, nr. cerere 25763/21.04.2017:

Număr cadastral / Carte funciară	Extras CF nr.cerere / data	Activ	An PIF	Regim de înălțime	Ac (mp)	Acđ (mp)	Au (mp)
204274 / 204274	25763 / 21.04.2017	- C1 - Clădire P+1+M	1880	Ds+P+1E+Pod	1,031.60	2,832.62	2,672.96
		- C2 - Magazie de cărămidă	1880	P	2.59	2.59	2.59
		- C3 - Grup sanitar	1880	P	13.99	13.99	13.99
		- C4 - Magazie de cărămidă	1880	P	2.97	2.97	2.97
		- C5 - Magazie de cărămidă	1880	P	5.80	5.80	5.80
Total construcții CF 204274					1,056.95	2,857.97	2,698.31

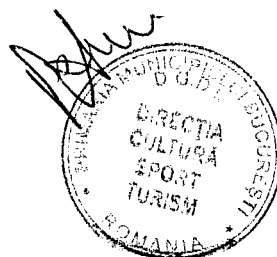
- **Utilizare inițială:** Imobilul a fost construit la sfârșitul sec XIX (aprox 1880) după planurile arhitectului francez Paul Gottereau, ca sediul al instituției financiare Creditul Funciar Rural, înființată în 1873. De asemenea, a găzduit primul sediu, provizoriu, al Băncii Naționale a României (BNR), în perioada 1880-1890. Palatul Creditului Funciar Rural a fost construit în stil eclectic de factură clasicizantă, fiind perfect simetric. În 1926, însă, arhitectura inițială este alterată ca urmare a construcției unui nou imobil care a obturat fațada principală din bulevardul Brătianu. Astfel, în 1926 clădirea a fost modificată, spargându-se fațada din strada Domnei pentru a se crea un nou acces în palat.
- **Utilizare actuală:** În perioada anilor 2000 imobilul a fost utilizat, de proprietarul S.C. SOCERAM S.A., ca sediu central. La data inspecției clădirea este neutilizată din anul 2014, aproximativ trei ani.
- **Descriere construcții:** Având în vedere că cele patru construcții anexe, C2 – C5, au suprafața totală de 25.35 mp, respectiv sub 1% din totalul construcțiilor în continuare vom considera numai construcția de bază C1 – Clădire P+1E+M. În continuare este prezentată descrierea generală a clădirii C1 (descrierea detaliată se găsește în Anexa 3, secțiunea Fișă descriere și evaluare construcție).

- Regim de înălțime: Ds+P+1E+Pod
- Suprafață totală utilă: $A_u = 2,672.96$ mp
- Suprafață închirială: $A_{\text{închirială}} = 2,672.96$ mp
- Distribuție pe nivele: Conform documentației cadastrale suprafața construită la sol de 1,031.60 mp și suprafața construită desfășurată de 2,832.62 mp, cu următoarea distribuție pe nivele:

Nivel	Suprafață utilă totală (mp)	Suprafață închirială (mp)
Subsol	485.24	485.24
Parter	810.09	810.09
Etaj 1	743.36	743.36
Pod	634.27	634.27
Total	2,672.96	2,672.96



- **Anul construirii:** 1880 cu consolidare și refacere finisaje în perioada 1994-1996, în baza Autorizației de construire nr. 39B/10.10.1994 (vezi Anexa 7)
- **Anul ultimei modernizări:** 1994 – 1996, se estimează că nivelul lucrărilor de modernizare a fost de aproximativ 70% din totalul costului de nou
- **Caracteristicile parcajului:** stradal
- **Starea generală a construcțiilor:** bună având în vedere vechimea și nivelul de utilizare și mentenanță
- **Depreciere fizică:** normală raportat la vechime și nivelul de mentenanță
- **Concluzii:** Pentru utilizarea ca spații de birouri construcțiile necesită refacerea integrală a finisajelor interioare și a rețelilor interioare de utilități.



4. PREZENTAREA PIETEI SPECIFICE

- **Adresă:** B-dul I.C. Brătianu nr. 10, Sector 3, București
- **Localizare:** București, ultracentral, Universitate – Brătianu
- **Limite geografice ale pieței locale:** Având în vedere cele prezentate anterior, piața imobiliară specifică poate fi considerată piața proprietăților comerciale, tip clădiri de birouri, asimilate segmentului spațiilor de birouri clasa B.
- **Evoluția valorilor imobiliare:** O caracteristică importantă a segmentului pieței de birouri reprezentat de zona centrală este „preferința” pentru spațiile de clasa B. Din cauza condițiilor istorice, în zona centrală a capitalei clădirile de clasa B au acum o cotă mai mare comparativ cu alte zone din București. Potrivit datelor RealTime, aproximativ 40% din stocul de birouri din această parte a orașului este reprezentat de clădiri de clasa B. Practic, cu cât ne apropiem de centrul capitalei suprafețele de teren se micșorează și nu mai permit dezvoltarea de mari parcuri de afaceri, media unei clădiri de birouri situându-se în jurul a 6.300 mp închiriabili. De aceea și ponderea clădirilor de clasa A în zona centrală este de 61% comparativ cu 81% în zona central-nordică.

Gradul de neocupare este mai scăzut comparativ cu zona de nord, de numai 7% față de 9% în nord, situație datorată în principal posibilității închirierii de suprafețe mici, de 150-250 mp. Acesta a fost de altfel trendul principal al sfârșitului de an, fiind și acum segmentul cel mai activ. Totuși, gradul de neocupare este mai mare comparativ cu alte zone, central-nordică și de vest cu numai 6%.

Din cauza lipsei terenurilor cu suprafețe mari, majoritatea clădirilor de birouri de aici sunt mici și medii, unele dintre ele imobile vechi, de peste 50 de ani. Excepția de la regulă este zona Piața Victoriei – Buzzești, unde s-au construit câteva clădiri de birouri cu suprafețe mari – America House, Europe House, Bucharest Corporate Center, Premium Point. Reperele cele mai importante sunt Piața Victoriei, Romana, Universității, Unirii, Cotroceni cuprinzând chiar și Piața Muncii și Iancului.

În continuare sunt prezentați principalii indicatori ai pieței imobiliare specifice pentru București, în T3 2017:

Birouri	Rata de capitalizare (%)	Rata medie de neocupare (%)	Chirie medie clasa A (euro/mp/lună)
CBRE Romania	7.50%	11.0%	prime rent. 18.50; central: 14.5 - 17.0; semicentral: 13.5-16.5; periferie: 9 - 12
Colliers International	7.25 - 7.50 % - produse primare 8.50 - 9.50 % - produse secundare	12.0%	central: 16-18; semicentral 14-16; periferie: 8-13
Cushman&Wakefield Echinox	7.25%	9.30%	central: 17-18.50; semicentral 12-16.50; periferie: 8-11
Jones Lang LaSalle	7.50%	9.00%	central: 18.5; semicentral 14-16; periferie: 10-12
Knight Frank	7.50%	14.80%	central: 16 - 19.00; semicentral: 13 - 16; periferie: 8 - 11

sursa: Revista "Valoarea oriunde este ea"; nr. 16 / septembrie 2017

pentru spațiile de clasa B sau C nivelul acestora poate atinge valori cu 30-45% mai reduse, astfel:

Cladiri Birouri Clasa B - Termeni comerciali

Zona	Nivelul chirie prezentare (Eu/mp/luna) *)	Cheltuieli intretinere **)	Perioada contractuala
Central	11,5 - 14,5	2,5 - 3,0	5 ani
Semi central	10,0 - 12,5	2,0 - 2,5	2 - 3 ani

*) Nivelul chirie de prezentare, înainte de negociere
**) Unitățile sunt arbitrarul cheltuielilor de intretinere

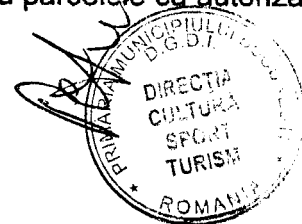
Piața terenurilor. Numărul total de tranzacții a suferit din cauza obstacolelor administrative, însă interesul pieței a fost foarte ridicat și se așteaptă să continue și în cursul anului 2018. Interesul major este pentru loturile destinate dezvoltării rezidențiale deoarece o serie de factori s-au convertit spre a face dezvoltarea rezidențială foarte atractivă (de exemplu, creșteri ale ocupării forței de muncă în ultimii trei ani, salarii mai mari, rate scăzute ale dobânzilor și dezvoltarea de noi zone de birouri). Dezvoltatorii s-au axat pe definirea unor noi zone rezidențiale în imediata apropiere a clădirilor de birouri recent dezvoltate, în special în partea de nord a Bucureștiului. În acest context, zone precum Aviației, Băneasa, Sisești, Străulești, Pipera sau Militari-Lujerului au fost deosebit de interesante pentru piața specifică.

Pe termen scurt, piața de birouri din București se va reduce, deoarece va avea nevoie de ceva timp pentru a absorbi livrările efectuate în perioada 2016 - 2017. În consecință, dezvoltatorii își vor redirecționa atenția către: i) parcele cu locații excepționale sau loturi mai mici cu autorizații pentru construcții care permit o perioadă de timp scurtă pentru comercializare sau ii) terenuri cu accent pe evoluția pe termen mediu.

Investitorii vor continua să se concentreze asupra nevoilor în evoluție ale consumatorilor. Progresele rezidențiale apropiate de zonele de birouri vor rămâne atractive, precum și dezvoltarea proiectelor mixte (de exemplu, rezidențiale și birouri). Bucureștiul este lider pe radarele investitorilor, urmat de orașe ca Cluj-Napoca, Timișoara sau Brașov.

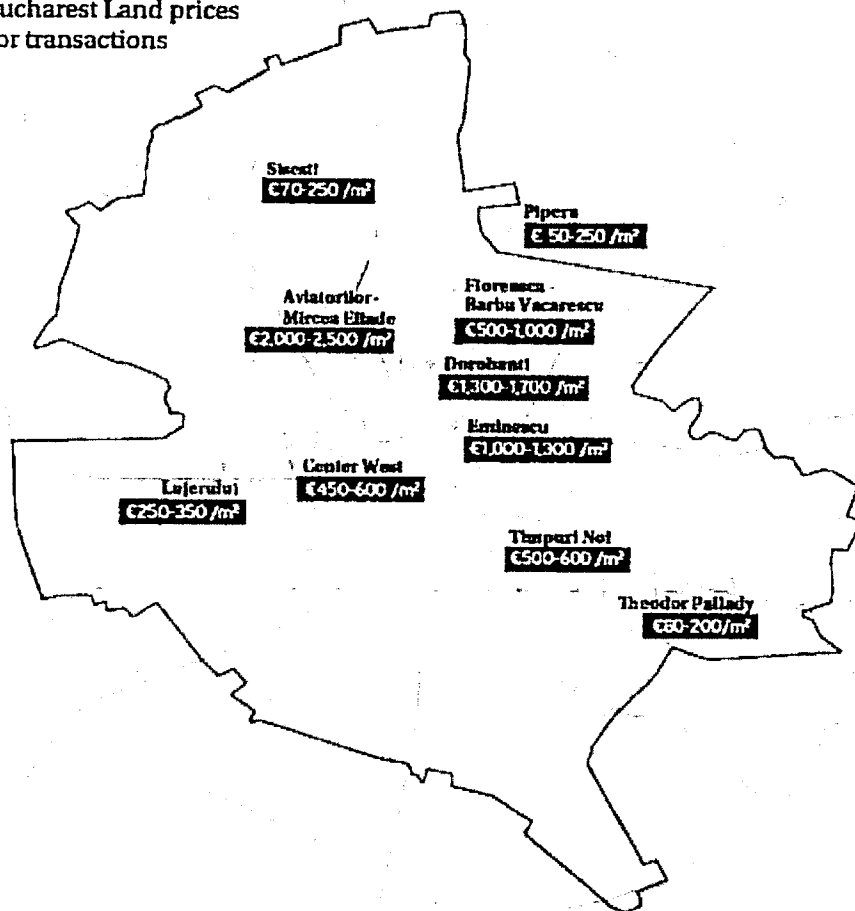
În plus, se așteaptă ca firmele din sectorul comerțului cu amănuntul să-și consolideze poziția pe piață, fie prin extinderea rețelei de acoperire, fie prin achiziționarea de jucători mai mici pe piață.

O altă tendință va fi nivelul de selectivitate a terenurilor în funcție de statutul documentației de zonare (PUZ, PUD, autorizație de construire). Având în vedere eferescența pieței rezidențiale, investitorii caută flexibilitatea de a furniza proiecte pe piață cât mai repede posibil și sunt, prin urmare, dispuși să plătească mai mult pentru parcelele cu autorizații în vigoare.



Prețurile terenurilor au rămas stabile, cu creșteri ușoare izolate pentru locațiile prime unde mai mulți dezvoltatori negociază pentru același teren. Privind situația mai largă a pieței, prețul mediu a crescut ușor și în 2016, dar atribuim această creștere faptului că au fost tranzacționate mai multe parcele de valoare mai mare decât o majorare generală a prețurilor.

2016 Bucharest Land prices
in major transactions



The information is based on the deals concluded in 2016 and not average asking prices for the specified areas. They highlight the most targeted type of land plots. As usual, the prices were influenced by size, destination, building parameters, status of the permitting process.

- **Condițiile pieței specifice în zonă**

ofertă pentru închirierea de clădiri de birouri amplasate în București zona centrală Victoriei – Universitate – Centrul Vechi se încadrează în intervalul 17.00 Euro/mpAu ÷ 18.30 Euro/mpAu, funcție de localizare, acces și vizibilitate, facilitățile amplasamentului (ex. parcare), calitatea construcțiilor, etc. Chiriile includ cheltuieli de mentenanță la nivelul de 3.00 – 3,50 Euro/mpAu.



Ofertele reținute pentru analiză au fost verificate telefonic, fără inspecție și sunt prezentate sintetizat în tabelul următor și în Anexa 3:

Locatie	Sursa	Acces	Tip spațiu	Stare tehnică	Regim de înălțime	Au (mp)	Pret oferta* (Euro)	Pret oferta* (Euro/mpAu)
Ultracentral - Universitate	http://www.esop.ro/oferte-imobiliare/spatii-birouri-universitate-bucuresti-98/	nc	Clădire de birouri, cu ascensor	consolidat și renovat	S+P+6E	396.00	7,128	18.00
Ultracentral - Universitate	https://www.regatta.ro/offices/spatii-de-birouri-de-inchiriat-zona-piata-universitatii-bucuresti/	nc	Clădire de birouri, cu ascensor	consolidat și renovat 2014	S+Ds+P+4E	2,285.00	13,500	17.00
Ultracentral - Victoriei - Novotel	https://www.regatta.ro/offices/spatii-birouri-de-inchiriat-zona-calea-victoriei-bucuresti/	Calea Victoriei	Clădire de birouri, cu ascensor	foarte bună	3S+P+9E	5,147.00	45,000	18.32
Ultracentral - Universitate - TNB	https://www.regatta.ro/offices/spatii-birouri-de-inchiriat-bucuresti-zona-piata-universitatii-3-500-mp/	nc	Clădire de birouri, cu ascensor	foarte bună	P+7E	3,500.00	4,500	17.14

*Prețul nu include TVA

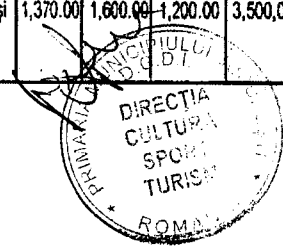
marja de negociere la închiriere este estimată la nivelul de 5%-10%;
rata de capitalizare pentru segmentul de office este în intervalul 7.25% ÷ 7.50% potrivit informațiilor publicate în revista "Valoarea oriunde este ea" nr. 16/septembrie 2017, pe baza celor mai recente studii de piață;

ofertă de vânzare pentru proprietăți similare, respectiv clădiri monument istoric amplasate în București zona centrală Victoriei – Universitate – Centrul Vechi este redusă astfel de proprietăți fiind în exploatarea proprietarilor sau destinate închirierii. Pentru verificarea rezonabilității rezultatelor obținute din alte abordări am reținut câteva din ofertele de vânzare proprietăți comparabile amplasate în zona analizată;

prețul de ofertă pentru vânzarea de proprietăți similare este în intervalul 1,400 Euro/mpAu – 2,555.00 Euro/mpAu funcție de tipul de acces și vizibilitate, suprafața de teren aferentă proprietății, existența terenului liber și starea construcției, respectiv dacă a fost consolidată și are finisajele refăcute. Ofertele reținute pentru analiză au fost verificate telefonic, fără inspecție și sunt prezentate sintetizat în tabelul următor și în Anexa 4:

Locatie	Sursa	Acces	Tip Imobil	An construit	Stare tehnică	Regim de înălțime	Au (mp)	Acid (mp)	Teren (mp)	Pret oferta* (Euro)	Pret oferta* (Euro/mpAu)
Ultracentral - Centru Vechi - Lipsani	https://www.imobiliare.ro/vanzare-case-vile/bucuresti/unirii/casa-de-vanzare-20-camere-	Str. Lipsani	Clădire monument istoric	1884	consolidat și complet renovat 2012	P+3E	2,600.00	2,800.00	600.00	5,000,000	1,923
Ultracentral - Universitate Batiștei	https://www.imobiliare.ro/vanzare-case-vile/bucuresti/universitate/casa-de-vanzare-28-camere-	nc	Clădire monument istoric	nc	consolidat și renovat 1990	S+P+Mz+1E+M	1,555.00	1,650.00	1,200.00	3,500,000	2,251
Ultracentral Victoriei - Griviței	https://www.imobiliare.ro/vanzare-case-vile/bucuresti/calea-victoriei/casa-de-vanzare-40-camere-	Str. General Budișteanu	Clădire monument istoric	1898	neconsolidat și/sau renovat	S+Ds+P+1E+M	2,500.00	3,500.00	2,220.00	3,500,000	1,400
Ultracentral, Universitate - TNB	https://www.imobiliare.ro/vanzare-case-vile/bucuresti/universitate/casa-de-vanzare-sau-de-inchiriat-28-	Str. Dr. Dimitrie Gerola	Clădire monument istoric	1901 și 1880	consolidat și complet renovat 1998	Ds+P+1E+M și P+1E	1,370.00	1,600.00	1,200.00	3,500,000	2,555

*Prețul nu include TVA



oferta de vânzare terenuri libere sau considerate libere amplasate în zona analizată este foarte redusă fiind limitată în principal de gradul de construire al zonei, mai mare de 90%.

Ofertele reținute pentru analiză au fost verificate telefonic, fără inspecție și sunt prezentate sintetizat în tabelul următor și în Anexa 5:

Locație	Sursa	Suprafață (mp)	Acces	Front stadal (ml)	Preț ofertă* (Euro/mp)
Calea Victoriei - Novotel	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/bucuresti/cismigiu/teren-construcții-de-vanzare-X44L1301C?lista=2349863&hartă=1	1,783.00	Str. Matei Millo	50.00	1,670.00
Izvor - Bd Libertății	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/bucuresti/libertății/teren-construcții-de-vanzare-X7UE1300F?lista=2349863&hartă=1	800.00	Splaiul Unirii	27.00	2,000.00
P-ța Rosetti	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/bucuresti/p-ta-rosetti/teren-construcții-de-	970.00	Str. Armenească	45.00	1,500.00
P-ța Mihail Kogălniceanu	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/bucuresti/kogalniceanu/teren-construcții-	1,150.00	Bdul Kogălniceanu	31.00	2,100.00

*Prețurile de ofertă nu includ TVA

marja de negociere la vânzarea terenurilor libere în zona analizată este la nivelul de 5% - 10%, oferta fiind redusă.

• **Concluziile analizei de piață:**

costurile de refacere a finisajelor interioare și a rețelelor de utilități se estimează pe baza informațiilor din catalogul Catalog IROVAL 2016 - Costuri de reconstruire - Costuri de înlocuire - Clădiri rezidențiale - Cap. 4. - Clădire monumentală - pg. 51

chiria unitară medie obținabilă, după aducerea la stadiul de închiriere, pentru suprafața totală închirială de 2,672.96 mp este în intervalul 16.09 - 17.09 Euro/mpAu, diferențiat pe nivele astfel:

Nivel	Suprafață închirială (mp)	Chirie lunară obținabilă (Euro/mpAu)		Cheltuieli mentenanță (Euro/mpAu)	Chirie lunară (Euro/mpAu)		Chirie totală (Euro/lunară)	
Subsol	485.24	12.00	13.00	0.00	12.00	13.00	5,822.88	6,308.12
Parter	810.09	13.50	14.50	3.50	17.00	18.00	13,771.53	14,581.62
Etaj 1	743.36	13.50	14.50	3.50	17.00	18.00	12,637.12	13,380.48
Pod	634.27	13.50	14.50	3.50	17.00	18.00	10,782.59	11,416.86
Total	2,672.96				16.09	17.09	43,014.12	45,687.08

marja de negociere la închiriere este considerată 5%;

gradul de neocupare este considerat de 7%;

chiriile sunt nete cheltuielile de întreținere și utilități sunt în sarcina chiriașului;

rata de capitalizare selectată este 7.50%, din intervalul de piață publicat în revista "Valoarea oriunde este ea" nr. 16/septembrie 2017, pe baza celor mai recente studii de piață;

prețul de ofertă pentru vânzarea de proprietăți similare, renovate este în intervalul 1,923.00 Euro/mpAu - 2,555.00 Euro/mpAu funcție de tipul de acces și



vizibilitate, suprafața de teren aferentă proprietății, existența terenului liber și starea construcției, respectiv dacă a fost consolidată și are finisajele refăcute; marja de negociere la vânzarea de proprietăți similare este considerată la nivelul de 5%;

prețul de ofertă pentru vânzarea terenurilor localizate în zona analizată se situează în intervalul 1,670 Euro/mp ÷ 2,100 Euro/mp, cu o marjă de negociere la vânzare de 5%.



5. ABORDĂRI ÎN EVALUARE

În procesul de evaluare sunt recunoscute trei abordări ale evaluării:

- **abordarea prin piață**

Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect, în cazul de față proprietate imobiliară, cu active identice sau similare, al căror preț este cunoscut.

Metoda constă în analiza vânzărilor sau ofertelor cu proprietăți, comparabile (situate în aceeași zonă și de dimensiuni apropiate cu cel de evaluat), pentru a determina dacă acestea au caracteristici inferioare, superioare sau egale cu cele ale proprietății de evaluat.

Având în vedere calitatea și cantitatea informațiilor disponibile pe piață, faptul că acest tip de proprietate este uzual deținută de proprietar, evaluatorul consideră că **abordarea prin piață este inadecvată**.

Analiza informațiilor vânzarea de proprietăți similare situate în zona analizată ar putea fi o indicație a valorii de piață, numai pentru verificarea rezultatelor obținute din abordarea prin venit și prin cost.

- **abordarea prin venit**

Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare a capitalului. Metoda constă în estimarea valorii de piață a unei proprietăți prin capitalizarea venitului net anual cu o rată recunoscută de piață.

Având în vedere caracterul specializat al proprietății subiect și calitatea și cantitatea informațiilor disponibile pe piața specifică, evaluatorul consideră că **abordarea prin venit este adecvată**.

- **abordarea prin cost**

Luând în considerare localizarea, informațiile disponibile pe piață, starea tehnică și vechimea construcțiilor, cât și scopul evaluării evaluatorul consideră că **abordarea prin cost este adecvată**.

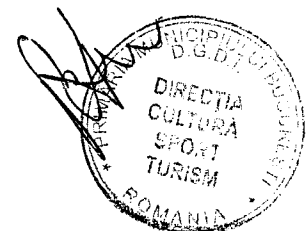
5.1. ABORDAREA PRIN VENIT

Evaluarea acestei proprietăți s-a realizat prin abordarea bazată pe capitalizarea venitului generat de proprietate. Metoda constă în estimarea valorii de piață a unei proprietăți prin capitalizarea venitului net anual cu o rată recunoscută de piață.

Amplasamentul și suprafața totală utilă ne determină să considerăm rezonabil un nivel mediu al chiriei atribuit proprietății subiect, **după refacerea integrală a finisajelor și rețelelor interioare de utilități**, la nivelul mediu situate în intervalul 16.09 – 17.09 Euro/mpAu/lună, cu o marjă de negociere de 5%.

În general cheltuielile de exploatare se împart în trei categorii:

- cheltuieli fixe: impozite, asigurări



- cheltuieli variabile: cheltuieli de management, întreținere și reparații, utilități – energie electrică, gaz, apa, etc.
- alocări pentru înlocuire: pentru elementele cu durată de viață scurtă, mai mică decât durata de viață a clădirii

În estimarea cheltuielilor de exploatare am considerat următoarele:

- pentru impozitul pe clădire 1,5% din valoarea construcției, stabilită pe baza costului de reconstrucție și considerând deprecierea fizică aferentă vechimii;
- cheltuielile cu asigurarea se consideră la 0,24% din valoarea construcției;
- pentru rezerve de înlocuire 1% din venitul brut efectiv.

Rata de capitalizare selectată reprezintă relația dintre venit și valoare, relație acceptată pe piață și rezultată dintr-o analiză comparativă a vânzărilor de proprietăți comparabile.

Amplasamentul proprietății și calitatea clădirii de evaluat ne determină să alegem o rată de capitalizare de 7.50%, din intervalul 7.25% – 7.50%.

În aceste condiții o indicație a valorii de piață a proprietății după refacerea completă a finisajelor interioare și rețelelor interioare de utilități este în intervalul 5,600,000 Euro ÷ 5,950,000 Euro, respectiv 2,095.00 – 2,226.00 Euro/mpAu.

Rezultatele sunt prezentate în tabelul de mai jos:

Suprafață totală închiriabilă	mp	2,672.96	
Chiria medie lunară (după renovare)	Euro/mp/lună	16.09	17.09
Marja de negociere	5%	0.80	0.85
Chirie corectată	Euro/mp/lună	15.29	16.24
Venit brut potențial VBP	Euro/an	490,360.97	520,832.71
Grad de neocupare	7.00%	34,325.27	36,458.29
Venit brut efectiv VBE	Euro/an	456,035.70	484,374.42
Impozit	Euro/an	27,723.37	27,723.37
Asigurare	Euro/an	6,000.00	6,000.00
Cheltuieli de întreținere*	Euro/an	0.00	0.00
Rezerve de înlocuire	Euro/an	4,560.36	4,560.36
Venit net efectiv VNE	Euro/an	417,751.97	446,090.69
Rata de capitalizare		7.50%	7.50%
Rezultat	Euro	5,570,026.26	5,947,875.89
O indicație a valorii de piață după renovare (rotunjit)	Euro	5,600,000.00	5,950,000.00

*Chiriile sunt nete

5.1.I. ESTIMAREA COSTURILOR DE RENOVARE

Pentru utilizarea ca spații de birouri construcțiile necesită refacerea integrală a finisajelor interioare și a rețelelor interioare de utilități.

Costurile de refacere a finisajelor interioare și a rețelelor de utilități se estimează pe baza informațiilor din catalogul Catalog IROVAL 2016 - Costuri de reconstruire - Costuri de înlocuire - Clădiri rezidențiale - Cap. 4. - Clădire monumentală - pg. 51 actualizate cu indicii de actualizare comunicați de IROVAL pentru anul 2017.



În continuare sunt prezentate calculele pentru estimarea costurilor de renovare pentru aducerea construcției la nivelul cerințelor pieței astfel:

ESTIMAREA COSTULUI DE RENOVARE - CATALOG IROVAL 2016			
Catalog IROVAL 2016 - Costuri de reconstruire - Costuri de înlocuire - Clădiri rezidențiale - Cap. 4. - Clădire monumentală - pg. 51			
Unitatea de referință. 1 mp arie desfășurată			
Denumire element	Preț unitar catalog (lei/mp)	Indici actualizare până la data evaluării	Preț unitar actualizat (lei/mp)
Finisaj Interior cu stucaturi, ancadramente și profile	3,672.50	1.0091	3,705.92
Instalație electrică	126.70	1.0006	126.78
Instalație încălzire	84.50	1.2107	102.30
Instalație sanitară	44.90	1.1401	51.19
Preț unitar total	Lei/mpAd		3,986.19
Preț unitar fără TVA	Lei/mpAd		3,349.74
Cost de înlocuire unitar finisaje interioare și instalații	Lei/mpAd		3,349.74
Coeficient de corecție distanță de transport			1.0030
Prețuri catalog	1.00		
București	1.006		
Coeficient de corecție treaptă salarîu			1.02
Prețuri catalog	1.036		
București	1.054		
Cost de înlocuire unitar finisaje interioare și instalații	Lei/mpAd		3,418.13
Suprafață construită desfășurată - C1	mp		2,832.62
Cost de înlocuire finisaje interioare și instalații - C1	Lei		9,682,272.45
Curs de schimb 23.10.2017			4.5988
Cost de înlocuire finisaje interioare și instalații - C1	Euro		2,105,391.07
Cost de refacere finisaje interioare și instalații - C1	Euro		2,100,000.00

Costurile totale aducere a proprietății la nivelul cerințelor pieței prin refacerea finisajelor și a rețelelor instalațiilor interioare de utilități este în total de **2,100,000.00 Euro**.

5.1.II. REZULTATUL ABORDĂRII PRIN VENIT

În final valoarea de piață a proprietății subiect așa cum se prezintă la data evaluării rezultă prin diminuarea valorilor estimate pentru proprietatea renovată cu costurile aferente renovării, astfel:

O indicație a valorii de piață după renovare (rotunjit)	Euro	5,600,000.00	5,950,000.00
Minus costuri renovare (finisaje interioare și instalații)	Euro	2,100,000.00	
O indicație a valorii de piață (rotunjit)	Euro	3,500,000.00	3,850,000.00

O indicație a valorii de piață a proprietății subiect obținută din abordarea prin venit este în intervalul **3,500,000 Euro – 3,850,000 Euro**



5.2. ABORDAREA PRIN COST

Etapetele parcurse în evaluarea proprietății utilizând abordarea prin cost

1. Evaluarea terenului. Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele: comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare și analiza parcelării și dezvoltării.

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative, precum: extracția de pe piață, alocarea (proporția) și metode de capitalizare a venitului.

Analiza datelor de piață, calitatea și cantitatea informațiilor de piață disponibile și tipul proprietății de evaluat a evidențiat următoarele:

Metode de evaluare a terenului	Adecvare	Motivație
- Comparația directă	adecvată	Există terenuri libere și informații de piață suficiente și credibile privind oferte și tranzacții în zona analizată
- Extracția	inadecvată	Extracția este o variantă a metodei proporției. Tehnica extracției nu reflectă caracteristicile pieței la data evaluării, încrederea în metoda extracției depinde de precizia estimării valorilor pentru construcții, deprecierea funcțională și cea rezultată din cauze externe. În zona analizată există terenuri libere și informații de piață suficiente și credibile privind oferte și tranzacții.
- Alocarea	inadecvată	Metoda alocării, cunoscută și ca metoda proporției, nu conduce la indicații decisive privind valoarea dar poate fi utilizată în stabilirea valorii atunci când numărul de vânzări de terenuri libere este insuficient. În zona analizată există terenuri libere și informații de piață suficiente și credibile privind oferte și tranzacții.
- Metoda reziduală a terenului	inadecvată	Metoda reziduală poate fi utilizată în cazul în care vânzările comparabile lipsesc, sau ca verificare a abordării prin comparație directă. În zona analizată există terenuri libere și informații de piață suficiente și credibile privind oferte și tranzacții.
- Capitalizarea rentei funciare	inadecvată	Nu există informații suficiente privind rentele de piață și există terenuri libere și informații de piață suficiente privind oferte și tranzacții în zona analizată
- Analiza parcelării și dezvoltării	inadecvată	Metoda parcelării este utilizată în studii de fezabilitate și în evaluări în care vânzările comparabile sunt rare. În zona analizată există terenuri libere și informații de piață suficiente și credibile privind oferte și tranzacții.

2. Evaluarea construcțiilor

În evaluarea construcțiilor s-a utilizat abordarea bazată de cost - metoda costului de înlocuire net.

Ratele de depreciere pot fi determinate pentru deprecierea totală sau pot fi analizate în mod separat pentru :

- Deteriorare fizică
- Depreciere funcțională



Depreciere economică

Etapele în determinarea costului de înlocuire net sunt:

- **Estimarea costului de înlocuire brut** al fiecărei clădiri. Sursele de informații recunoscute pe piață sunt:

Cataloage IROVAL - Cost de reconstrucție - Costuri de înlocuire - Clădiri rezidențiale - Editura IROVAL 2010, 2014 și 2016;

Colecția MATRIXROM 1995 – Colecția MATRIXROM 1995 – Evaluarea rapidă a construcțiilor, cu valori de înlocuire cu dată de referință la nivelul anului 1965;

Culegerea MATRIXROM 2017 – Îndreptarul tehnic pentru evaluarea imediata la prețul zilei, a costurilor elementelor și construcțiilor de locuințe – Septembrie 2017

În cazul de față sursele utilizate pentru estimarea costului de înlocuire a clădirilor sunt:

Cataloage IROVAL 2016 - Costuri de reconstruire - Costuri de înlocuire - Clădiri rezidențiale - Cap. 4. - Clădire monumentală - pg. 51. Costurile de catalog au fost actualizate cu indici de actualizare comunicați de autorii publicației.

Costul de înlocuire brut s-a determinat în funcție de prețul unitar și aria desfășurată construită.

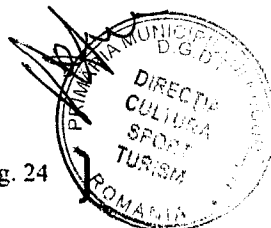
- **Estimarea deprecierei fizice.** Calculul vârstei efective a fiecărei clădiri având în vedere data punerii în funcțiune și toate modernizările și / sau extinderile ulterioare și stabilirea gradului de uzură fizică pe baza Normativului P135 / 1999.

Calculul deprecierei fizice corespunzător gradului de uzură fizică actuală a fiecărei construcții în parte, ținând cont de vechimea construcțiilor și starea tehnică constată cu ocazia inspecției.

- **Costul de înlocuire net (CIN).** În continuare costul de înlocuire brut diminuat corespunzător deprecierei fizice este considerat costul de înlocuire net.

Costurile au fost depreciate pentru deteriorarea fizică corespunzător gradului de uzură fizică actuală a fiecărei construcții în parte, ținând cont de vechimea construcțiilor și starea tehnică constată cu ocazia inspecției.

3. Estimarea valorii de piață a proprietății . Valoarea de piață a proprietății rezultă din însumarea valorii terenului și a construcțiilor.



5.2.1. EVALUAREA TERENULUI

Având în vedere tipul proprietății de evaluat, calitatea și cantitatea informațiilor de piață disponibile, în cadrul acestui raport de evaluare, pentru evaluarea terenurilor se utilizează: **Abordarea prin piață**

În cazul de față, metoda a fost aplicată având la baza informații cu privire la oferte de vânzare cu loturi de teren liber situate în aceeași zonă cu proprietatea de evaluat.

Prețurile de ofertă pentru vânzarea terenurilor intravilane amplasate în zona analizată se încadrează în intervalul 1,670.00 Euro/mp + 2,100.00 Euro/mp, funcție de dimensiune, localizare, tipul de acces și coeficienții urbanistici ai zonei. În continuare sunt prezentate sintetizat ofertele reținute ca și comparabile (verificate telefonic, fără inspecție):

Locație	Sursa	Suprafață (mp)	Acces	Front stadal (ml)	Preț ofertă* (Euro/mp)	Comparabilă
Calea Victoriei - Novotel	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/bucuresti/cismigiu/teren-construcții-de-vanzare-X44L1301C?lista=2349863&harta=1	1,783.00	Str. Matei Millo	D = 50.00ml	1,670.00	C1
Izvor - Bd Libertăți	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/bucuresti/libertatii/teren-construcții-de-vanzare-X7UE1300F?lista=2349863&harta=1	800.00	Splaiul Unirii	D = 27.00ml	2,000.00	C2
P-ța Mihail Kogălniceanu	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/bucuresti/kogalniceanu/teren-construcții-	1,150.00	Bdul Kogălniceanu	D = 31.00ml	2,100.00	C3

*Prețurile de ofertă nu includ TVA

În tabelul următor este prezentată sintetizat descrierea proprietăților reținute ca și comparabile:

Descriere comparabile	Subiect	C1	C2	C3
Suprafață teren (mp)	1,227.16	1,783.00	800.00	1,150.00
Pret oferta (Euro/mp)		1,670.00	2,000.00	2,100.00
Localizare	Zona P-ța Universității	Calea Victoriei - Novotel	Izvor - Bd. Libertăți	P-ța Mihail Kogălniceanu
Acces/vizibilitate	Str. Doamnei	Str. Matei Millo	Splaiul Unirii	Bdul Kogălniceanu
Deschiderea frontului stradal	D = 33m	D = 50.00ml	D = 27.00ml	D = 31.00ml
Utilități	da, în exploatare	la limita proprietății	la limita proprietății	la limita proprietății
Utilizare/zonare	cf. PUG, zonă construită protejată	cf. PUG, zonă protejată	cf. PUG, în afara zonei protejate	cf. PUG, zonă protejată
Categorie teren	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Servituți	nu	nu	nu	nu
Construcții pe teren	nu	nu	nu	nu

În continuare este prezentată grila datelor de piață unde au fost prelucrate, sintetizate și utilizate toate elementele de comparație considerate relevante, care justifică ajustările aplicate asupra prețurilor de vânzare pentru fiecare proprietatea similară comparabilă.



ELEMENTE DE COMPARAȚIE	SUBIECT	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3
Preț oferta vânzare (Euro/mp)		1,670	2,000	2,100
Dreptul de proprietate transmis	depline	deplin	deplin	deplin
Ajustare		0%	0%	0%
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		1,670.00	2,000.00	2,100.00
Condiții de finanțare	numerar	numerar	numerar	numerar
Ajustare		0	0	0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		1,670.00	2,000.00	2,100.00
Condiții ale pieței	10/23/2017	similar	similar	similar
Ajustare		0	0	0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		1,670.00	2,000.00	2,100.00
Suprafață (mp)	1,227.16	1,783.00	800.00	1,150.00
Ajustare		0%	0%	0%
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		1,670.00	2,000.00	2,100.00
Localizare	Zona P-ța Universității	Calea Victoriei - Novotel	Izvor - Bd. Libertății	P-ța Mihail Kogălniceanu
Ajustare		0%	15%	0%
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		1,670.00	2,300.00	2,100.00
Tip de acces	Str. Doamnei	Str. Matei Millo	Splaiul Unirii	Bdul Kogălniceanu
Ajustare		0%	-15%	-15%
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		1,670.00	1,955.00	1,785.00
Front stradal	D = 33m	D = 50.00ml	D = 27.00ml	D = 31.00ml
Ajustare		0%	0%	0%
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		1,670.00	1,955.00	1,785.00
Utilități	da, în exploatare	la limita proprietății	la limita proprietății	la limita proprietății
Ajustare		0%	0%	0%
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		1,670.00	1,955.00	1,785.00
Utilizare/Zonare	cf. PUG, zonă construită protejată	cf. PUG, zonă protejată	cf. PUG, în afara zonei protejate	cf. PUG, zonă protejată
Ajustare		0%	-15%	0%
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		1,670.00	1,661.75	1,785.00
Categorie teren	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare		0%	0%	0%
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		1,670.00	1,661.75	1,785.00
Servitui	nu	nu	nu	nu
Ajustare		0%	0%	0%
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		1,670.00	1,661.75	1,785.00
Planeitate teren	plan	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		1,670.00	1,661.75	1,785.00
Construcții pe teren	nu	nu	nu	nu
Ajustare		0%	0%	0%
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		1,670.00	1,661.75	1,785.00
Total ajustări brute (Euro/mp)		0.00	938.25	315.00
Total ajustări brute (%)		0.00%	56.46%	17.65%
Interva	Minim	Maxim		
Rezultat (euro/mp)	1,661.75	1,785.00		
Mărjă de negociere 5%	83.09	89.25		
Preț unitar ajustat (Euro/mp)	1,578.66	1,695.75		
Preț adoptat* (Euro/mp)		1,586.50		
Rezultat (euro)		1,946,889.34		
O indicație a valorii de piață pentru teren (Euro)		1,950,000.00		

*Comparabila 1 cu cea mai mică ajustare totală brută



Din analiza comparativă a ofertelor de vânzare disponibile a rezultat că nu este necesar să se aplice ajustări asupra următoarelor elemente de comparație: suprafață, categorie de teren, servituți, planeitate și acces la infrastructura de utilități, comparabilele fiind terenuri intravilane, plane și negrevate de servituți.

Din analiza comparativă a rezultat necesitatea aplicării următoarelor ajustări asupra prețului de vânzare din oferte, astfel:

pentru localizare, comparabila C2 este inferioară fiind localizată mai departe de zona analizată;

pentru tipul de acces/vizibilitate, comparabilele C2 și C3 sunt superioare cu acces direct din artere principale care oferă o vizibilitate mai bună;

pentru coeficienții urbanistici, comparabila C2 este superioară fiind amplasate în zone neprotejate, fără restricții de utilizare/construibilitate (vezi anexa 8);

pentru condițiile de vânzare, marja de negociere la vânzare este estimată la 5%, oferta de vânzare fiind redusă, terenul în zonă este utilizat în proporție mai mare de 90%.

Urmare a analizei informațiilor deținute și a aplicării ajustărilor am estimat valoarea unitară a terenului aferent proprietății la 1,586.50 Euro/mp (Comparabila 1 are cele mai mici ajustări brute).

Rezultă valoarea justă a terenului aferent proprietății subiect:

$$V_{\text{teren}} = 1,227.16 \text{ mp} \times 1,586.50 \text{ Euro/mp} = 1,950,000.00 \text{ Euro (rotund)}$$

O indicație a valorii de piață a terenului rezultată din abordarea prin piață este de **1,950,000.00 Euro**

5.2.II. EVALUAREA CONSTRUCȚIILOR

În cazul de față determinarea costului de înlocuire s-a realizat utilizând Cataloge IROVAL 2016 - Costuri de reconstruire - Costuri de înlocuire - Clădiri rezidențiale - Cap. 4. - Clădire monumentală - pg. 51. Costurile de catalog au fost actualizate cu indici de actualizare comunicați de autorii publicației.

În Anexa 3 sunt prezentate fișa de calcul pentru determinarea costului de înlocuire pentru construcția de bază subiect.

Costul curent de înlocuire pentru construcțiile înscrise în cartea funciară 204274 sunt în sumă totală de **9,999,549.00 Lei**. Aceasta valoare ține cont numai de deprecierea fizică a construcțiilor.

5.2.III. REZULTATELE ABORDĂRII PRIN COST

Costul de înlocuire net pentru bunurile imobile, teren și construcții, înscrise în CF 204274 rezultă din însumarea valorii pe componente teren și construcții și este în sumă totală de **4,124,000 Euro**. Aceasta valoare ține cont numai de deprecierea fizică a construcțiilor.

Rezultatele sunt prezentate în tabelul următor:

Rezultat abordarea prin cost	(Euro)	(Lei)
Valoare de piață teren	1,950,000.00	8,967,660.00
Cost de înlocuire construcții	2,174,382.23	9,999,549.00
Rezultat abordarea prin cost	4,124,382.23	18,967,209.00
Valoare de plăță proprietate	4,124,000.00	18,967,000.00

O indicație a valorii de piață a proprietății subiect obținută din abordarea prin cost este în de 4,124,000 Euro

5.3. PREZENTAREA REZULTATELOR ȘI CONCLUZII ASUPRA VALORII

Rezultatele evaluării

Abordare	Valoare obținută (Euro)	Valoare unitară obținută (Euro/mpAu)
- prin venit	3,500,000.00 + 3,850,000.00	1,309.00 + 1,440.00
- prin cost	4,124,000.00	1,543.00

Din analiza informațiilor privind vânzarea de proprietăți similare a rezultat că prețul de ofertă pentru proprietățile consolidate și renovate este în intervalul 1,923 Euro/mpAu – 2,555.00 Euro/mpAu funcție de tipul de acces și vizibilitate, suprafața de teren aferentă proprietății și existența terenului liber în timp ce proprietățile cu construcții fără consolidare și care necesită renovare (similare proprietății subiect) sunt la nivelul de 1,400 Euro/mpAu.

Rezultatele obținute în abordarea prin venit pentru proprietatea renovată sunt în intervalul de 2,095 Euro/mpAu ÷ 2,226 Euro/mpAu, față de intervalul de piață de 1,923.00 Euro/mpAu ÷ 2,555 Euro/mpAu.

Având în vedere rezultatele obținute și prezentate mai sus, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor, precum și scopul evaluării, în opinia evaluatorului o indicație a valorii de piață a proprietății imobiliare subiect localizată în B-dul I.C. Brătianu nr. 10, la data de 23.10.2017, este de:

$V^3 = 3,850,000$ Euro, echivalent **17,705,380.00 Lei**

³ Valoarea de piață nu include TVA.



6. PREZENTAREA REZULTATELOR

Ca urmare a investigațiilor și analizelor noastre, considerând ipotezele și ipotezele speciale expuse în prezentul raport de evaluare, concluzia evaluatorului este că așa cum se prezenta la data evaluării, o **indicație a valorii de piață** pentru proprietatea imobiliară subiect localizată în B-dul I.C. Brătianu nr. 10, București, sector 3 este de:

$V^4 = 3,850,000$ Euro, echivalent **17,705,380.00 Lei**

⁴ Valoarea de piață nu include TVA.



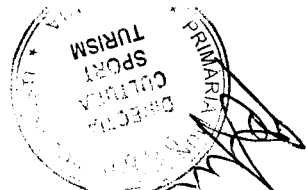
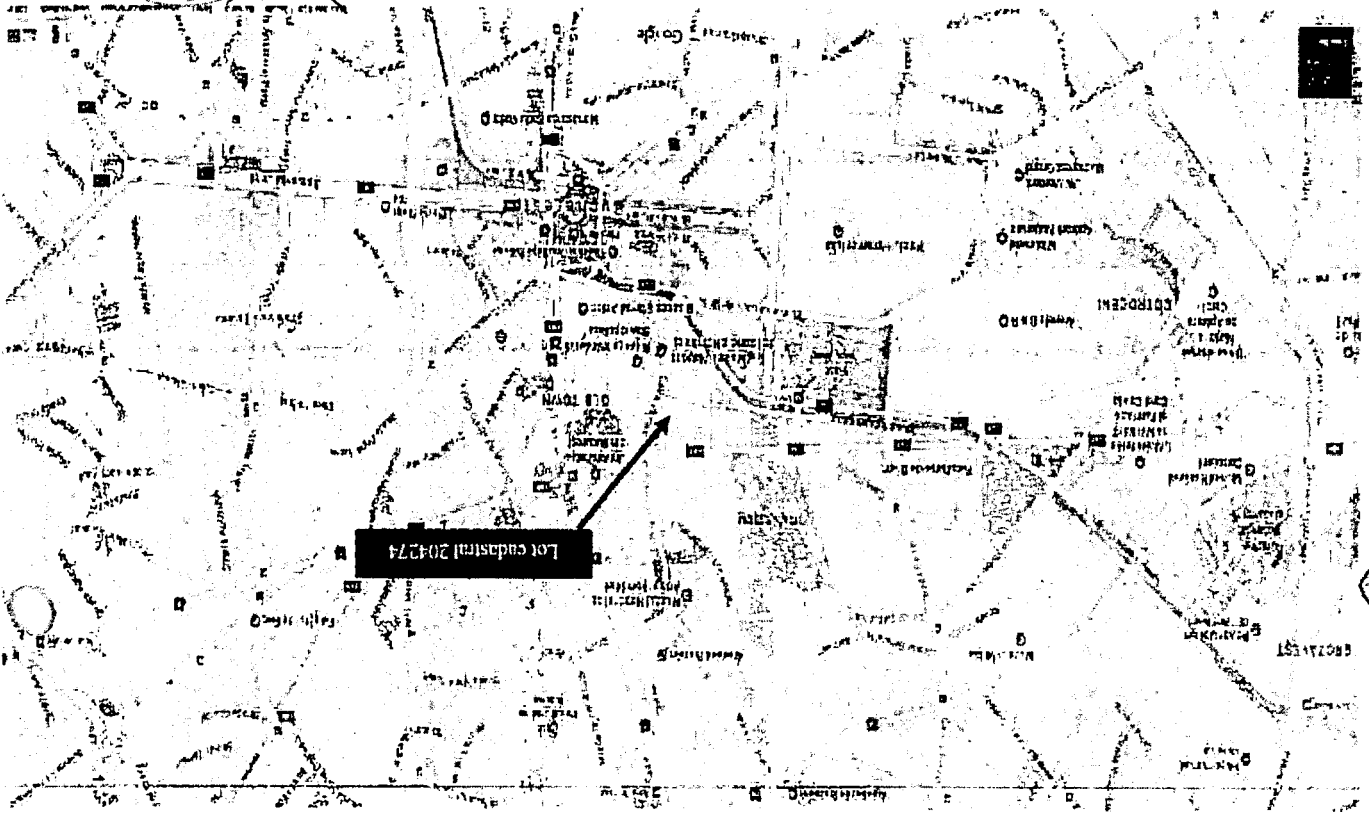
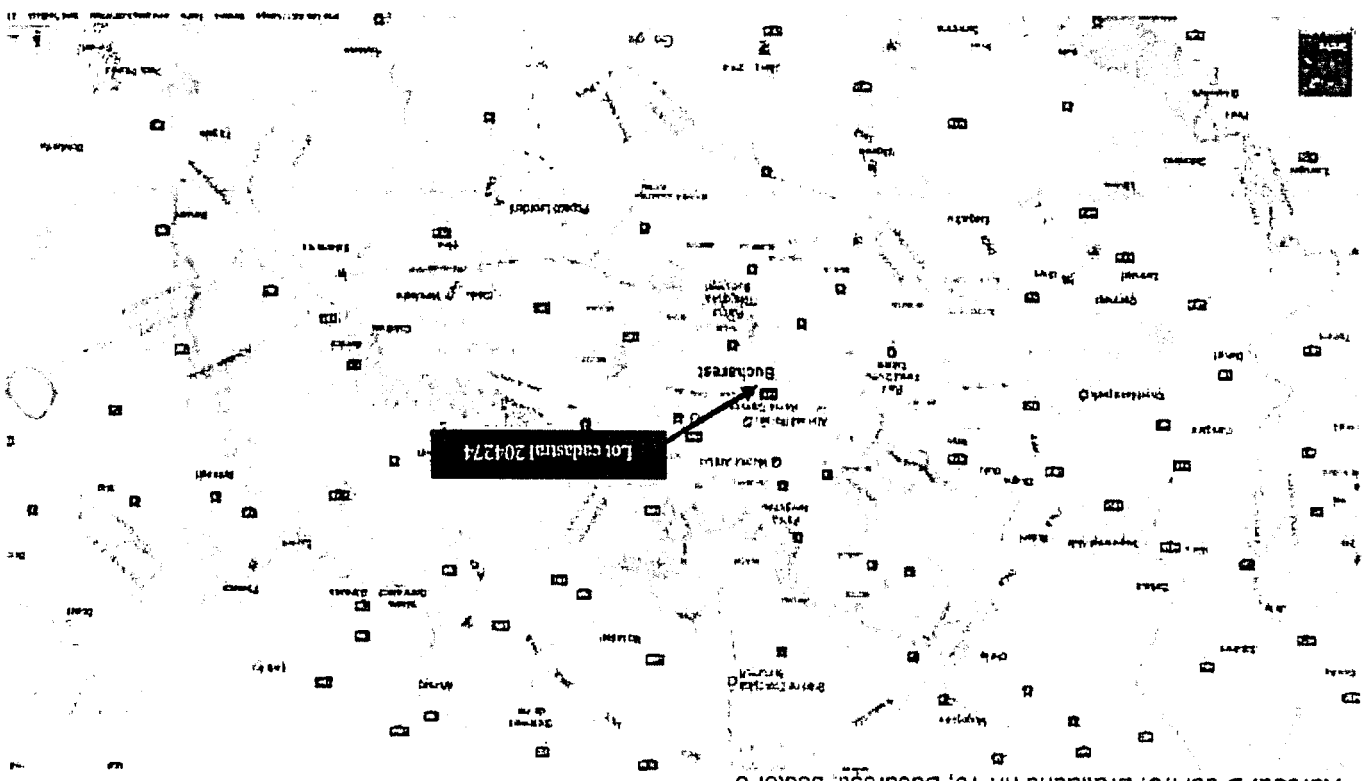
ANEXE

1. Hartă localizare
2. Fotografii
3. Fisă descriere și evaluare construcție C1
4. Extras oferte de închiriere spații de birouri
5. Extras oferte de vânzare monumente istorice
6. Extras oferte de vânzare teren
7. Documente de la client
8. Informații privind coeficienții urbanistici ai zonei



Anexa 1 – Hartă localizare

Adresă: B-dul I.C. Brătianu nr. 10, București, sector 3





Identificare cadastrală: Număr cadastral 204274

Mapa a străzii în cadastru

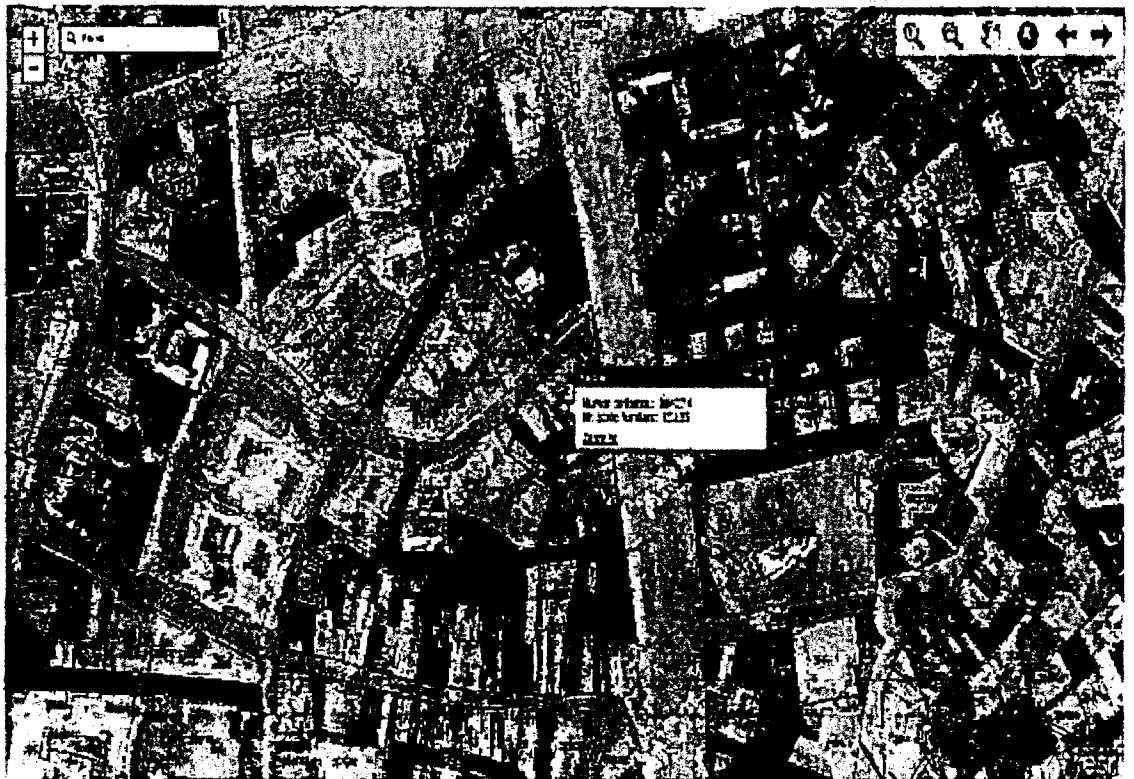


Locația pagii 0
Căutare / rețineri
Căutare număr ID
nr: 204274
nr. 3, pct. 104
Căutare adresă
nr. 204274

Selecție stiluri 0

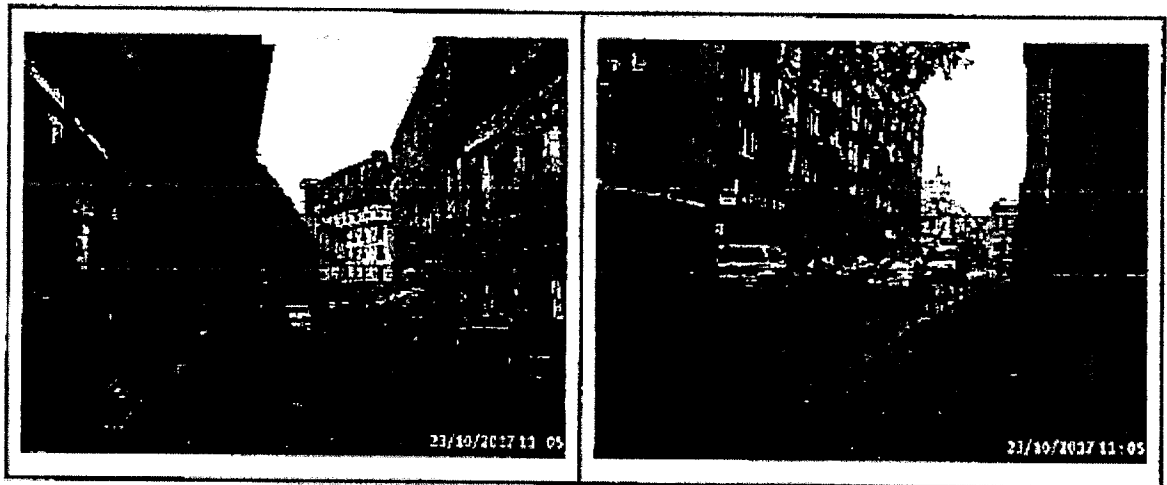
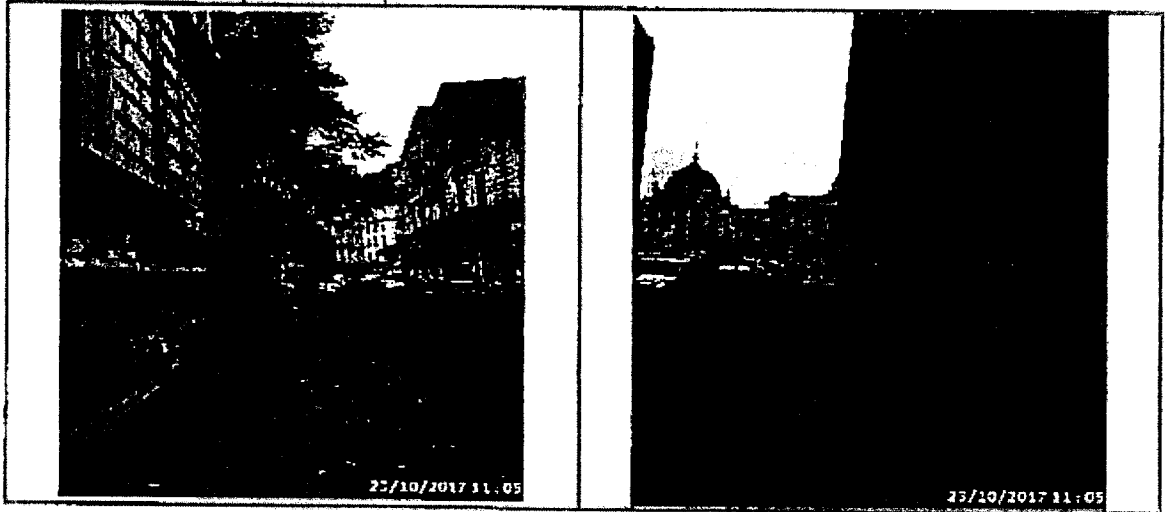
Căutare 1211	Căutare 1212
Căutare 1213	Căutare 1214
Căutare 1215	Căutare 1216

Serviciu funciune 0

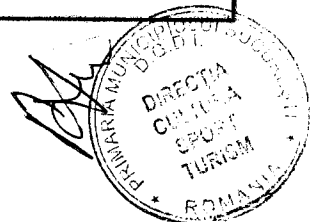
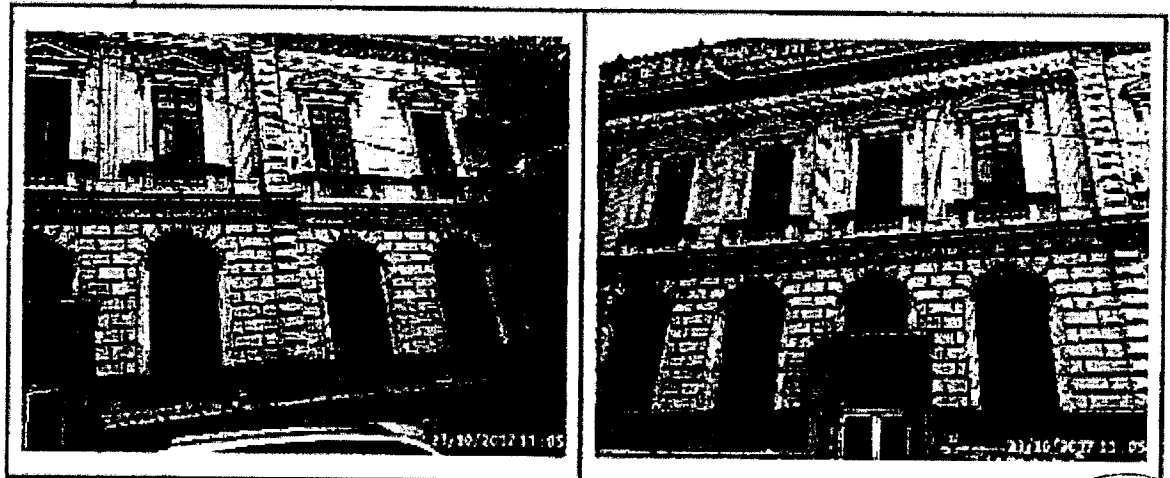


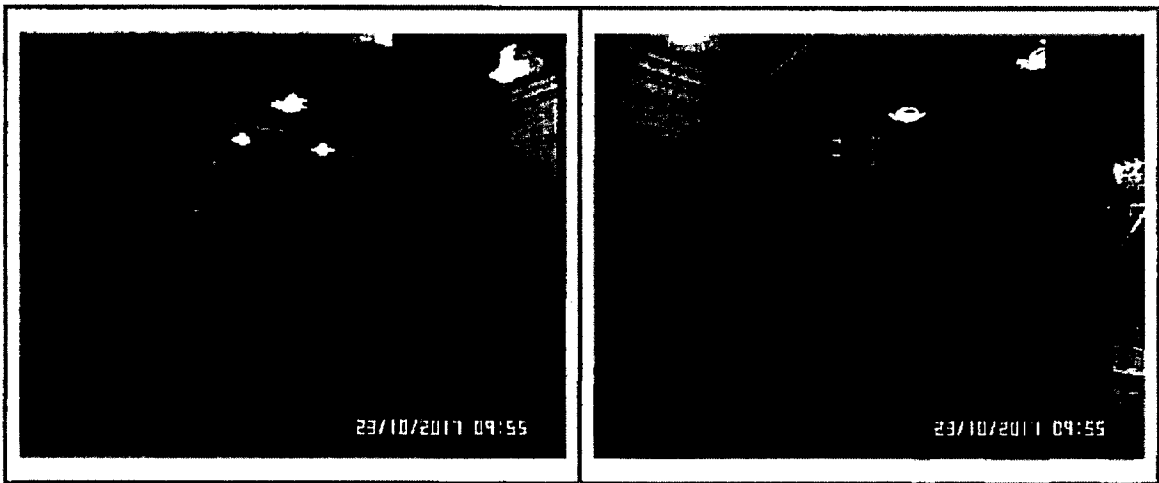
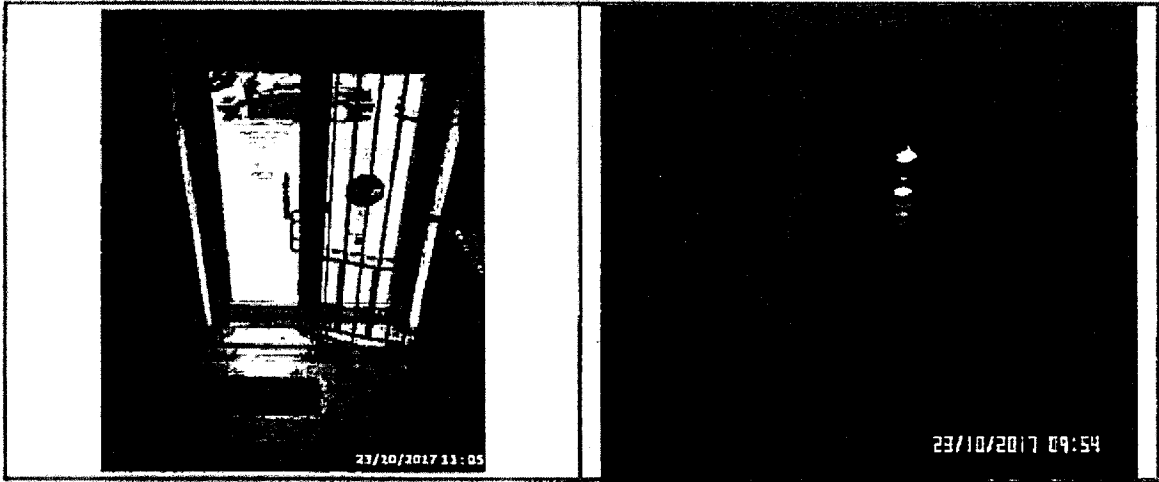
Anexa 2 – Fotografii proprietate imobiliară subiect

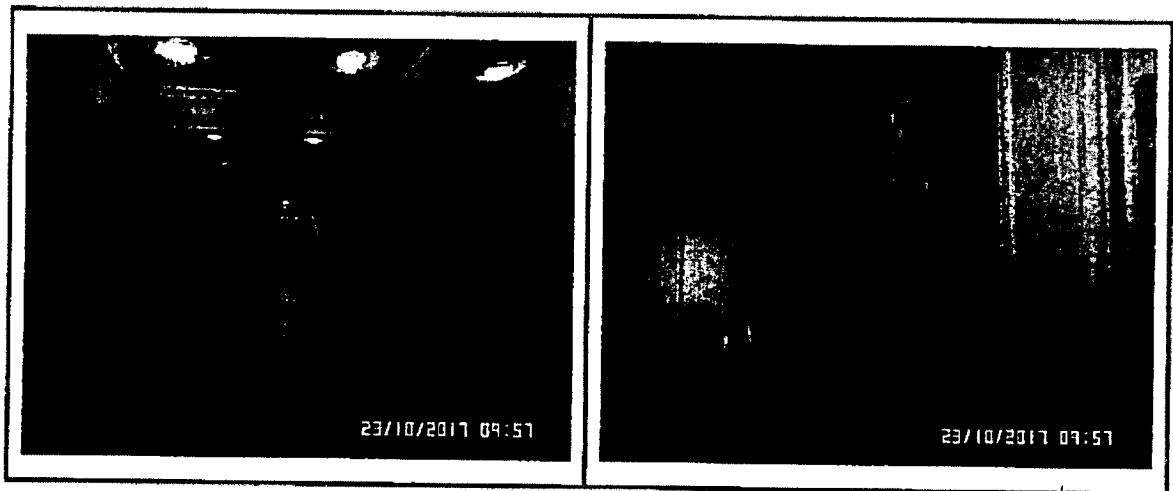
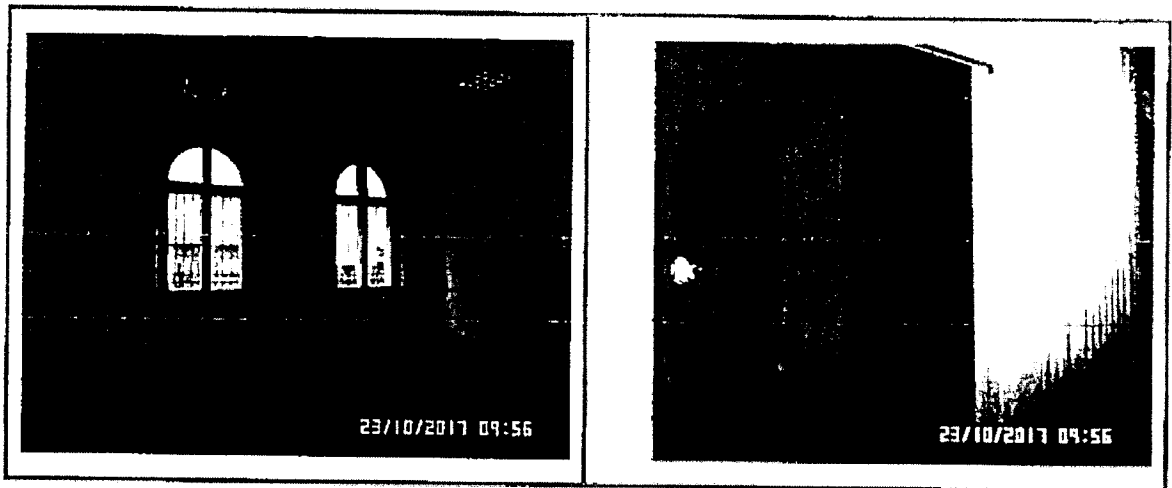
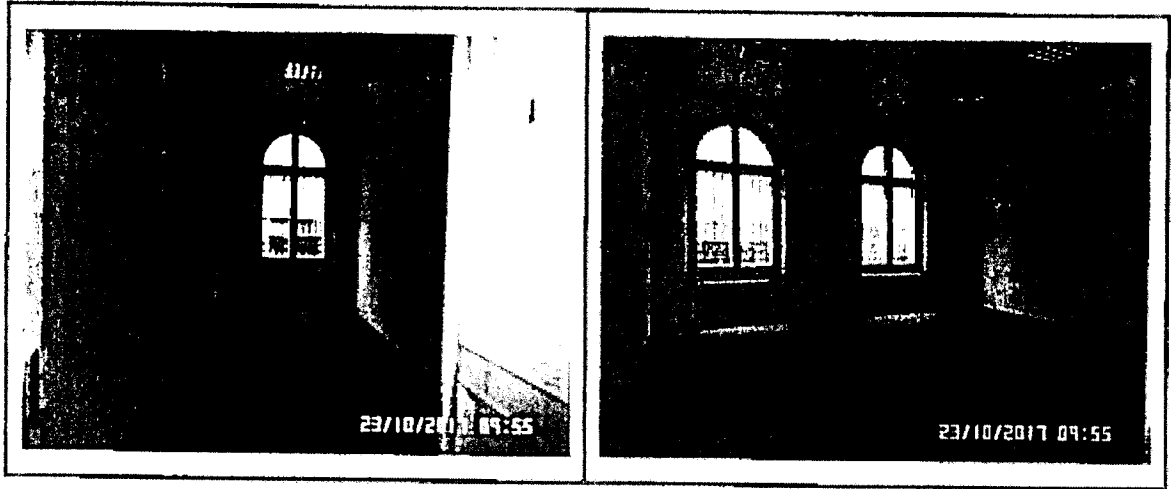
- Acces auto și vecinătăți



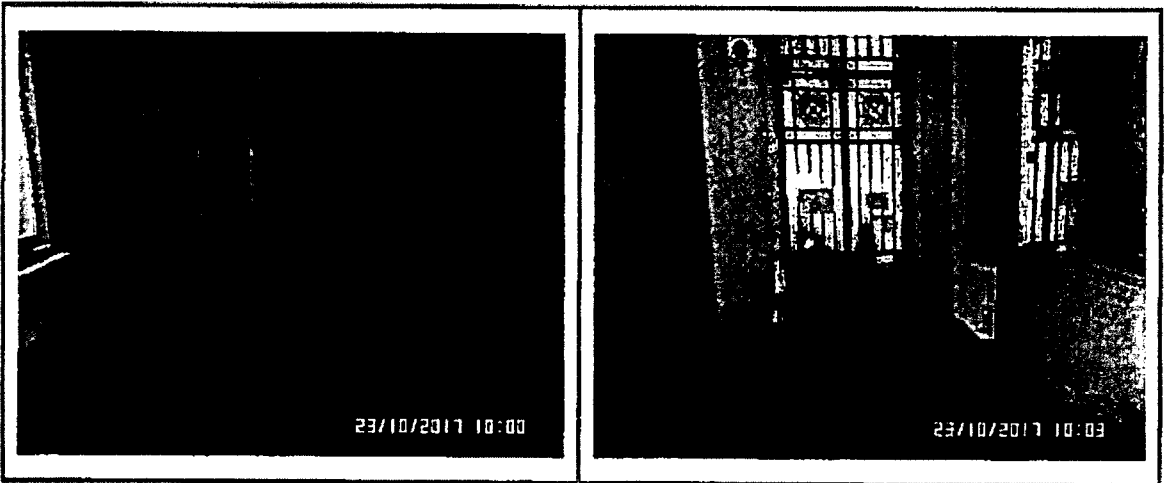
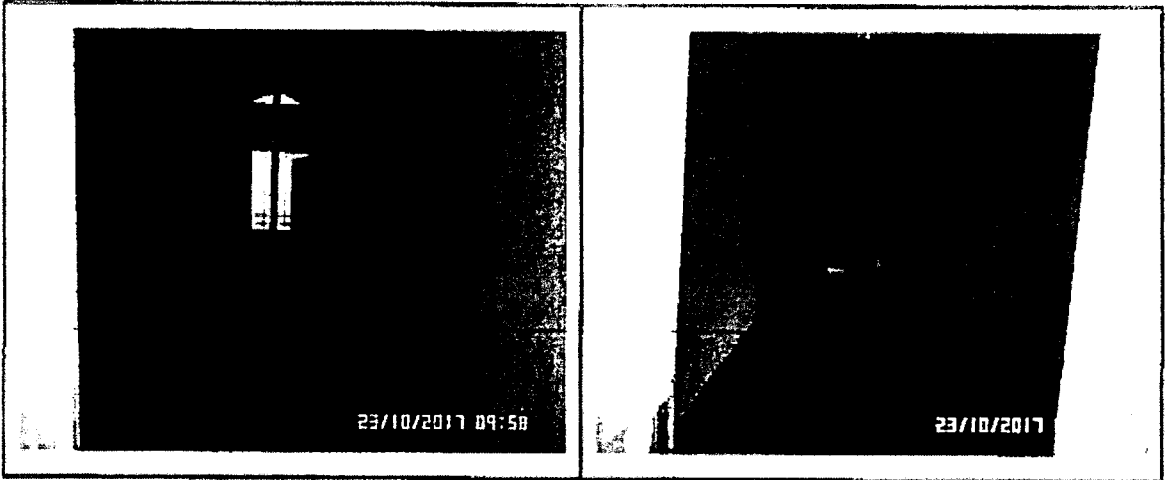
- Proprietate subiect

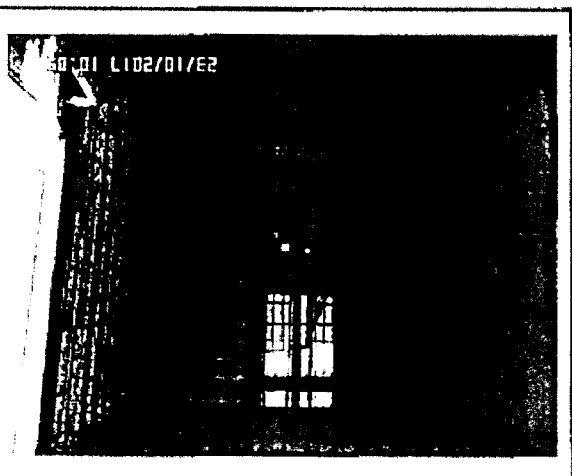
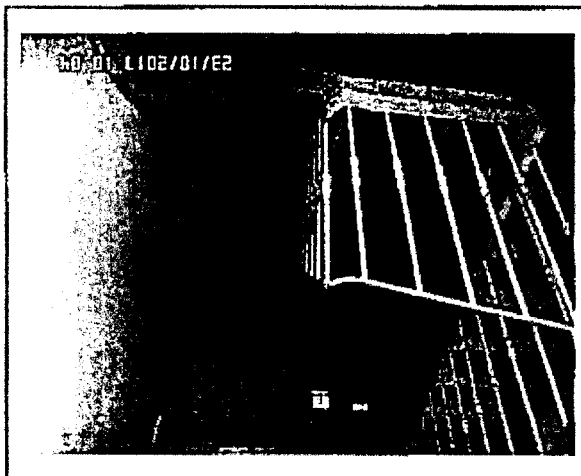
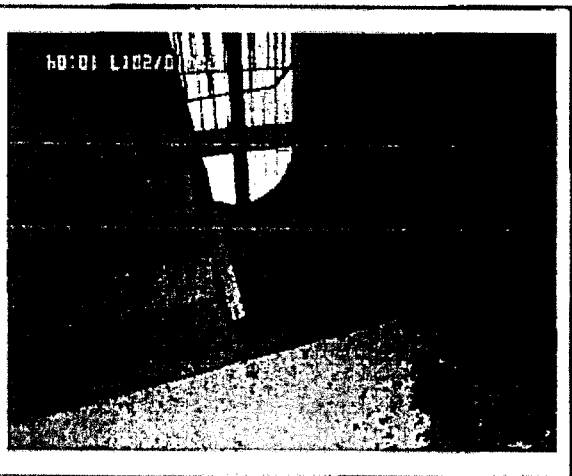
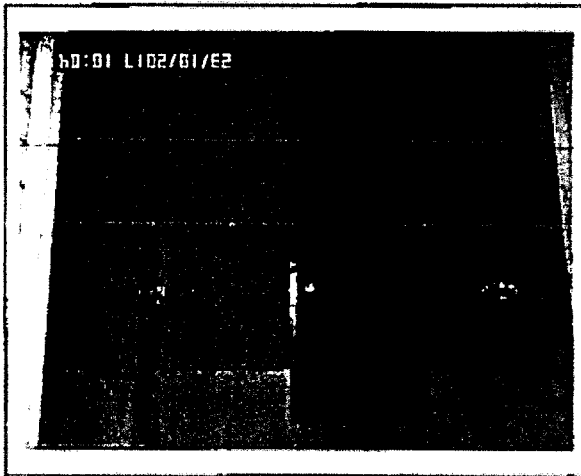
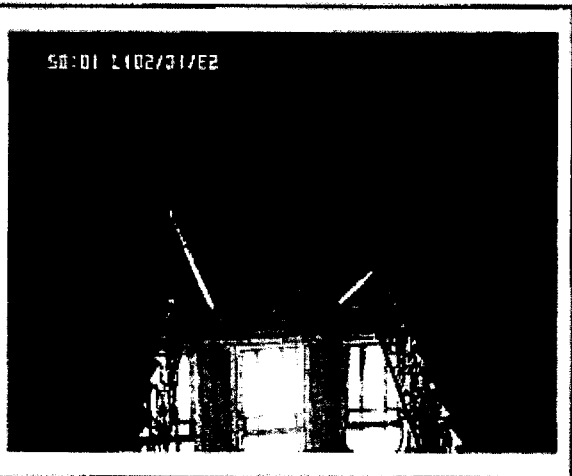
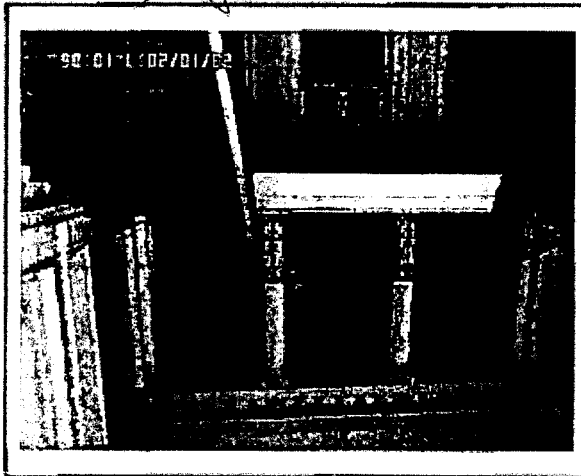
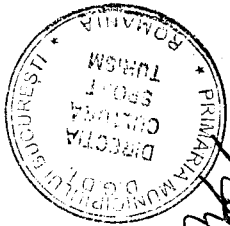


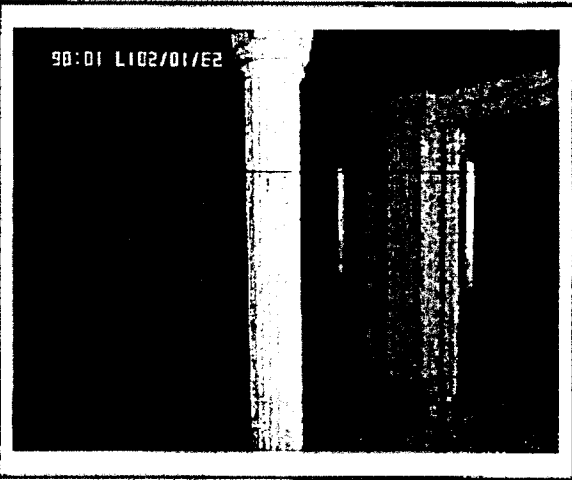
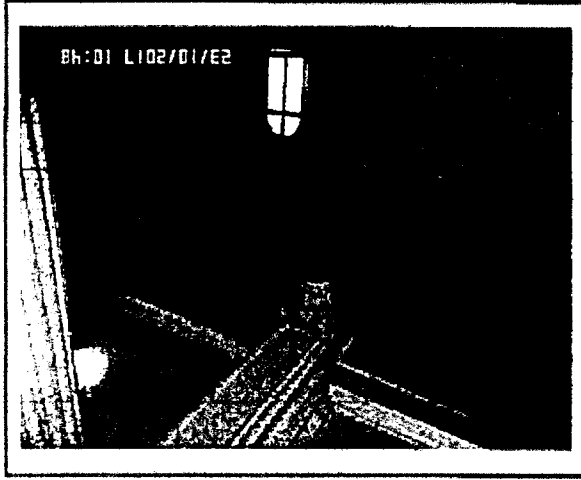
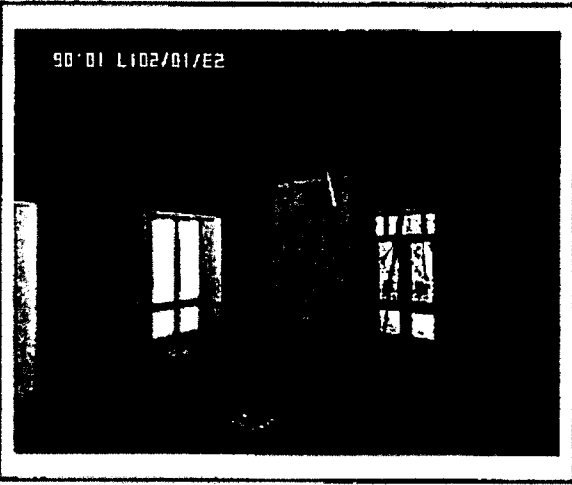
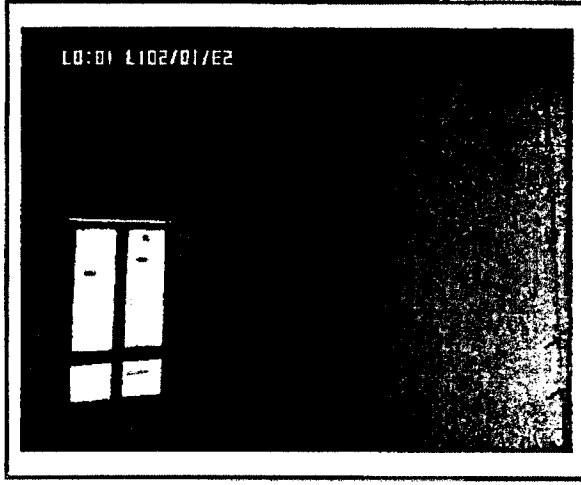
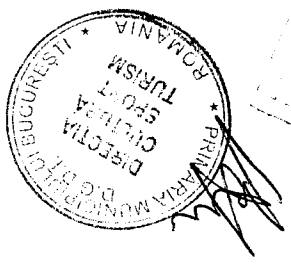


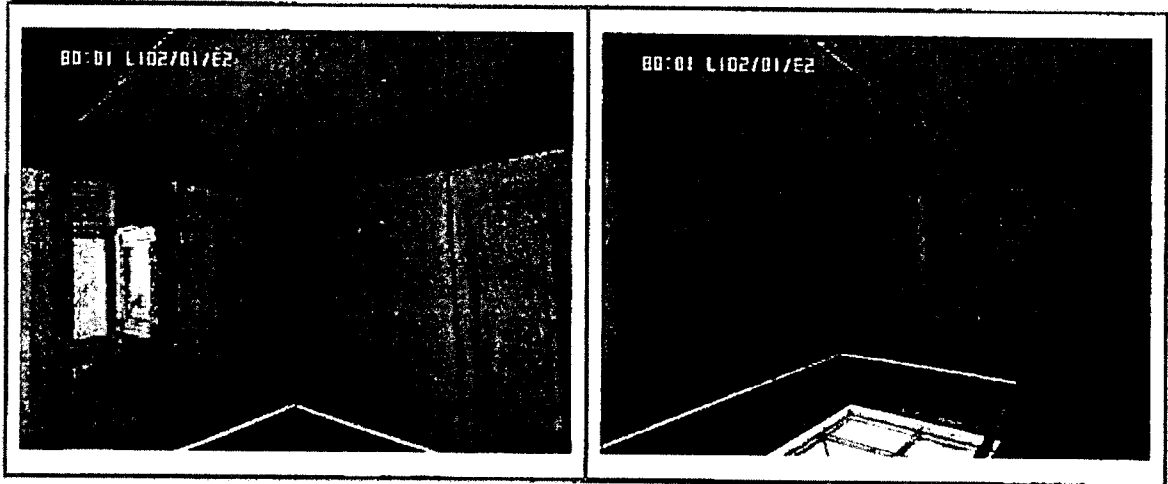
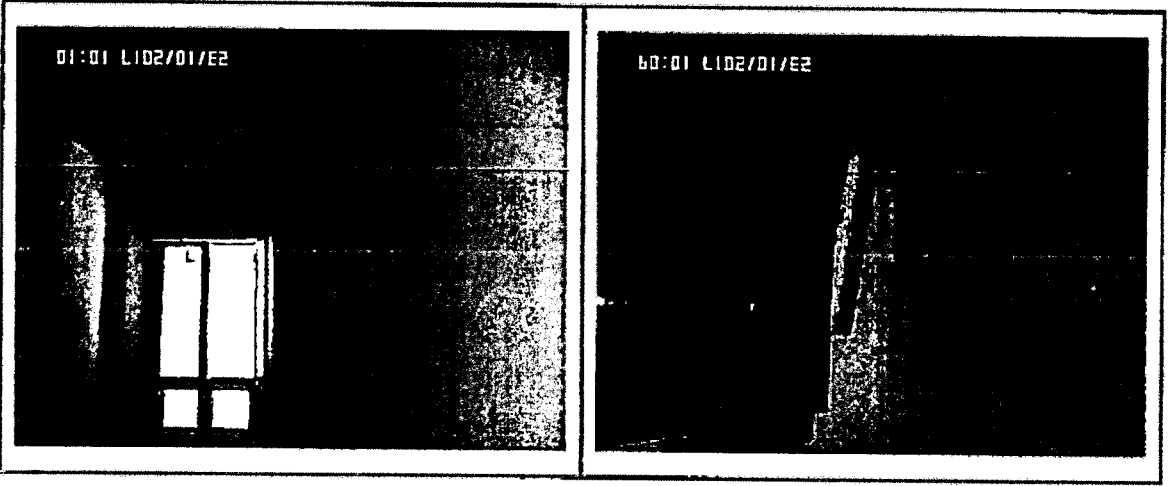
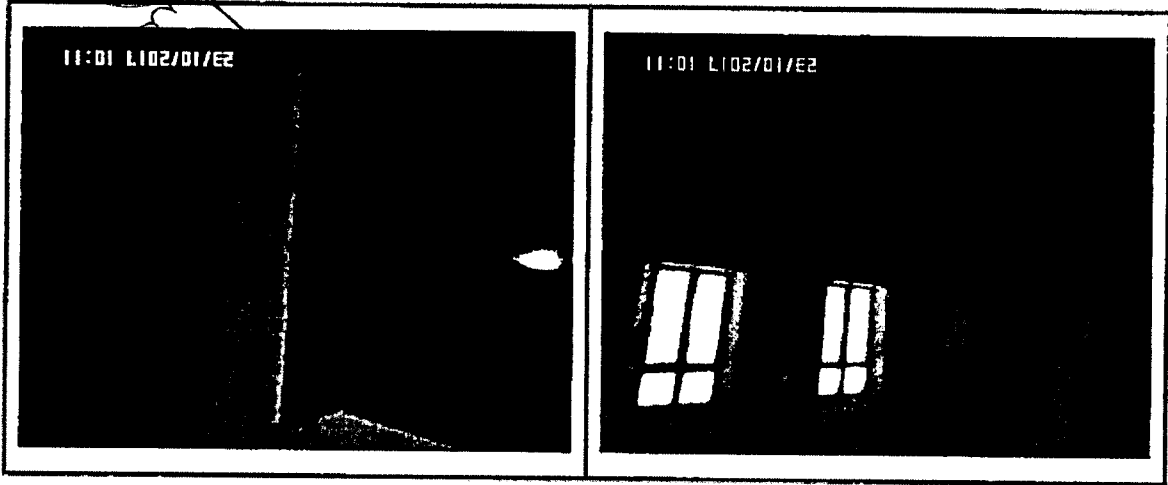
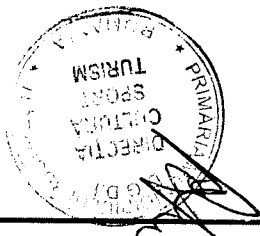


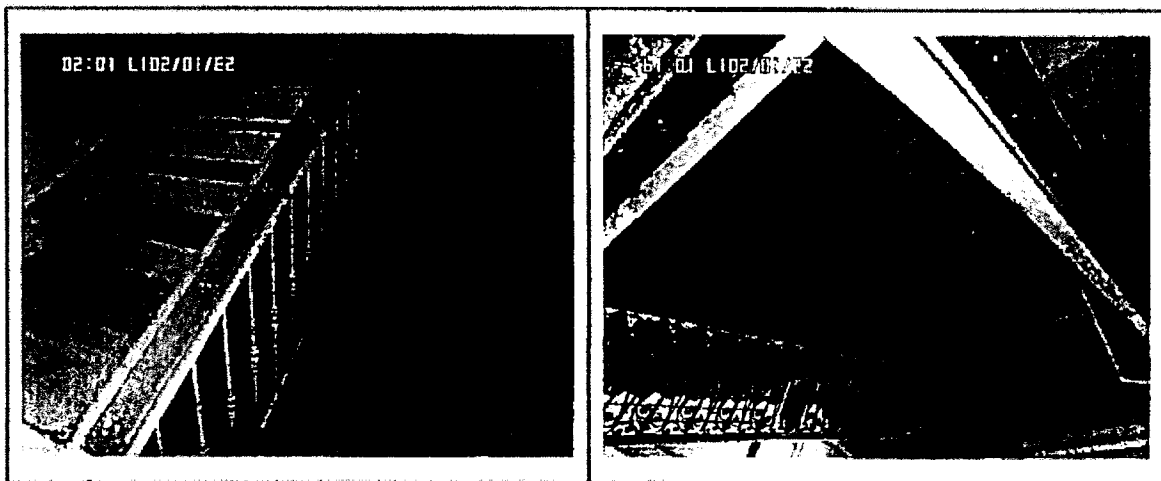
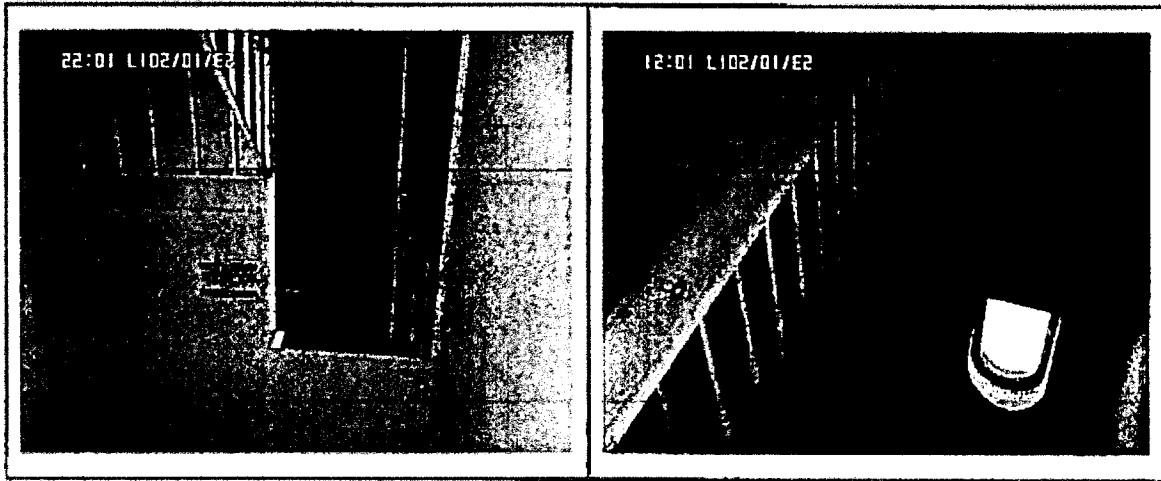
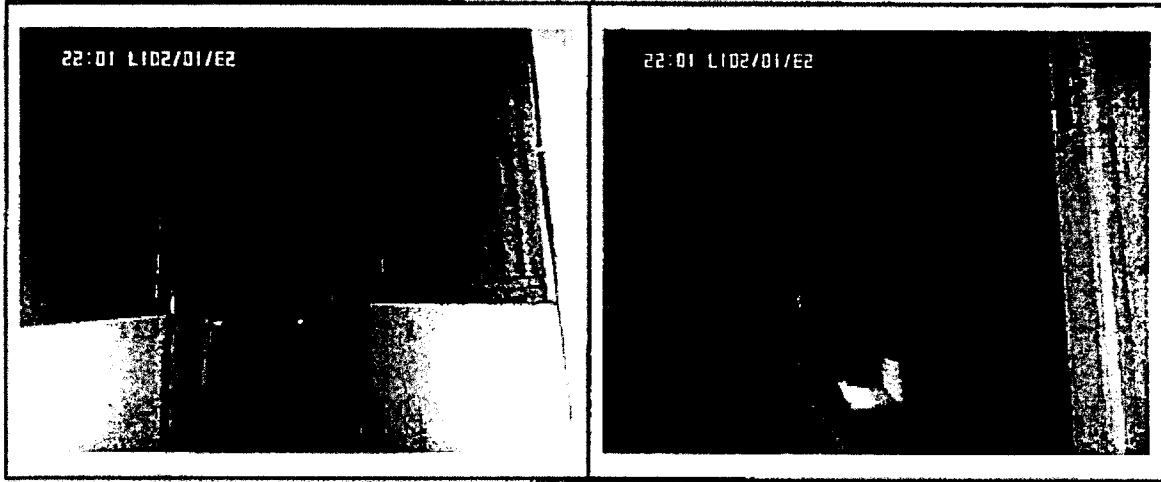
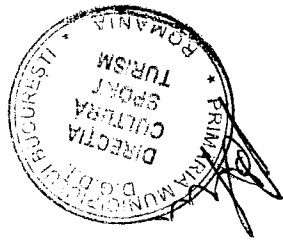
[Handwritten Signature]
PRIMA
DIRECȚIA
CULTURĂ
ȘI TURISM
ROMÂNIA

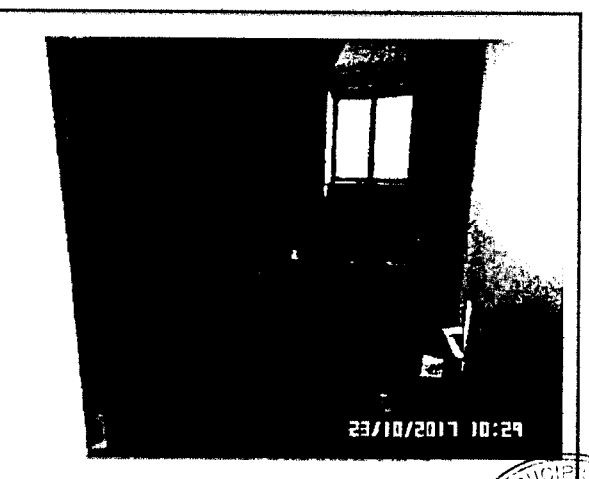
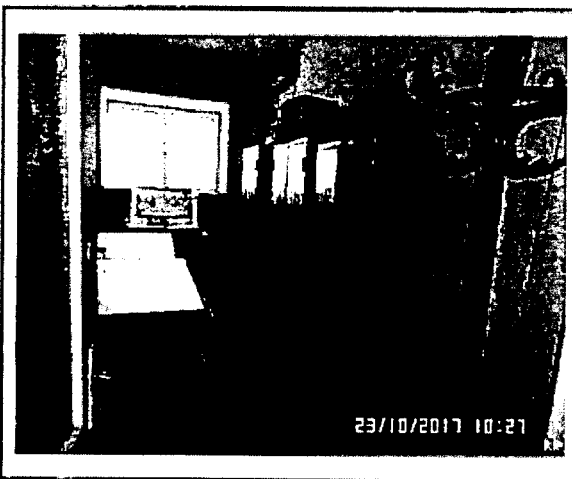
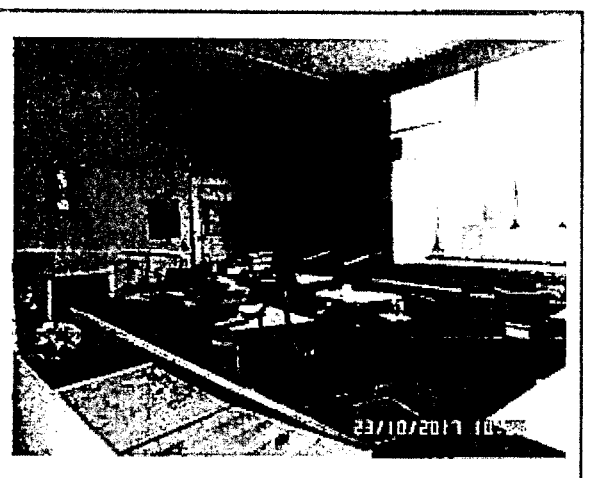
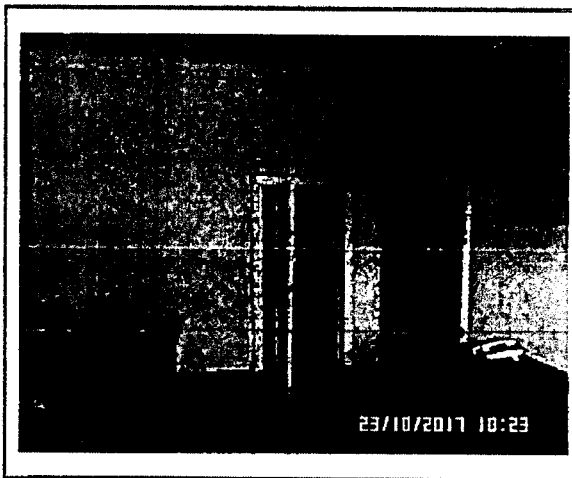
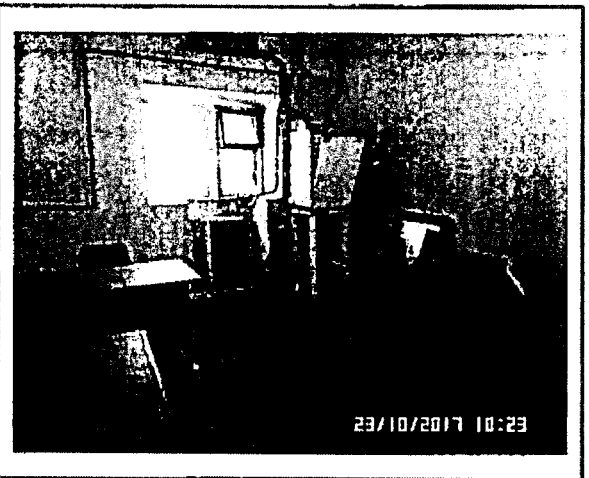




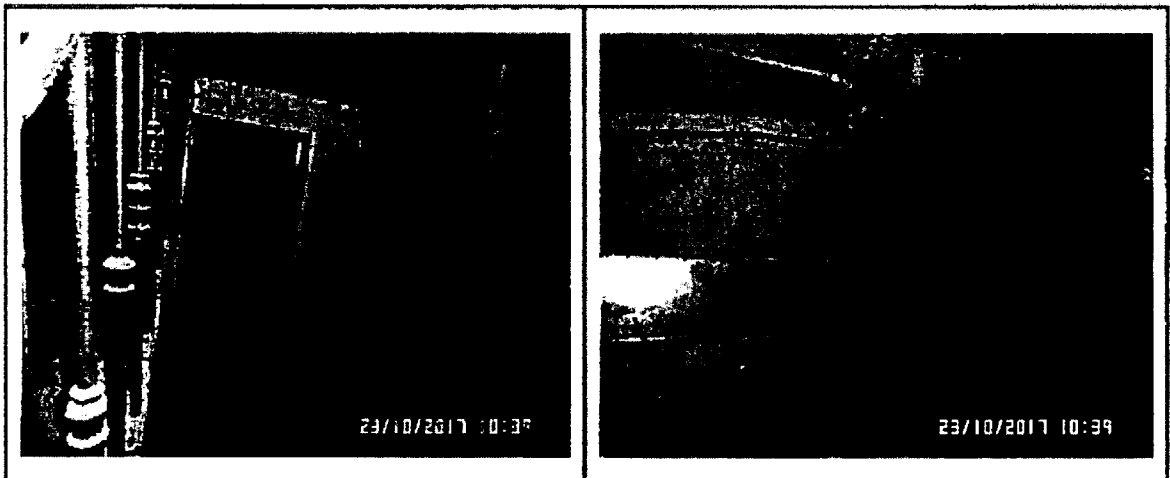
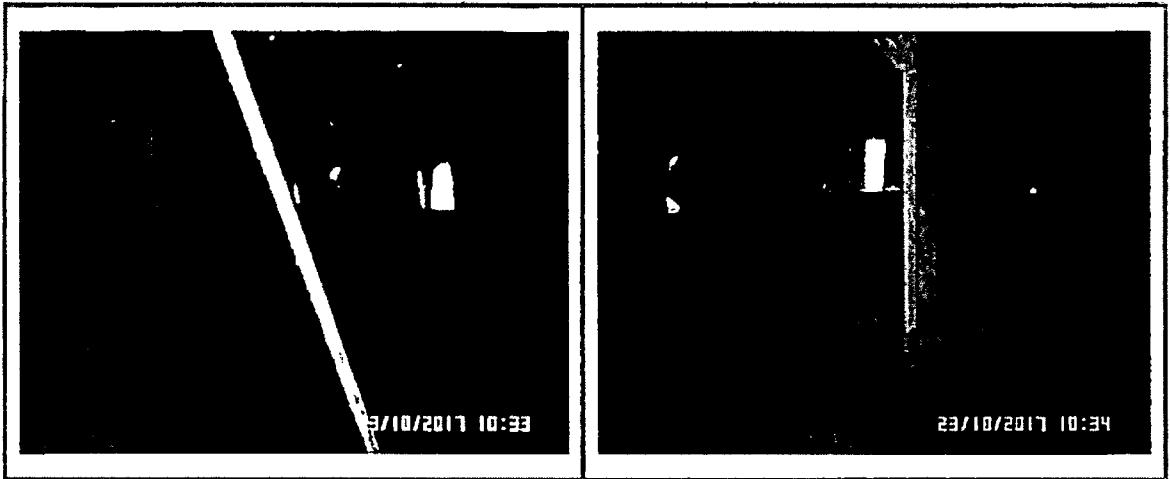




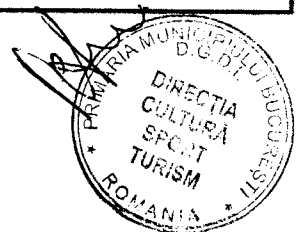
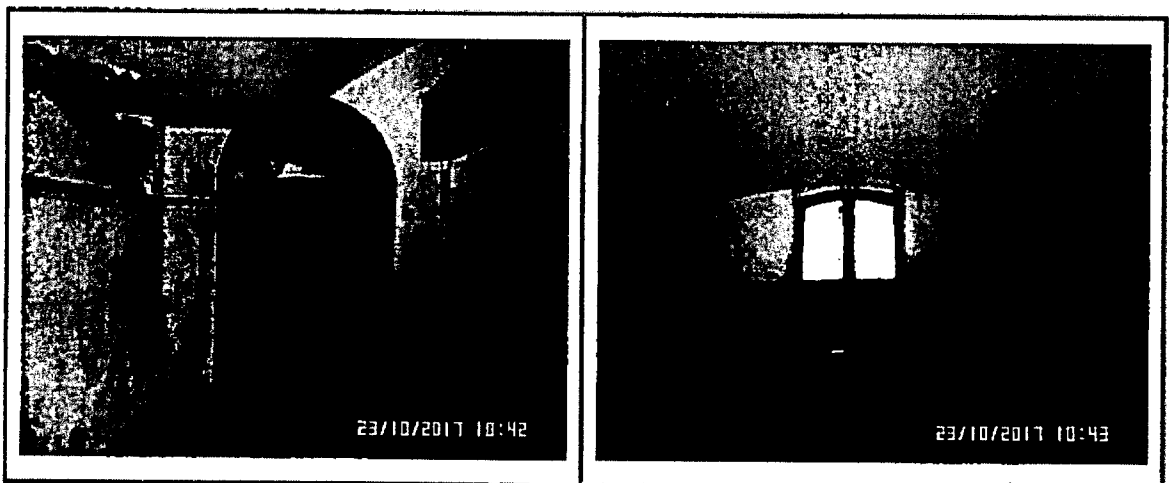
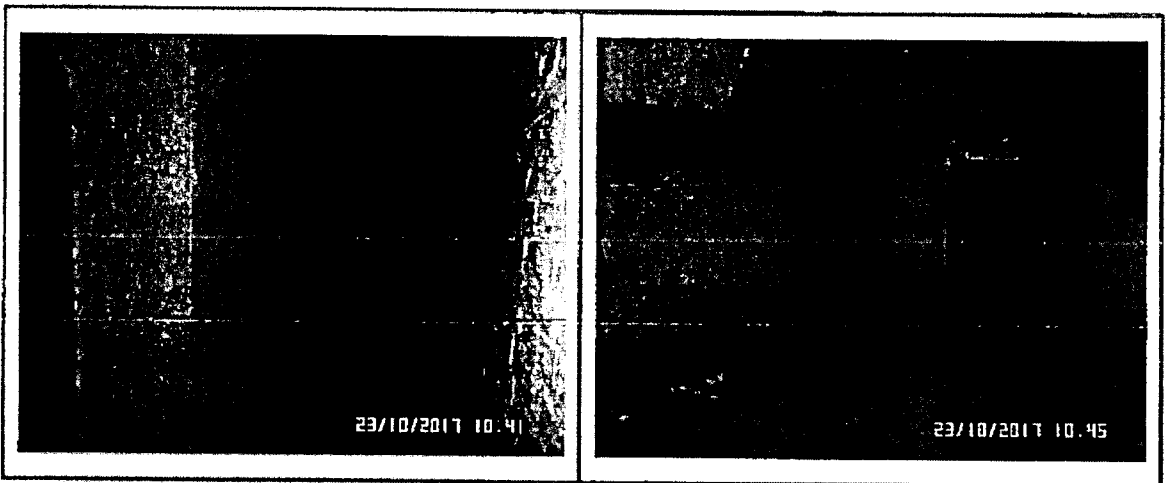
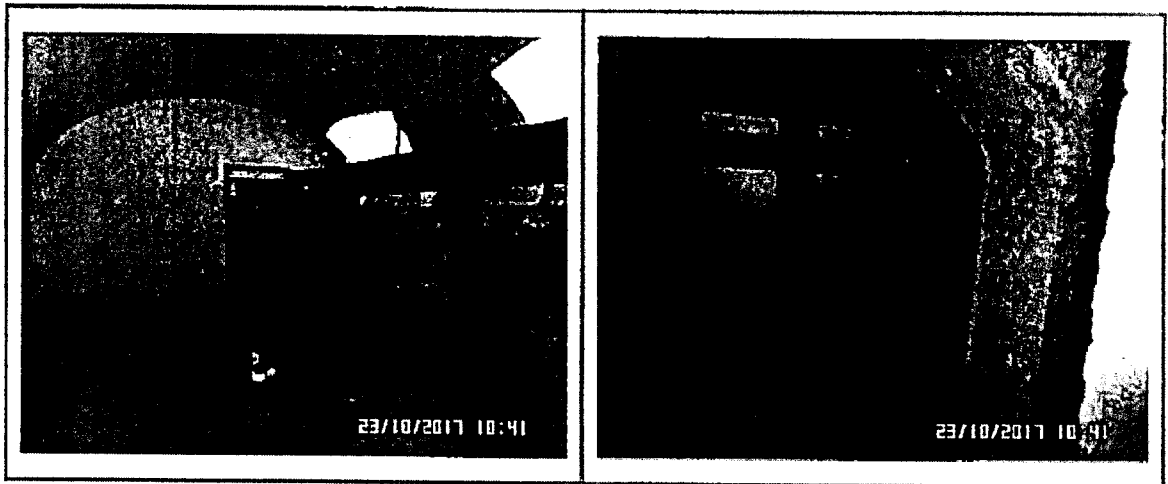




[Handwritten Signature]
PRIMĂRIA JUDEȚULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA CULTURĂ
SPORT
TURISM
ROMANIA



Popescu
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA
CULTURĂ
SPORT
TURISM
ROMANIA



Anexa 3 – Fișă descriere și evaluare construcție – C1

<i>Fișă descriere și calcul</i>	
1. IDENTIFICARE ȘI DESCRIERE CONSTRUCȚIEI	
Proprietar:	S.C. SOCERAM S.A.
Adresă proprietate subiect:	Bdul I.C. Brătianu nr. 10, București, sector 3
Utilizare inițială / actuală:	Clădire birouri / neutilizată
Identificare cadastrală	
- Număr cadastral	204274-C1
- Carte funciară	204274
- Poziție plan cadastral	C1
Inspecție:	
Data:	10/23/2017
Reprezentat proprietar:	Av. Lucia Ciucă
Evaluator autorizat:	Ec. Azoștei Ioana
Date constructive	
An PIF:	1880
Modernizări / extinderi	da, consolidare și refacere finisaje 1994 - 1996
Vârstă cronologică	137.00
Pondere modernizare	70.00%
Regim de înălțime	Ds+P+1E+Pod
Suprafață construită la sol Ac:	1,032.31 mp
Număr de nivele	4.00
Suprafață construită desfășurată Acđ:	2,832.62 mp
Suprafață utilă totală	2,672.96 mp
Suprafață utilă închiriabilă	2,672.96 mp
Descriere clădie C1	Clădire monument istoric
Structură de rezistență	
- structură	zidărie portantă din cărămidă, cu planșee intermediare din bolțișoare de cărămidă ranforsate cu profile l de oțel carbon șarpantă din lemn ecanisat
- acoperiș	
Anvelopă	
- închideri perimetrare	zidărie din cărămidă
- tâmplărie uși și ferestre	lemn
- învelitoare	membrană bituminoasă aplicată peste tabla fixată pe șarpantă
Finisaje	
- interioare	pereți tencuiți, gletuiți și placați cu stucaturi, profile și ancadramente florale; tavane ornamentale
- exterioare	fațada este realizată din similipiatră cu așize mari, ancadramente în jurul ferestrelor, metope și basoreliefuluri din piatră
Instalații funcționale	
- electrice	da
- sanitare - apă-canal	da
- încălzire / ventilație	centrală termică, numai la ultimul nivel
Alte dotări:	
Stare tehnică:	bună
Destinație:	birouri



2. EVALUARE CONSTRUCȚIE - ABORDAREA PRIN COST - CIN				
2.1 ESTIMAREA COSTULUI DE ÎNLOCUIRE BRUT - CATALOG IROVAL 2016				
Catalog IROVAL 2016 - Costuri de reconstruire - Costuri de înlocuire - Clădiri rezidențiale - Cap. 4. - Clădire monumentală - pg. 51				
Unitatea de referință: 1 mp arie desfășurată				
Denumire element	Preț unitar catalog (lei/mp)	Indici actualizare până la data evaluării	Preț unitar actualizat (lei/mp)	
Infrastructură cu planșeu de boltișoare	3,197.80	0.8439	2,698.62	
Suprastructură zidărie portantă cu planșeu de boltișoare	2,049.90	1.0690	2,191.34	
Învelitoare țiglă solzi din tablă arămită	604.10	0.9088	518.06	
Fațadă cu metope, ancadramente și basoreliefuli	722.60	0.9982	721.30	
Finisaj interior cu stucaturi, ancadramente și profile	3,672.50	1.0091	3,705.92	
Instalație electrică	126.70	1.0006	126.78	
Instalație încălzire	84.50	1.2107	102.30	
Instalație sanitară	44.90	1.1401	51.19	
Preț unitar total	Lei/mpAd		10,115.52	
Preț unitar fără TVA	Lei/mpAd		8,429.60	
Cost de înlocuire unitar	Lei/mpAd		8,429.60	
Coeфициent de corecție distanță de transport			1.0030	
Prețuri catalog	1.00			
București	1.006			
Coeфициent de corecție treaptă salariu			1.02	
Prețuri catalog	1.036			
București	1.054			
Cost de înlocuire unitar	Lei/mpAd		8,601.71	
Cost de înlocuire brut - C1	Lei		24,365,374.43	
2.2 ESTIMARE VÂRSTĂ EFECTIVĂ				
Componentă	Cost de nou la data evaluării (lei)	An PIF	Varsta / Vechime (ani)	Contribuția componentei în vârsta efectivă
Clădire originală	7,309,612.33	1880	137	41.10
Modernizare	17,055,762.10	1996	21	14.70
Total (lei)	24,365,374.43		Vârsta efectivă (ani)	55.80
2.2 ESTIMARE DEPRECIERE FIZICĂ				
Tip de clădire conform P 135 - 1999				
Grupa I - Construcții; Subgrupa 1.6 Construcții locuințe și social culturale				
Mediu de lucru	normal			
Stare tehnică:	bună			
Încadrare uzură fizică cf subclasă	1.6.4.1			
Vârsta efectivă (ani)	55.80			
Uzură fizică conform tabel nr. 1.6.4.1 - 55 ani	58.00%			
Uzură fizică conform tabel nr. 1.6.4.1 - 60 ani	64.00%			
Uzură fizică estimată	58.96%			
DEPRECIERE FIZICĂ	Lei		14,365,824.76	
2.3 DETERMINAREA CIN				
Cost de înlocuire	Lei		24,365,374.00	
Depreciere fizică	Lei		14,365,825.00	
Cost de înlocuire - Depreciere fizică	Lei		9,999,549.00	
COST DE ÎNLOCUIRE NET - C1 - CATALOG IROVAL 2016	Lei		9,999,549.00	



Anexa 4 – Extras oferte de închiriere spații de birouri

<http://www.esop.ro/oferte-imobiliare/spatii-birouri-universitate-bucuresti-98/>

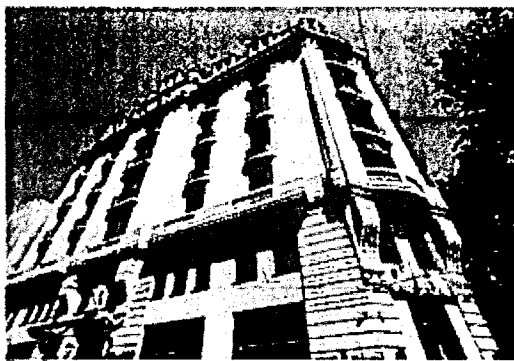
ESOP
 Proprietati | Spatii de birouri | Noiutati | Studi de piata | Companie | Blog | Contact

Găsește soluții imobiliare

Inchiriere | Căutăm de birouri | Bucuresti, BUC

CĂUTĂ

Home | Spatii de birouri | Spatiu de inchiriat in imobil de birouri Universitate, Bucuresti



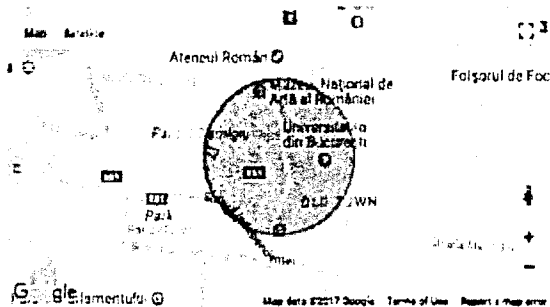
Spatii de inchiriat in imobil de birouri Universitate, Bucuresti
 ID 13424

Cladire de birouri in zona Ultracentrala, langa Universitate. Cladirea dispune de finisaje si dotari moderne si beneficiaza de o vizibilitate maxima. Aceasta se preteaza pentru inchirierea de catre chiriasi cu renume puternic care doresc sa scrie semnatura.

Detalii inchiriere	
Suprafata	396mq
Chirie /luna	7128 C/luna + TVA
Chirie /mp	18 C/mp + TVA
Data generale imobil	
Tip imobil	Centru de afaceri
Finalizare	2015
Disponere	operi spatii, partitionat S+P+6E
Metrou	3 min
RATB	3 min



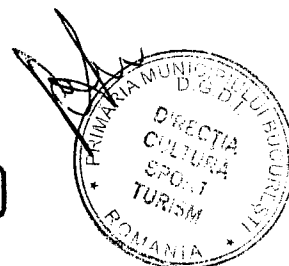
Dotari si finisaje imobil	
Ferestre fixe	Capacitate Lift 8
Ferestre care se deschid	Paza video date
Min 2,7m pana la tavan	Cablare voce date
Tavan suspendat cu corpuri de iluminat incastrate	BMS (Building Management System) Hidranu
Cablare perimetrala aparenta	Climatizare, sistem 4 tevi
Restaurant/cafenea in zona	Apart aer proaspat
Paza 24 ore	Centrala termica
CCTV	



Trimite cererea ta

TRIMITE

sau contacteaza-ne: (+4) 0723.26.61.97 / office@esop.ro



<https://www.regatta.ro/offices/spatii-de-birouri-de-inchiriat-zona-piata-universitatii-bucuresti/>

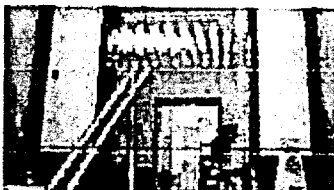
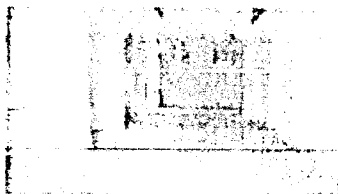
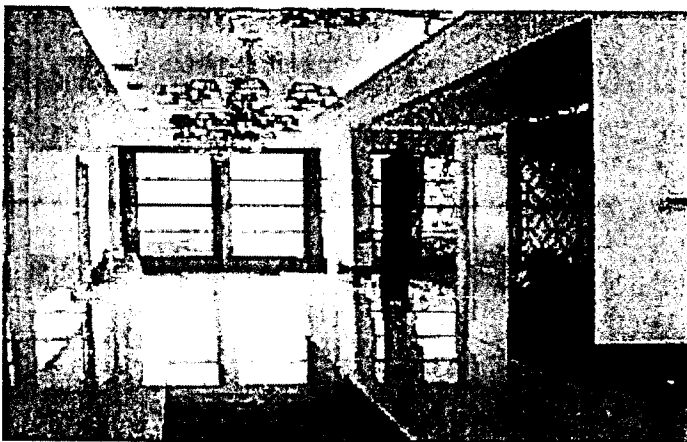


ROTES LUB
12.000.000.000



CARACTERISTICI

- ZONA: Universitate
- Suprafata utila: 2285 mp
- Regim de inaltime: S+D+P+IE



Desfasurare

Suprafete disponibile: Demisol: 260 mp
Etajul 1: 230 mp Etaj 2: 395 mp

DESCRIERE

Imobil de birouri de inchiriat situat la doar cateva minute de Piata Universitatii si Piata Romana, imobilul beneficiaza de o locatie speciala, fiind amplasat chiar in inima Bucurestului cu un acces deosebit de facil catre toate punctele de interes dar si la toate mijloacele de transport in comun.

Imobil cu o arhitectura deosebita frumos compartimentata, renovata si consolidata in 2014.

Descriere

spatiu pentru receptie;

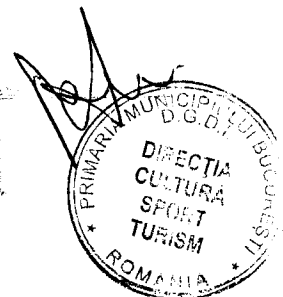
Sala de conferinta,
Rețea de telefonie și internet;
Lumina naturala.
Finisaje de foarte buna calitate.

Preturi de inchiriere: 13.5 Euro/ mp/ luna + TVA, Mentenanta: 3.5 Euro / mp/ luna+ TVA Parcare: 100 Euro/ loc/ luna + TVA

PRET 1.60 EUR/mp

REGATTA® - Leader of Romanian Real Estate Brands
Telefon: 021.232.90.12, 021.232.90.93 | E-mail: office@regatta.ro

REGATTA® este un brand înregistrat al companiei REGATTA REAL ESTATE BRANDS S.R.L. cu sediul în București, România. Toate drepturile rezervate.



<https://www.regatta.ro/offices/spatii-birouri-de-inchiriat-zona-calea-victoriei-bucuresti/>

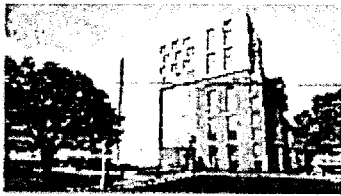
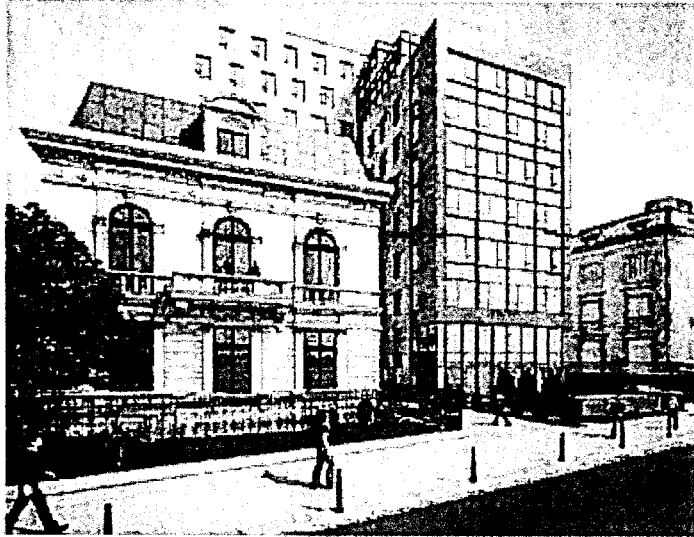


REGATTA
1921-2011



CARACTERISTICI

- ▶ ZONA: Calea Victoriei
- ▶ Suprafata utila: 5147 mp
- ▶ Suprafata construita: 8525 mp
- ▶ Regim de inaltime: 3S+P+9E



Desfasurare

Parter: 170 mp Etaj curent—800 mp/ nivel
Suprafata inchiriala 5.147 mp; Suprafata
construita: 8.525 mp

FINISAJE/DOTARI

▶ Alte dotari: Supraveghere Video, Sistem de Alarma, Anti Incendiu, AC, Lift, Centrala Termica, Conexiune Retea Vocea si Internet, Cablu TV, Camere Depozitare, Acces Asfaltat, Administrare, Garaj, Gresie, Faianta, Geamuri Termopan

DESCRIERE

Imobilul este situat in apropiere de Calea Victoriei si a Pretei George Enescu beneficiind de acces facil catre toate mijloacele de transport in comun. Deasemenea in mediata vecinatate se afla Hotelul Hilton, Golden Tulip si Novotel

Facilitati:

- acces facil, vizibilitate stradala
- retea de telefonie si internet;
- locuri de parcare 78
- sistem de management al cladiri
- sistem climatizare HVAC (4 tevi)



- plafon suspendat cu corpuri luminate incorporate

Pretul inchiriere

Chirie 18 €/mp/luna

Mentenananta 3.5 €/mp/ luna

Locuri: 150 €/loc/ luna

[Illegible stamp]

REGATTA® Leader of Romanian Real Estate Brands
Telefon: 021 232 90 12, 021 232 90 88 // E-mail: office@regatta.ro

[Illegible small text]

[Signature]
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
D.G. 07
DIRECȚIA
CULTURĂ
SPORT
TURISM
ROMANIA



Etaj 1, 171 mp

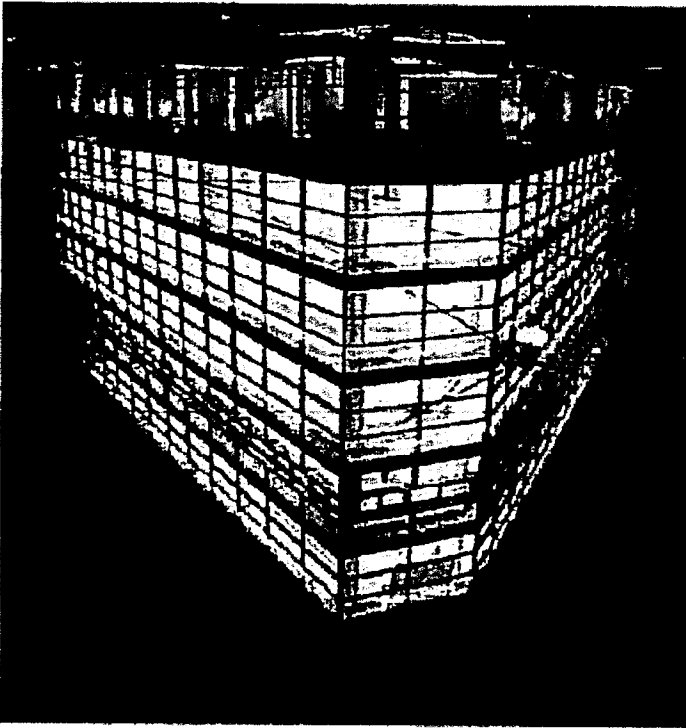
Parter 274 mp

Suprafata disponibila:

Spatiu birouri de inchiriat Bucuresti situat in apropierea strazii Banului, National Bucuresti, la cateva minute distanta de Plaza Universitatii.

DESCRERERE

* Alte dotari: Supraveghere Video
FINISAJE/DOTARI



CARACTERISTICI
ZONA: Universitate
Suprafata utila: 3500 mp
Proprietar: Persoana Juridica
Nr. locuri de parcare: 33



REG1248.2

<https://www.regatta.ro/offices/spatiu-birouri-de-inchiriat-bucuresti-zona-plata-universitatii-3-500-mp/>

Etaj 3 730 mp

Etaj 4 701 mp

Etaj 5 701 mp

Etaj 7 229 mp

17 €/mp/luna+TVA (parter)

14 €/mp/luna + TVA (etaj)

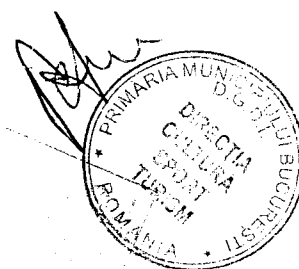
3,5 €/mp/luna mentenananta + TVA -open book

Facilitati:

- paza si securitate 24h din 24h
- receptie; posturi telefonice existente
- cablu; centrala proprie cladina
- prize/ratea de date voce
- sistem de detectare/prevenire incendii
- 2 lifturi marca Otis
- receptie cu gresie portelanata
- ferestrele se pot deschide
- intrare cu control de acces
- sistem de alarma; supraveghere video
- sistem de climatizare cu 2 tuburi (tur-retur) cu aport de aer proaspat
- locuri de parcare: 33 (100 Euro/loc + TVA)

Imobilul beneficiaza de acces facil catre toate mijloacele de transport in comun.

Disponibil imediat.



Anexa 5 – Extras oferte de vânzare monumente istorice

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-case-vile/bucuresti/unirii/casa-de-vanzare-20-camere-X5QB11020?lista=2350036&hart=1>



ID Anunt: #X5QB11020

Vanzare Cladire Monument Istoric zona Lipscani
Bucuresti, zona Unirii

Actualizat in 27.10.2017

Concurs
#UnAcasaPotrivit
25.10 - 26.11.2017

[VEZI DETALII CONCURS](#)

Căştigă 5x1000€
Găseşte (și) tot un ACASA potrivit pe
Imobiliare.ro

5.000.000 EUR
1.923,08 EUR / mp



[Adaugă în favorite](#) [Salvează](#)

[CERE DETALII](#)

[Adaugă noaptea](#)

Caracteristici

Nr. camere:	20	Suprafață teren:	600 mp
Suprafață utilă:	2.600 mp	Nr. etajuri:	2
Suprafață construită:		Front stradal:	33 m
Suprafață construită / suprafață teren:	2600 mp / 2.600 mp	Investiție acoperiș:	Tabla
Nr. bucătării:	1	An construcție:	1984
Nr. băi:	8	Structură rezistență:	beton
Nr. balcoane:	5	Regim înălțime:	P+3E
Nr. terase:	3	Nr. locuri parcare:	4

Specificații

Utilități

Utilități generale, Curent, Curent trifazic, Apă, Canalizare, Gaz
Sistem incalzire: Centrala proprie
Climatizare

Acces internet: Fibră optică, Wireless

Finisaje

Podole: Parchet, Grănie, Marmură
Izolată termică: Exterior

Pereti: Falantă

Dotări

Mobilat, Nemobilat

Alte detalii zonă

Amenajare străzi: Asfaltate, Pietruale, Betonate
Iluminat stradal

Alte detalii

Vila individuală de vânzare în zona Unirii - Bucuresti, reper Centru Vechi, având 20 camere, 16 dormitoare, suprafața totală construită 2800 mp, suprafața utilă 2600 mp și suprafața teren 600 mp. Deschiderea este de 33 m! Imobilul are amprenta 450 mp, curtea liberă mp. Are structura din beton, este construită în anul 1884, renovat 2012, construcție din caramida, beton armat, având 8 băi, 1 bucatarie și 5 balcoane. Dotări: structura casă: beton, Pretabil birou, spațiu comercial. ID Intern: B4074.

Alte detalii preț

Comision: standard%

Disponibilitate proprietate
Imediat

Detalii de contact



Sună la
0724.923.177
0770.191.088



MARIA HOTCA
Sales consultant, Bucuresti
ANG HOLDING

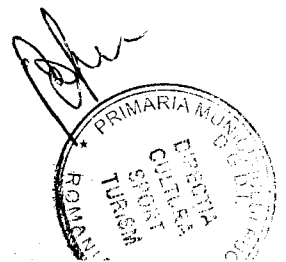
Alte telefoane
0724.923.177
0755.168.839

Găsește mai multe anunțuri imobiliare Bucuresti, Case / vile in zona Unirii, Bucuresti, Case / vile 2D camere in Bucuresti, Case / vile 2D camere in zona Unirii, Bucuresti

Inapoi în BCU

Sun

Ang Holding Romania S.A. - Strada 10, Nr. 10, Sector 1, Bucuresti



<https://www.imobiliare.ro/vanzare-case-vile/bucuresti/universitate/casa-de-vanzare-28-camere-X3KV1103A?lista=2350036&hart=1>



ID Anunt: #X3KV1103A

Vila in zona Universitate

Bucuresti, zona Universitate

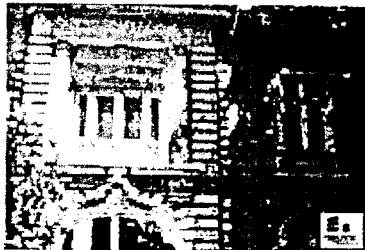
Actualizat azi

Concurs
#UnAcasaPotrivit
25.10 - 26.11.2017

VEZI DETALII CONCURS

Căştigă 5x1000€
Găseşte-ţi tu un ACASĂ potrivit pe
imobiliare.ro

3.500.000 EUR



Săveleşti

0

Adaugă noi vezi

Detalii

Compania Espaco Investment va pune la dispozitie spre vanzare o vila inregistrata in patrimoniul ca monument istoric, situata in zona Universitate.

Imobilul a fost a familiei Athanasovici, una dintre familiile marcate si reprezentative ale epocii.

Cădirea este inregistrata in patrimoniul ca monument istoric, a fost refacuta si reinnoita din temelii la inceputul anilor 1990, fiind una din cele mai frumoase cădiri din centrul Bucurestului.

Este bine conservata, are spatii ample si generoase, dispune de doua sisteme distincte de incalzire, de linie privata de curent electric de forta (curent trifazic de 380 V), de o sala de spectacol, de o cădire anoa cu spatii de locuit si cu garaj dublu si de o camera securizata pentru valori situata la subsolul cădirii.

In cădire a functionat Centrul Cultural al Republicii Ungaria.

Elementele decorative remarcabile ale casei sunt copertina de la intrare, fatada principala, iar in interior scara impunatoare din stejar sculptat care este un veritabil obiect de arta fiind declarata monument istoric.

Construcţia este prevăzută cu 28 de încăperi a caror suprafaţă diferă în funcţie de amplasamentul în interiorul cădrii si destinaţia lor.

Terenul este în suprafaţa de 1.200 mp.

Suprafaţa utilă construită este de 1.555 mp, după cum urmează:

Corp 1: 1.410 mp (subsol, parter, mezanin, etaj, mansardă);

Corp 2: 145 mp (parter si etaj-parterul incluzând si garajul);

Preţ vanzare: 3.500.000 euro.

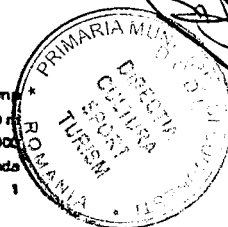
Accesata oferta apartine Companiei Imobiliare ESPACO Investment, Cod Oferta ESP05076RB.

Pentru vizionari si informatii suplimentare, sunati la nr. 0726...vezi tot numarul 88.

Link oferta: trimite email

Caracteristici

Nr. camere:	28	Suprafaţa terenc:	1200 m ² *
Suprafaţa utilă:	1.500 mp	Front strada:	20 m
Suprafaţa construită:		An construcţie:	1900
Dispozitie de incalzire:	340 mp	Structură rezistenţă:	caramida
Nr. bucătări:	2	Nr. garaje:	1



<https://www.imobiliare.ro/vanzare-case-vile/bucuresti/calea-victoriei/casa-de-vanzare-40-camere-X5R601001?lista=2352336>

https://www.imobiliare.ro



Mesajele mele **Cautările** mele Anunțuri salvate Co

Vânzări Închirieri Ansambluri Rezidențiale Licitații Spații comerciale Agenții Știri & Analize

ADAUG

Casa Vila de vânzare - Casa - vile de vânzare în București - zona Calea Victoriei

PALATUL CANTACUZINO Zona VICTORIEI - Proiect+Autorizatie restaurare Office
Bucuresti, Sector 1, zona Calea Victoriei - Vezi hartă

3.500.000 EUR Cere mai multe informații

Anunț publicat de:

Investment DEVELOPMENT

0726.229.999



40 camere | 2.500 mp utili | 2220 mp teren

Te rugăm să nu trimiți mesaje comerciale și să nu încerci să contactezi proprietarul prin intermediul numărului de telefon al agentului.

Numărul de telefon este disponibil doar pentru utilizatori înregistrați.

Numărul de telefon este disponibil doar pentru utilizatori înregistrați.

Numărul de telefon este disponibil doar pentru utilizatori înregistrați.

Numărul de telefon este disponibil doar pentru utilizatori înregistrați.

Numărul de telefon este disponibil doar pentru utilizatori înregistrați.

Numărul de telefon este disponibil doar pentru utilizatori înregistrați.

Numărul de telefon este disponibil doar pentru utilizatori înregistrați.

Numărul de telefon este disponibil doar pentru utilizatori înregistrați.

Numărul de telefon este disponibil doar pentru utilizatori înregistrați.

Numărul de telefon este disponibil doar pentru utilizatori înregistrați.

Numărul de telefon este disponibil doar pentru utilizatori înregistrați.

Numărul de telefon este disponibil doar pentru utilizatori înregistrați.

Numărul de telefon este disponibil doar pentru utilizatori înregistrați.

Numărul de telefon este disponibil doar pentru utilizatori înregistrați.

Numărul de telefon este disponibil doar pentru utilizatori înregistrați.

Numărul de telefon este disponibil doar pentru utilizatori înregistrați.

Numărul de telefon este disponibil doar pentru utilizatori înregistrați.

Numărul de telefon este disponibil doar pentru utilizatori înregistrați.

Numărul de telefon este disponibil doar pentru utilizatori înregistrați.

Numărul de telefon este disponibil doar pentru utilizatori înregistrați.

Numărul de telefon este disponibil doar pentru utilizatori înregistrați.

Numărul de telefon este disponibil doar pentru utilizatori înregistrați.

Numărul de telefon este disponibil doar pentru utilizatori înregistrați.

Numărul de telefon este disponibil doar pentru utilizatori înregistrați.

Trăiește Descarcă PDF Distribuie Ascunde anunț Setaază o problemă



http://www.imobiliare.ro



Adaugă notițe Salvează

3.500.000 EUR - PALATUL CANTACUZINO Zona VICTORIEI - Proiect+Autorizatie restaurare Office

Bucuraresti, Sectiunea 1, zona Calea Victoriei | Mazi hardă

Detalii

Istoria proprietatii

- Vila a fost construita la sfarsitul secolului al 19-lea de catre

Familia greco-italiana Christoveloii Christoveloii au fost

cel mai renumit banier din Romania

- La inceputul secolului de proprietatea a fost

vanduta familiei Cantacuzino una dintre cele mai bogate familii din

Romania cu brasea bizantina

In prezent moment este intr-un proiect de restaurare inregula si va fi un loc destinat ofiilor de clasa A

History of the Property

- The villa was built at the end of the 19th century by

the Greek-Italian family Christoveloii were

the most renowned bankers in Romania

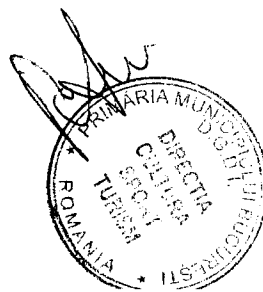
- At the beginning of the 20th century the property was

sold to Cantacuzino family, one of the wealthiest in

Romania with Byzantine roots

Caracteristici

Suprafata teren	43	Suprafata constructie	7300 mp
Suprafata teren utila	2500 mp	Suprafata constructie utila	1
Suprafata teren constructibil	1.600 mp	Suprafata constructie constructibil	4 m
Suprafata teren constructibil utila	3500 mp	Suprafata constructie constructibil utila	Tabla
Numar etaje	10	Numar etaje constructibile	10/10
Numar etaje constructibile	1	Numar etaje constructibile utila	caramide
Suprafata constructie	30 mp	Suprafata constructie utila	S-D+P+2S+M



3 500.000 EUR - PALATUL CANTACUZINO ZONA VICTORIEI - Proiect+Autorizatie restaurare

Office

Bucuresti, Sector 1, zona Calea Victoriei - Vezi harta

Specificatii

Finisaje

- * Podea: Parquet
- * Usi interor: Lemn
- * Pereti: Vopsea lavabila, Vopsea Tapet
- * Ferestre cu geam: Termopan, Lemn
- * Usa intrare: Lemn, Parquet

Dotari

- * Are spatiu unde s-au depozitat: WC, Scaun, Anexe
- * Directia: Scara interor
- * Detalii: Mobilier, Acoperis, Curte, Curte comuna, Gradina
- * Mobilier: Mobilier

Servicii

- * Servicii: Imobiliar, Paza, Supraveghere, etc.

Alte detalii tonea

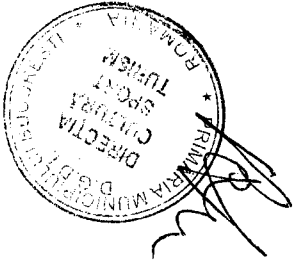
- * Amenajari: Interioara, Exterioara
- * Alcool: de transport
- * Altele: de strada

Verificari

- * Paza: Amplas
- * Paza: Romania
- * Paza: Victoriei

Alte detalii

- Locatie:
- Via Christescu - Cantacuzino este situat in
- Zona Bucuresti - in apropierea Strada Carol Constantiu
- Budisauca Nr. 13 Sector 1, Bucuresti
- Proprietatea se afla aproape de Calea Victoriei
- Zona are un caracter mixt: rezidential, de birou si de cazare
- Calea Victoriei este strada omopola din Bucuresti
- 5 gascuie firme de lux, cum ar fi: Gucci, Armani,
- Concept Store Place, Mngoni, etc



<https://www.imobiliare.ro/vanzare-case-vile/bucuresti/universitate/casa-de-vanzare-sau-de-inchiriat-28-camere-X3AJ1101F?lista=2350036&hart=1>



ID Anunt: #X3AJ1101F

VILA MONUMENT ISTORIC SI DE ARHITECTURA UNIVERSITATE

Bucuresti, Sector 2, zona Universitate

Actualizat in 26.10.2017

Proprietate reprezentată exclusiv de agenția COLDWELL BANKER
MOSILOR

Concurs
#UnAcasaPotrivit
25.10 - 25.11.2017

VEZI DETALII CONCURS

Câștigă 5x1000€
Găsește-ți și tu un ACASĂ potrivite pe
imobiliare.ro

3.500.000 EUR



Salvează
Adaugă notă
Adaugă notă

CERE DETALII

Detalii

Coldwell Banker Mosilor va supune astăzi un edificiu de marcă al perioadei La Belle Époque bucurestene, care este una din cele mai ample și bine păstrate case în stil Mic Paris ale capitalei României. Clădirea a găzduit foarte mult timp Biblioteca Americană, biroul cultural al ambasadei Statelor Unite.

Imobilul este compus din două corpuri de clădire, corpul A construit în 1901 structurat pe D+P+1+M, iar corpul B construit în 1880 având doar P+1, ambele corpuri fiind renovate complet în 1998.

Este o oportunitate unică de a avea acces la o asemenea proprietate, perioada în care va fi pe piață, fiind de asemenea limitată.

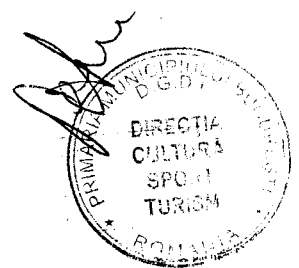
Zona Universității este situată în sectorul 1 al Capitalei, chiar la kilometrul 0. Acolo este și centrul istoric al Municipiului București. Numele acestei zone vine de la Universitatea București, situată în centrul carturii, în Piața Universității, pe bulevardul Mihail Kogălniceanu. Aici se află multe clădiri importante din București, care delimitează, de fapt, această zonă: Teatrul Național I. L. Caragiale, Banca Națională a României, Palatul BCR, Hotelul Intercontinental, Spitalul Coltea, Muzeul Municipiului București, cunoscut mai degrabă ca Palatul Sucei, Biblioteca Centrală Universitară, Casa Capșa, Cercul Militar Național. Aproape de Piața Universității se află și parcul Cișmeții, care și până ce a fost adăptat Hotel Domnigiu. Piața Universității este un loc simbolic, cu o istorie încărcată. Aici s-a desfășurat revoluția din decembrie 1989. Tot aici a fost și marelă adunare din 1990.

Zona Universității este înconjurată de o rețea de șosele și străzi, forma ei este după modelul haussmannien de Mare-Intersecție - La Grande Croisée delimitând axele nord-sud, est-vest astfel se încurajează modernizarea urbană prin influența pariziană. Aici se găsesc clădirile Universității București, Teatrul Național I. L. Caragiale și Hotelul Intercontinental.

Piața Universității, Piața Unirii, centrul vechi al Bucureștiului sunt locuri pe care cu greu reușesc să le descrii și chiar în momentul în care ești convins că ai spus tot ce se putea spune despre aceste zone descoperi că ai omis totuși ceva.

În zona Universității are și o istorie mult mai îndepărtată. Una dintre primele clădiri de aici a fost construită în secolul al XVIII-lea. Este vorba despre Mănăstirea Sfântului Sava, ctitorită de parcalabul Andronache în partea de nord a Căminului Domnigiu. În secolul următor, Constantin Cantacuzino a întemeiat Școala Domnească, instituție care avea sediul în incinta mănăstirii. În timp, școala s-a dezvoltat și a fost mutată într-un sediu propriu, iar mănăstirea a fost demolată. Piața Universității a început să prindă contur în perioada 1857-1868, când a fost construită clădirea Universității București. Apoi a apărut bulevardul Mihail Kogălniceanu, care clădirea trebuia pusă în valoare. Autoritățile au îndepărtat ocazional urmele fostei mănăstiri și s-au arătat interesate de mobilarea străzii. Astfel se face că, în anul 1874, în vizajul Piața a Universității a fost așezat unul dintre primele monumente publice: statuia acestora a lui Mihail Viteazul, realizată de sculptorul Carier Belleuse.

Cât despre piața propriu-zisă, aceasta este locul pe care a fost amenajată Grădina Botanică până la mutarea acesteia pe amplasamentul actual. În perioada 1928-1930 arhitectul Nicolae Ghica-Budești și



Alexandru Baucher au proiectat corpurile care continuă clădirea Universității. Conturul actual al Pieței Universității a fost decis în 1904, când a fost adăugată piața propriu-zisă, la intersecția bulevardelor Carol și Ibrăneanu. Piața Universității este dominată de blocuri înalte, încredelice, iar verdețea a pe cale de dispariție. Clădirile sunt vechi, cu apartamente spațioase, construite începând din anii 60. Nu există imobile aparute după 1990. Singurele lucrări efectuate au fost cele de restaurare a clădirilor din centrul istoric. Aici găsim toate utilitățile necesare: apă, canalizare, gaze, telefon, internet. Zona este însoțită de bănci, magazine și cafenele. Tot aici este situat Spitalul Colțea, monument istoric. În apropiere se află liceul Gheorghe Lazăr, de altfel cam singura instituție de învățământ din zonă în afara de Universitatea București. De la Universitate ajungi imediat oriunde. Ai la dispoziție metroul, autobuze sau troleibuz. Tot aici există un pasaj pietonal subteran, care a fost construit o dată cu stația de metrou. Piața Universității este locul de întâlnire al tuturor. Pe scări la TNB, la fontana din spatele Universității sau în coada călușii (este vorba despre statuia lui Mihai Viteazul). Sunt repere ale celor care se văd cu prioritate în oraș. De la Universitate ajungi rapid în cluburile sau cafenelele din centrul vechi.

Vedetați: Universitatea București, Spitalul Colțea, Cinema Pro, Universitatea Spiru Haret, Corso, Scala, Parca TNB, Odion, Teatrul mic, Teatrul Joance nic, Laparna lui Enache, La motoare, Biblioteca Centrală Universitară, Muzeul de istorie, Muzeul Național de Artă, Palatul Sutu, Unirea Shopping Center, Centrul Medical Unirea, Piața Universitară, Piața Unirii, Canalul vechi al orașului, Hotel Continental, Hotel JVI Marriott, Hotel Horoscop, Hanul lui Manuc, Hotel Dabul, Hotel Central, Metro Piața Unirii, Parcul Piața Unirii, Carrefour Unirii, Hotel Intercontinental, KFC, Mc Donalds, Hotel Intercontinental, Hotel Ramada, Hotel Armonia, Căminul Actorilor, Pizza Hut, Sheriff's, Banca Națională a României.

RATE: 61, 64, 69, 70, 85, 90, 91, 92 (Scara Universitară); autobuz 121, 132, 261, troleibuz autobuz 783, 784 (SPL-Piața 21 Dec.), 336, 601 (Scara Piața 21 Decembrie); Maxi-Taxi - 104, 112 (Scara Universitară)

VEZI TELEFON

CERE DETALII

Caracteristici

Nr. camere:	28	Suprafață teren:	1200 mp
Suprafață utilă:	1.370 mp	Front stradă:	60 m
Suprafață construită:		Încalzire acoperș:	Tabla
Suprafață teren:	1.600 mp	An construcție:	1901
Nr. buclărit:	3	Structură rezistență:	caramida
Nr. băi:	10	Regim înălțime:	D+P+1E+M

Specificații

Utilități

Utilități generale: Apă, Canalizare, Gaz, Telefon
Sistem încălzire: Centrală proprie
Climatizare: Aer condiționat

Finisaje

Podele: Parchet, Gresie
Perete: Faianță
Scara interioară: Renovat

Dotări

Alte spații utile: Spațiu depozitare, WC Serviciu
Conținuturi: Apometre, Contor caldura, Contor gaz
Diverse: Scara interioară
Dotări imobil: Acoperș, Curte, Grădina

Alte detalii zonă

Amplasare stradă: Asfaltată
Mijloc de transport
Iluminat străzilor

Vieți

Fără vieți.

Alte detalii preț

Comision Standard

Detalii de contact

Sună la
0744.481.817
021.2112550

Alte telefoane:
021.2112550
0720.505.040
021.2112550 (fax)



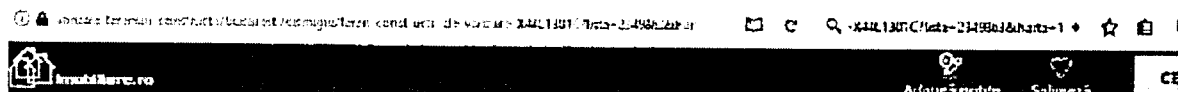
TEODOR CARANE
Broker
COLDWELL BANKER MOSILOR



Anexa 6 – Extras oferte de vânzare teren

Comparabila 1

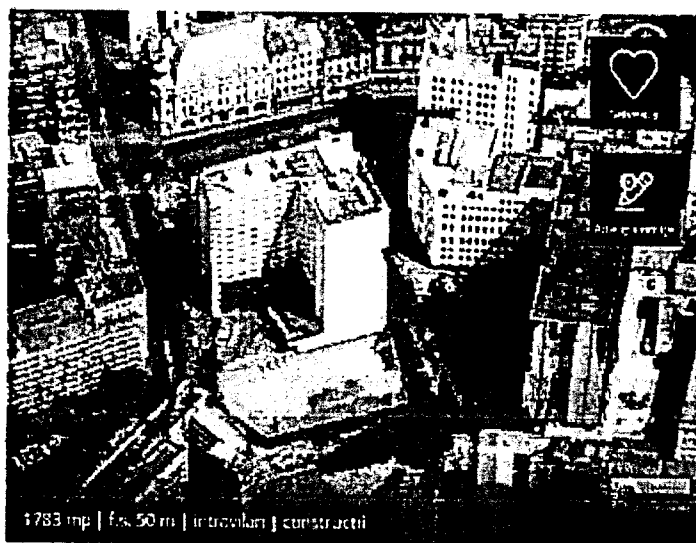
<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/cismigiu/teren-constructii-de-vanzare-X44L1301C?lista=2349863&harta=1>



2.980.000 EUR - Teren intravilan

Bucuresti - Zona Cismigiu - Vezi harta

2.980.000 EUR



1783 mp | fca. 50 m | intravilan | constructii



Imagini asociate

Adresa completă

Scopul și problema

Prezentat de



ALEXANDRU DAN
F. JURJIAN
PROPERTY SERVICES

0721.442.288

0731.038.646

Alte telefoane:

021 3036101

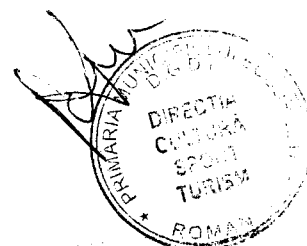
021 3276954 (fax)

Terenul este situat în zona a intravilanului
numărul X44L1301C de pe Imobiliare.ro

Aș dori să primesc mai multe informații
despre proprietatea cu ID-ul X44L1301C
gasita pe Imobiliare.ro

CERE DETALII!

Prin introducerea informațiilor de contact de mai
sus, vă autorizez să-mi trimiteți datele de contact și
ce informații sunt necesare pentru a-mi prezenta
oferta de vânzare și/sau închiriere.





2.980.000 EUR - Teren intravilan

Bucuresti, zona Cismigiu - Vezi hartă

Detalii

Proprietatea este situata in partea centra a a Municipiului Bucuresti, circa 150m vest de Calea Victoriei, in spatele hotelului Novotel fiind reprezentata de un teren liber cu o suprafata totala de 1.783 mp, nu este conectata la retelele municipale de utilitati dar acestea se gasesc in imediata vecinatate. Accesul este pietonal din Str. Matei Milo si cu masina din Str. Ion Campineanu. Vanzarea se va face prin licitatie cu plic inchis la o data ce va fi anuntata ulterior. Pentru detalii va rugam sa ne contactati prin telefon sau e-mail.

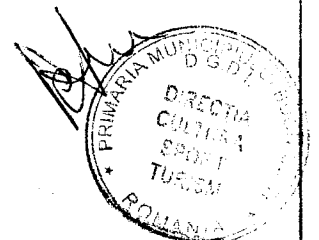
Limitarea raspunderii

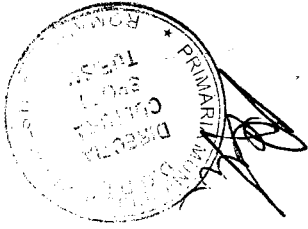
Eurobank Property Services, clientii si mandatarii comuni ai acesteia comunica urmatoarele: (i) Aceste date nu fac parte dintr-o oferta sau un contract si nu vor fi considerate declaratii sau fapte. (ii) Nicio persoana angajata de catre mandatar(i) nu are autoritatea de a face demersuri sau de a oferi garantii in legatura cu aceasta proprietate. (iii) Suprafetele, masuratorile sau distantele indicate sunt aproximative. Exceptand cazul cand se specifica altfel, chiriile sau cheltuielile specificate nu includ TVA sau impozitul respectiv (iv) Descrierile proprietatii nu pot fi utilizate pentru a sugera ca aceasta se afla in stare buna, ca are tot continutul necesar, nu prezinta contaminari sau ca serviciile si facilitatile functioneaza. Li se recomanda partilor interesate sa deruleze propriile investigatii.

Caracteristici

Suprafata teren	1783 mp	Tip teren	constructii
Front stradal	50 m	Clasificare teren	intravilan
Nr. fronturi	1	Constructii pe teren	Nu

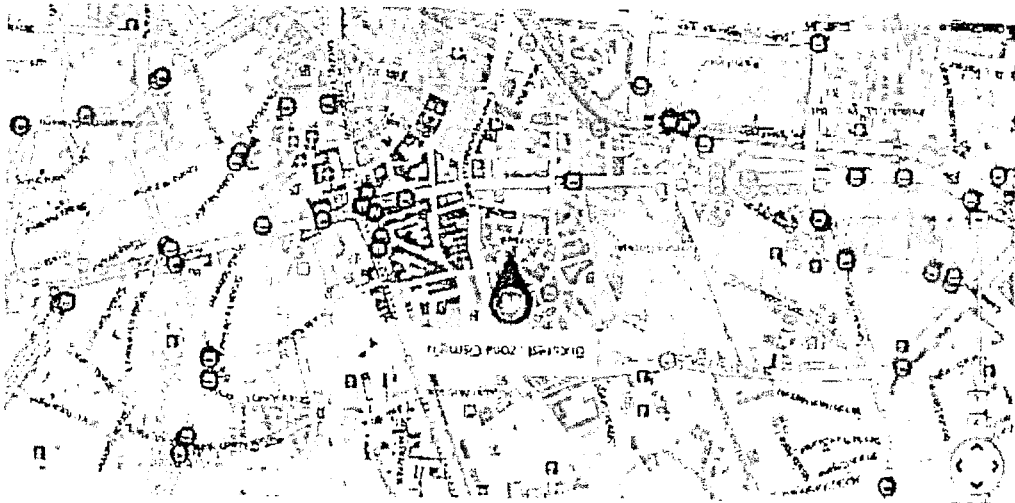
Specificatii





Suma în
0721.442,288
0731.038,646
Ano telefonar
02 3096101
001 42/9021 0541

Detalii de contact



Localitatea: Str. M. Moșcovici, nr. 10, Sector 1, Municipiul București, România

Localitatea și împrejurimi

2 930 000 EUR - Teren în viață

Logo of 'CENE DETALI' and 'Mediacity' with the text 'Adaptă proiectul tău la realitate'.

Comparabila 2

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/libertatii/teren-constructii-de-vanzare-X7UE1300F?lista=2349863&harta=1>



ID Anunt: #X7UE1300F

De vanzare Teren Superb Metrou Izvor cu Asociere

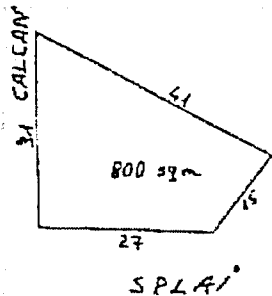
Bucuresti, zona Libertatii

Actualizat in 08.10.2017

1.600.000 EUR

2.000 EUR / mp

Comision: 2%



Salvează

0

Adaugă hotărâ

Caracteristici

Suprafață teren	800 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal.	27 m	Clasificare teren	Intravilan
Nr. fronturi.	1	Construcție pe teren:	Nu

Specificații

Utilități

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent

Alte detalii zonă

Amenajare strazi: asfaltate

Alte detalii

Teren ultracentral pretabil rezidential, birouri, clinica.

800 mp

deschidere 27 m

Se pot construi 3200 mp (CUT 4, POT 80 %)

Pregătirea unui PUD poate îmbunătăți coeficientii urbanistici.

Proprietarul este de acord sa primeasca 50 % avans si 50 % ca suprafata construita.

Detalii de contact

Sună la
0730.025.276



MARIAN GOLDENBERG
Broker / Owner
MARIAN GOLDENBERG

Găsește mai multe anunțuri: Imobiliare Bucuresti, Terenuri construcții in zona Libertatii, Bucuresti

[Înapoi în listă](#)

Sus

Anunț publicat folosind serviciile www.imobiliare.ro - Portalul afacerilor imobiliare



Comparabila 3

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/kogalniceanu/teren-constructii-de-vanzare-X72C1301L?lista=2349863&hart=1>



ID Anunt. #X72C1301L

DEZVOLTARE KOGALNICEANU STRADAL | 1150 MP

Bucuresti, zona Kogalniceanu

Actualizat azi

2.874.000 EUR



Salvează

0

Adaugă not.țe

Detalii

DEZVOLTARE KOGALNICEANU STRADAL - Va propunem spre achizitionare un teren de 1.150 metri patrat format din doua loturi invecinate, cu o deschidere de 31 metri la Bulevardul Kogalniceanu. Din punct de vedere urbanistic, parcela este situata in Zona Protejata 6 Elisabeta - Kogalniceanu, Subzona Cp1b (sunt permise interventii care conserva si potenteaza valorile existente - arhitectural-urbanistice, istorice si de mediu natural). Procent de ocupare a terenului (POT) maxim admis 80%, coeficient de utilizare a terenului (CUT) maxim admis 4.0, regim de inaltime minimum 16 metri - maximum 19 metri. Pentru mai multe amanunte, nu ezitati sa ne contactati.

Caracteristici

Suprafata teren:	1150 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	31 m	Clasificare teren:	Intravilan
Nr. fronturi:	1	Constructie pe teren:	Nu

Specificatii

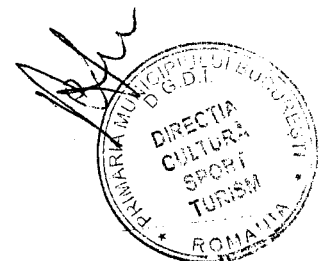
Utilitati

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent

Alte detalii zonă

Amenajare strazi: asfaltate

Detalii de contact



2.874.000 EUR - DEZVOLTARE KOGALNICEANU STRADAL | 1150 MP

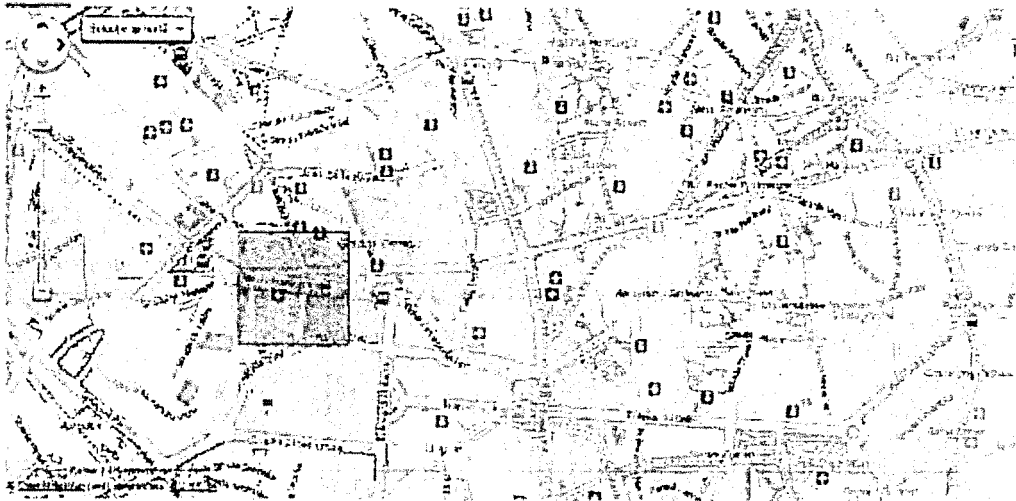
Rezervă, zona Kogalniceanu - Vaci nardă

Localizare și împrejurimi

Localizare Mijloc de transport Invățământ Supermarket/Alimentar Magazin Restaurant Bancă Medicină Parcări

Adăugați în favorite Salvează

CERE DETALII



Detalii de contact

Sună la
0722.532.348

Alte telefonuri:
021.220140
0722.532.349
03.4.217.220 (fax)



<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/p-ta-rosetti/teren-constructii-de-vanzare-X5F40300S?lista=2349863&harta=1>



ID Anunt. #X5F40300S

VANZARE TEREN INTRAVILAN

Bucuresti, Sector 2, zona P-ta Rosetti

Actualizat in 19.10.2017

1.455.000 EUR *

1.500 EUR / mp

Comision: 2,5% +TVA



Salvează

0

Adaugă notițe

Detalii

ARMENEASCA POPA PETRE TEREN INTRAVILAN 970 MP, INTRAVILAN PUZ IN EXECUTIE, POT-50%, CUT-2,3, S+P+4, TOATE FACILITATILE, RUGAM NUMAI PERSOANE SER OASE

Caracteristici

Suprafață teren:	970 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	45 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	2	Construcție pe teren:	Nu
P.O.T.:	50%		
Regim înălțime:	16 m		
Sursă coef. urbanistici:	P.U.G.		

Specificații

Utilități

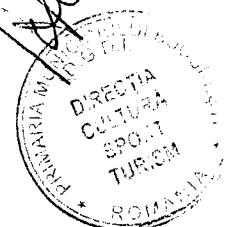
- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent

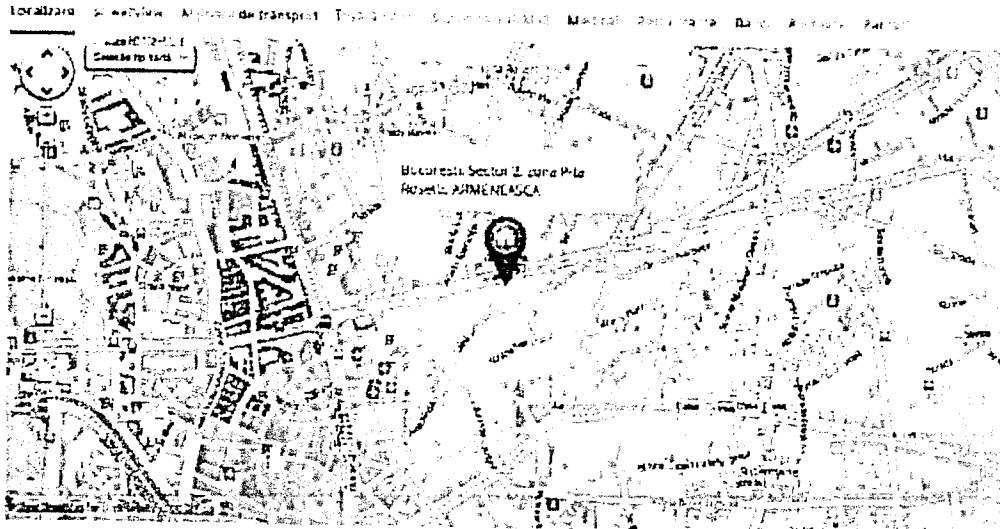
Alte detalii zonă

Amenajare strazi: asfaltate

Vecinătăți

PIATA ROSETTI

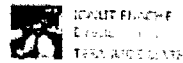




Detalii de contact

Sună la
0722.560.930

Alte telefoane:
021.2120100
0722.560.930
021.2.20100 (fax)



Anexa 7 – Documente de la client

Carte Funciara Nr. 204274 Comuna Dragomirelelor, Bucuresti Sectorul 3

ANCP Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 3	EXTRAS DE CARTE FUNCIARA PENTRU INFORMARE	Nr. 204274
		Zona 21
		Luna 04
		Anul 2017

A. Partea I. Descrierea Imobilului

Teren intravilan Nr. CF veșnic 15155
Nr. cadastral veșnic 2047

Adresa: Loc. Bucuresti Sectorul 3, Str. C. Brătianu, Nr. 10, Jud. Bucuresti

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	204274	1.227	teren in proprietate + cota de 19.29 mp (in indreptul de SC SOMA din SA)

Construcții

Crt.	Nr. cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	204274-C1	Loc. Bucuresti Sectorul 3, Str. C. Brătianu, Nr. 10, Jud. Bucuresti	C1 - cladire (comprisa din 7 etaje) cu o suprafață de 1.031,60 mp.
A1.2	204274-C2	Loc. Bucuresti Sectorul 3, Str. C. Brătianu, Nr. 10, Jud. Bucuresti	C2 - mașină de caramida cu o suprafață de 2,59 mp
A1.3	204274-C3	Loc. Bucuresti Sectorul 3, Str. C. Brătianu, Nr. 10, Jud. Bucuresti	C3 - grup sanitar cu o suprafață de 13,90 mp
A1.4	204274-C4	Loc. Bucuresti Sectorul 3, Str. C. Brătianu, Nr. 10, Jud. Bucuresti	C4 - mașină de caramida cu o suprafață de 2,97 mp
A1.5	204274-C5	Loc. Bucuresti Sectorul 3, Str. C. Brătianu, Nr. 10, Jud. Bucuresti	C5 - mașină de caramida cu o suprafață de 5,90 mp

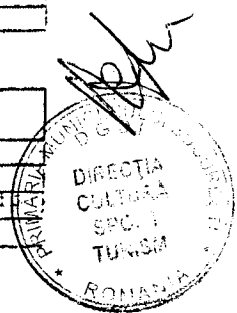
B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
20280 / 14/11/2000	
Certificat Atestare nr. MOJ/1454 din 23/11/1994 emis de MINISTERUL INDUSTRIILOR;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin ATESTARE, cota actuală 1/1 1) SC SOGERAM SA, CIF: 345757	AL, AL1, AL2, AL3, AL4, AL5 / B 4, B 6
65548 / 15/12/2014	
Act Notarial nr. 2966 din 12/12/2014 emis de NP Mărăcine Ramona Poliana;	
B4 se notează interdicția de înstrăinare, grevare, închiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare și amenajare; 1) CEC BANK SA, CIF: 361897	AL, AL1, AL2, AL3, AL4, AL5
Act Notarial nr. 2857, din 12/12/2014 emis de NP Mărăcine Ramona Poliana;	
B5 se notează interdicția de înstrăinare, grevare, închiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare și amenajare; 1) CEC BANK SA, CIF: 361897	AL, AL1, AL2, AL3, AL4, AL5
38270 / 18/06/2015	
Act Notarial nr. 1449 din 17/06/2015 emis de NP Mărăcine Ramona Poliana;	
B6 se notează interdicțiile de înstrăinare, grevare, închiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare și amenajare; 1) CEC BANK SA, CIF: 361897	AL, AL1, AL2, AL3, AL4, AL5

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
65548 / 15/12/2014	
Act Notarial nr. 2966 din 12/12/2014 emis de NP Mărăcine Ramona Poliana;	
C1 Intabulare, drept de POTECA, valoarea 34000000 LE și celelalte	AL, AL1, AL2, AL3, AL4, AL5

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Pagina | 26 | 1



Carte Funciară Nr. 294274 Comuna/Draș/Municipiu: București Sectorul 3

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
obligatii de plată aferente creditului 1) CEC BANK SA, C.F:361897		
Act Notarial nr. 2867, din 12/12/2014 emis de NP Mărășine Ramona Poliana:		
C2	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:24500000 LE și celelalte obligatii de plată aferente creditului 1) CEC BANK SA, C.F:361897	AL, AL1, AL2, AL3, AL4, AL5
38270 / 18/06/2015		
Act Notarial nr. 1449, din 17/05/2015 emis de NP Mărășine Ramona Poliana:		
C3	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:2500000 LE și celelalte obligatii de plată aferente creditului 1) CEC BANK SA, C.F:361897	AL, AL1, AL2, AL3, AL4, AL5

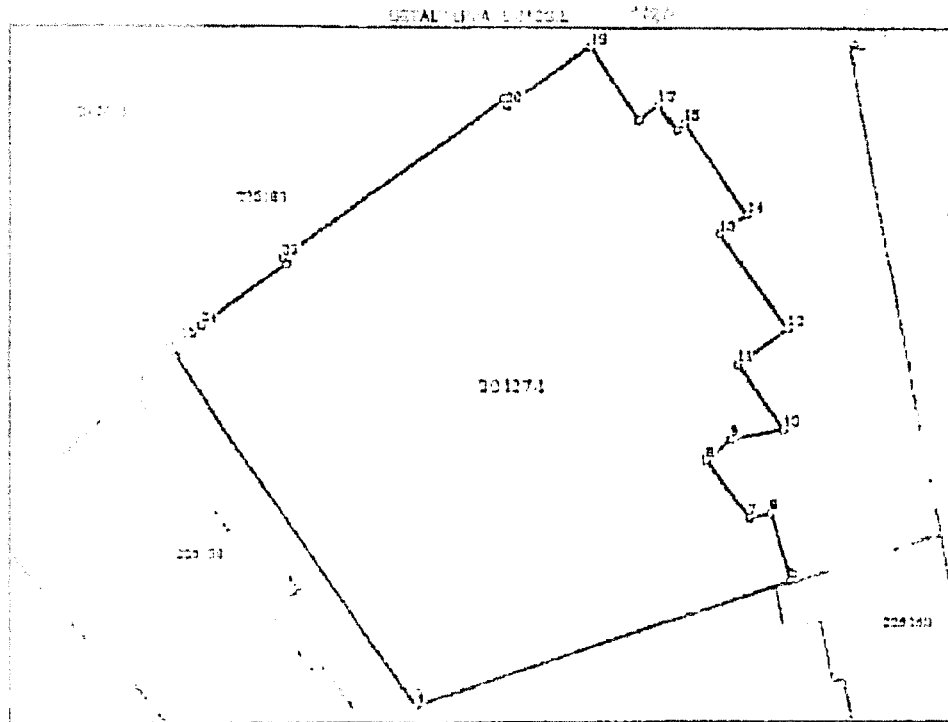


Cadastrul Funciar nr. 24274 Comuna Ciocanesti, Judetul Buzau, Sectiunea 1
 Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Funciunea	Suprafata (mp)	Observatii / Referinta
204274	1227	teren cu suprafata de 1227 mp (inregistrare cu SC SDM AGD SA)

* Suprafata este calculata in baza planului de proiectie STEREO 55.



Date referitoare la teren

Crt	Categorie folosinta teren	Suprafata (mp)	Tara	Pondere	Nr. Lic	Observatii / Referinta
1	curt constructii	1227	-	-	-	-

Date referitoare la constructii

Crt	Numar	Destinatia constructia	Suprafata	Situatia juridica	Observatii / Referinta
A1.1	204274-C1	constructii de locuinte	-	Cu acte	C1 - cladire (construsa din 1-1.11) cu o suprafata de 121.63 mp
A1.2	204274-C2	constructii anexa	-	Cu acte	C2 - magazie de caramida cu o suprafata de 232 mp
A1.3	204274-C3	constructii anexa	-	Cu acte	C3 - grup sanitar cu o suprafata de 13.99 mp
A1.4	204274-C4	constructii anexa	-	Cu acte	C4 - magazie de caramida cu o suprafata de 207 mp
A1.5	204274-C5	constructii anexa	-	Cu acte	C5 - magazie de caramida cu o suprafata de 5.83 mp

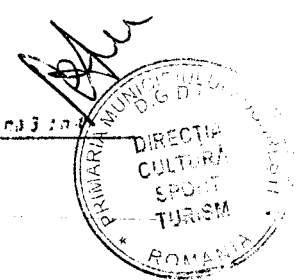
Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)	Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)

Documentul contine date cu caracter national protejate de prevederile Leii...

Pagina 3 din 4



Carte Funciară Nr. 204274 Comuna/Oraș/Municipiu București Sectorul 3

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment r (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment r (m)
1	2	0.795	2	3	0.15
3	4	29.828	4	5	27.95
5	6	4.958	6	7	1.515
7	8	5.138	8	9	2.304
9	10	3.741	10	11	5.491
11	12	4.322	12	13	8.294
13	14	2.351	14	15	7.783
15	16	0.708	16	17	2.097
17	18	1.896	18	19	5.995
19	20	7.128	20	21	0.528
21	22	19.293	22	23	0.475
23	24	7.458	24	25	1.884
25	28	0.195	25	1	0.893

** 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 poziția 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 dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 100 RON, -Chitanța Internă nr.10001830/21-04-2017 în suma de 100, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr 272

Data soluționării,
22-04-2017

Asistent Registrator,
GABRIEL DUMITRACHE

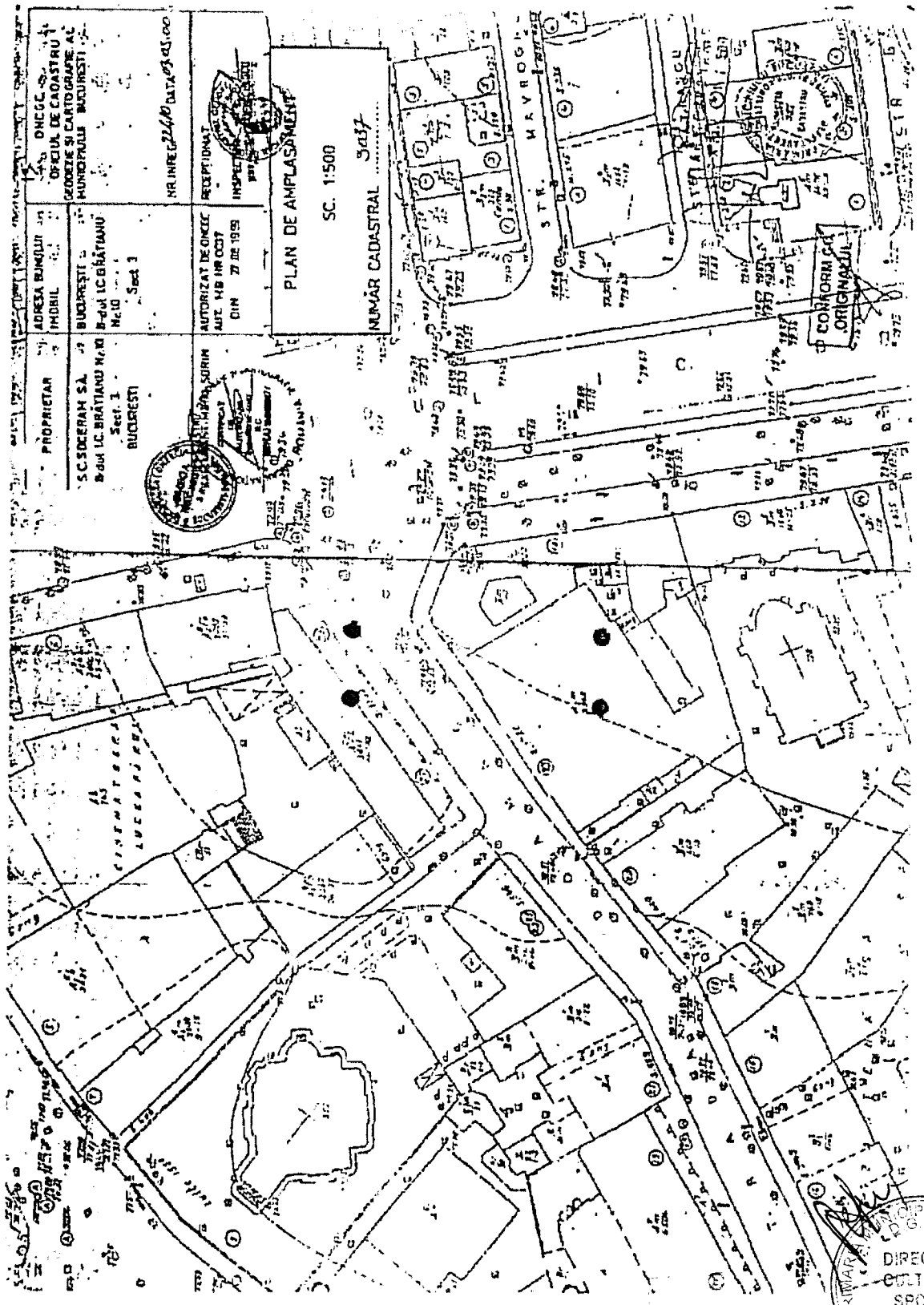
Referent,

Data eliberării,

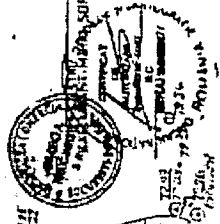
(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)





PROPRIETAR S.C. CERAM SA B-dul IC. BRĂTIANU Nr. 10 Sect. 1 BUCUREȘTI	ADRESA BANGLUI IMOBIL BUCUREȘTI B-dul IC. BRĂTIANU Nr. 10 Sect. 1	ONCEC OFICIUL DE CADASTRU GEODEZIE ȘI CARTOGRAFIE AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
NR. INREG. DATA 2240 03.05.00		RECEPTIAT INSPECTIONAT
AUTORIZAT DE ONCEC AUC. 148 IM COOT DIN 27.02.1999		PLAN DE AMPLASAMENT SC. 1:500 NUMAR CADASTRAL 3047





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare și Investiții

Direcția Cultură, Sport, Turism

Serviciul Cultură

Nr. 055/SC/CA. 12.2017

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
D.G.D.I.
DIRECȚIA CULTURĂ, SPORT, TURISM
Nr. 8055
20.12.2017

ANEXA nr. 3 la
H.C.G.T.B. nr. .../...

PROCES - VERBAL

al ședinței Comisiei de negociere în vederea achiziționării de către Municipiul București a imobilului monument istoric situat în b-dul Ion C. Brătianu nr. 10, sector 3, București

Comisia de negociere în vederea achiziționării de către Municipiul București a imobilului monument istoric situat în b-dul Ion C. Brătianu nr. 10, sector 3, București, numită prin Dispoziția Primarului General nr. 1598/16.11.2017, s-a întrunit astăzi, **07.12.2017**, în vederea continuării procedurii de negociere a prețului pentru imobilul situat în b-dul Ion C. Brătianu nr. 10, sector 3, București.

La ședință a fost invitată și a confirmat prezența telefonic doamna avocat Ciucă Lucia – din partea Societății Soceram S.A.

În urma analizării documentației și a discuțiilor avute membrii prezenți ai Comisiei au decis:

- Reprezentantul Societății Soceram a acceptat prețului de 3.350.000 Euro, preț din raportul de evaluare înțeles pentru P.M.B.
- A.C.S.T. va înlocui Societății Soceram ca S.C. Soceram în ceea ce privește menționea din actul de vânzare-cumpărare, de achiziționare la preț de 3.350.000 Euro a imobilului din b-dul Ion C. Brătianu nr. 10, sector 3.
- în concluzie raportul din actul de negociere a acceptat vânzarea-cumpărarea imobilului la preț de 3.350.000 Euro

La ședință au fost prezenți:

DORU TRAIUA - Doru Traiu

ALBU ELENA - Elena

CIUCA LUCICA - Lucia Ciuca

MITROI STEFAN OVIDIU - Stefan Mitroi

PREDA EUGEN DIBU - Eugen Preda

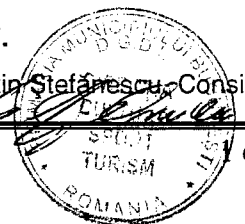
PERSUNARU MIHAELA - Mihaela Persunaru

TRAIUA FELICIA - Felicia Traiu

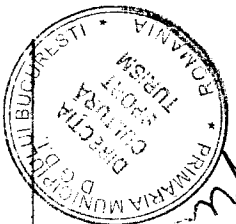
RAUCA BĂRGĂNĂȘ - Răuca Bărgănaș

Drept pentru care a fost încheiat prezentul Proces – Verbal astăzi, **07.12.2017**.

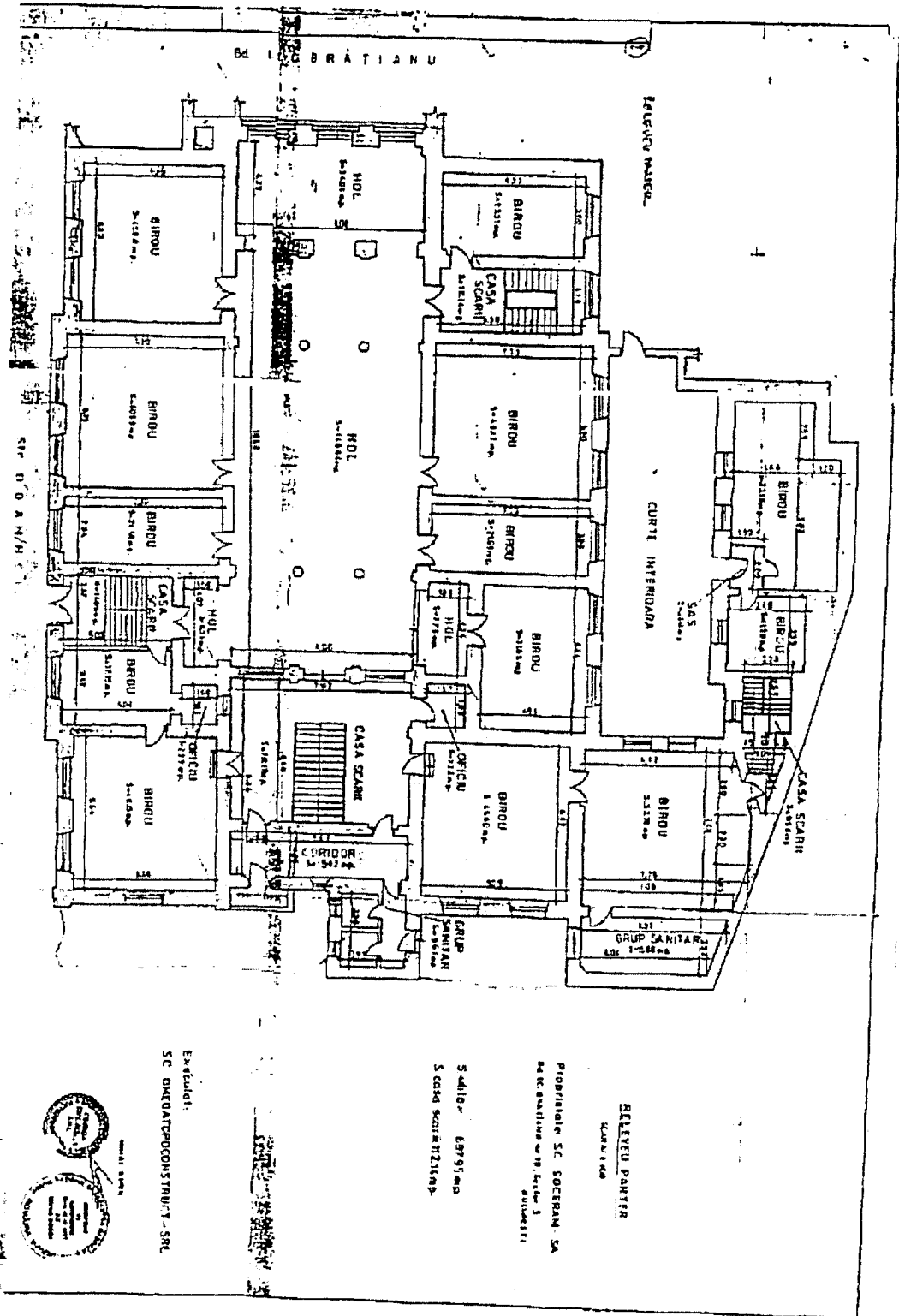
Întocmit: Valentin Ștefănescu, Consilier



ex.



contabil cu nr. 12/2011

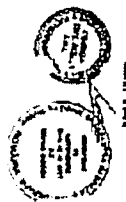


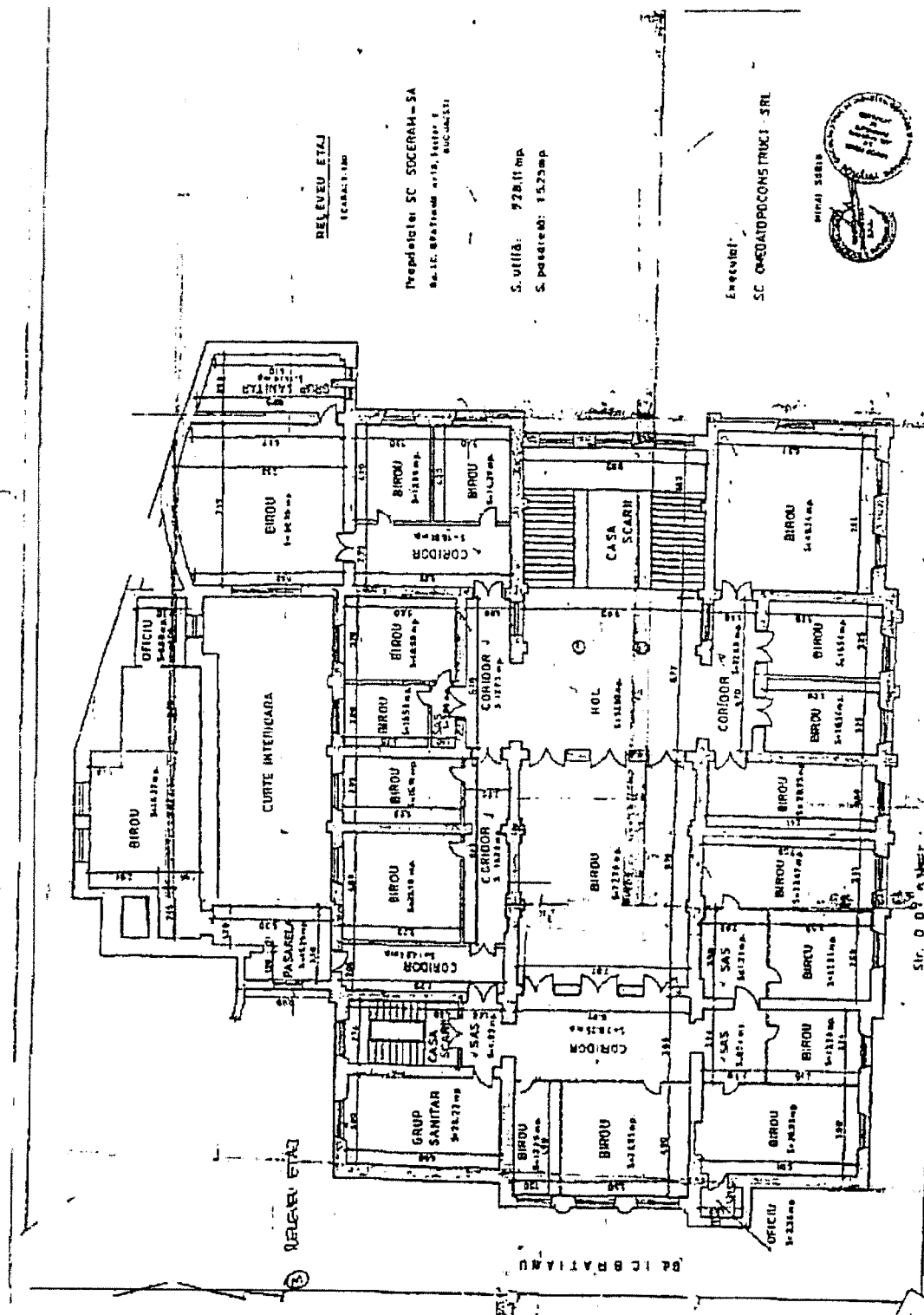
Excludit:
SC OMRDARDOUS TRUFT - SRL

Proprietar: SC SOCRAM SA
Pe str. Buzduganu nr. 12, Sector 5
Bucuresti

S-călibe - 69795 mp
S-casa scării 7215 mp

ELEVENA PALATER
Cladire





RELEVU ETAJ
SCARIN 1.10

Proprietar: SC SOCCERAM-SA
No. 10, BPOSTAL 4718, SECTOR 1
BUCURESTI

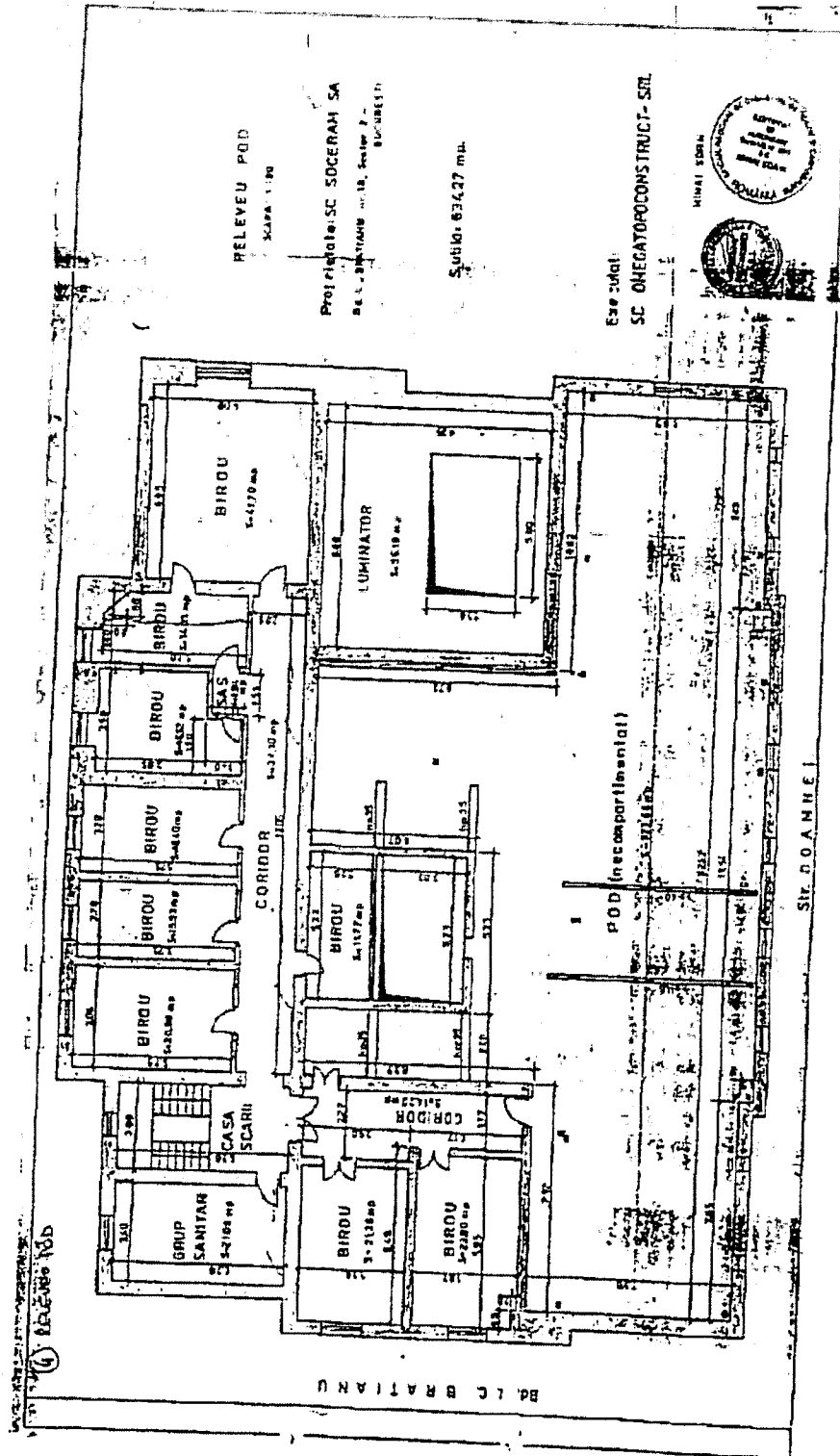
S. utila: 728,11 mp
S. pasdru: 15,25 mp

Executat: SC OMBIADPOCONS TRUCI - SRL
MIRAL SABIN



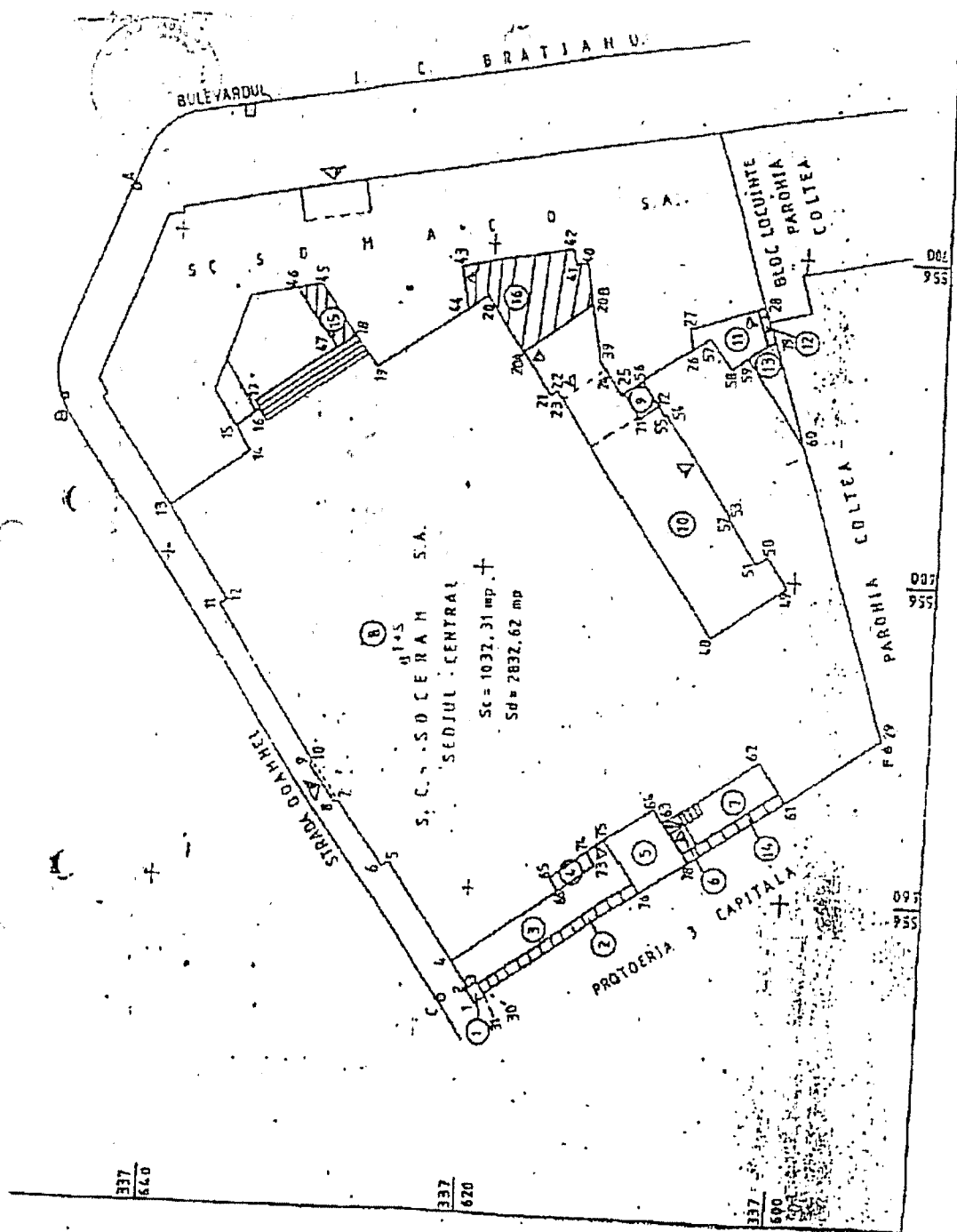
conținutul este corect



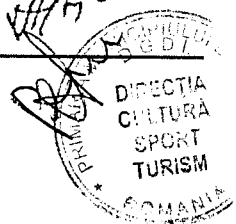


conform cu proiectul
H/H





conform cu originalul



ROMÂNIA

MINISTERUL INDUSTRIILOR

În baza Legii nr. 15/1990 privind reorganizarea unităților economice de stat ca regii autonome și societăți comerciale și a Hotărârii Guvernului nr. 834/1991 privind stabilirea și evaluarea unor terenuri aflate în patrimoniul societăților comerciale cu capital de stat,

văzând propunerile comisiei pentru stabilirea și evaluarea terenurilor, constituită prin ordinul ministrului nr. 4822 din 16.07.1992

în temeiul HG 45/1994 de organizare și funcționare a ministerului,

ministrul Industria emite următorul

CERTIFICAT

DE ATESTARE A DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

Seria MO3 nr. 1454

pentru societatea comercială cu capital de stat, înființată prin Hotărârea Guvernului nr. 1176 din 2.11.1990 sub denumirea

SOCERAM S.A.

cu sediul în satul, comuna, orașul, municipiul BUCUREȘTI, strada Pau. I. P. Aron nr. 10, sectorul 3, județul BUCUREȘTI

Suprafața de teren în proprietatea exclusivă a societății comerciale SOCERAM S.A.

este de 1227,16 m² iar suprafața, în cote-parte indiviză, este de 19,28 m², identificate prin anexa nr. 2 și planurile topografice cuprinse în anexele nr. 4 și 5 din documentația de

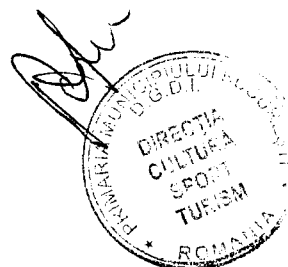
stabilire și evaluare a terenurilor înregistrată sub nr. 2785 din 10.10.1994 la Oficiul de Cadastru și Organizarea Teritoriului al județului BUCUREȘTI

MINISTRU,



Emis la data 23.11.1994

120 exemplare după care înlocuiește originalul liber



Ministerul Agriculturii și Pescăriei
Oficiul Național de Registrare
a Firmelor și Organizațiilor
Profesionale
INREGISTRAT NR. 277/2010
S.C. SOCEBAN S.A.

B. SUPRAFATA REZULTATA DIN MASURATORI TOPOGRAFICE

NR. CRT.	SPECIFICARE	SUPRAFATA		TOTALA
		EXCLUSIVA	COTA INDIVIZA	
1	SUPRAFATA CONSTRUITA (Sc)	1072,19		1072,19
2	SUPRAFATA AFERENTA RETELELOR (Sr)			
3	SUPRAFATA AFERENTA CAILOR DE TRANSPORT (St)	154,97	19,20	174,25
4	SUPRAFATA LIBERA (Sl)			
	SUPRAFATA INCINTEI (St)			
	(Sc + Sr + St + Sl)	1227,16	19,20	1246,44

C. CALCULUL SUPRAFETEI DE TEREN NECESARE ACTIVITATII SOCIETATII COMERCIALE CU CAPITAL DE STAT.

SPECIFICARE	REZULTATA PRIN MASURATORI TOPOGRAFICE	DETERMINATA IN PLUS FATA DE TITLU	DISPONIBILIZATA PRIN POT	TOTAL FOND SPECIAL DESTINAT PRIVATIZARE	NECESARA OBIECTULUI DE ACTIVITATE, DIN CARE:	
					EXCLUSIVA	LOTA PARTE INDIVIZA
SUPRAFATA INCINTEI	1246,44				1246,44	19,20

SOCIETATEA COMERCIALA
CONTRABIL SEF
AVIZAT
OFICIUL ORGANIZATORILOR SI DIRECTORILOR



9X

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE
Incheiat azi 8 octombria 1996 la sediul SC SOGERA

S.C. SOGERA SA București cu sediul în București, sector 3, B-dul 1.0. Brătianu nr.10, reprezentată prin manager ing. D. Dumachiță și director economic M. Zeroschi în calitate de beneficiar și SC MIRAMAR Construct 94 SRL cu sediul în București, sectorul 3, str. Dozla nr. 4 reprezentată prin ing. V. Bădeșcu - director în calitate de antreprenor au procedat la încheierea prezentului proces-verbal de recepție a lucrărilor executate în cadrul proiectului "MIRAMAR București" - din B-dul 1.0. Brătianu nr.10, sectorul 3.

1. Lucrările au fost executate, având la bază:
- autorizația de construire nr. 39 din 10.11.1994 eliberată de Primăria Capitalei - Direcția Urbană și Amenajarea Teritoriului;
 - proiectul 4914/ed.2 1995 "MIRAMAR" București elaborat în baza contract nr. 4514 (1.02.1994) și caiet sarcini însoțitor;
 - contract de antrepriză nr. 32/29...1995.

2. Comisia de recepție compusă din:
- ing. A. Retreanu - director tehnic SOGERA
 - ing. M. Rațor - diriginte șantier
 - ing. M. Gomeșcu - membru
 - ing. D. Măroianu - director tehnic MIRAMAR

În urma analizei lucrărilor executate precum și a documentației tehnico-economice avute la dispoziție, conținutul lucrărilor au fost executate corespunzător primind calificativul "B".

În conformitate cu condițiile de lucrări și facturile emise de SC MIRAMAR Construct, valoarea acestora este de 137.10.000 lei (inclusiv TVA).



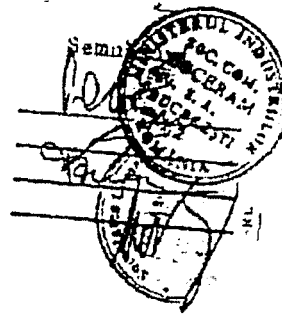
3. Recomandări ale comisiei:

~~... pe perioada absenței rece
... în special în zilelor
... orice remedieri rămânând
... din contractul părților.~~

4. Prezenta proces-verbal a fost întocmit în două
exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.

COMISIA DE RECUPRIE,

Ing. Ietrescu Valentin
Ing. Lejor Mihail
Ing. Raluca Tomescu
Ing. Bogdan Moroiianu

Semn


2 ex.




Anexa 8 – Informații privind coeficienți urbanistici ai zonei

- Încadrare conform PUG – Subzona construită protejată Cp1a – Zona protejată nr. 04 – Brătianu

