



Consiliul General al Municipiului București

PCT. 37



HOTĂRÂRE

Nr. _____ din _____

cu privire la completarea Hotărârii C.G.M.B. nr. 40/2011 privind aprobarea redevenței anuale pentru spațiile cu destinația de cabinete medicale, concesionate conform Hotărârii Guvernului României nr.884/2004

Având în vedere Expunerea de motive a Primarului General al Municipiului București și Raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu nr. 15082/09.08.2018;

Văzând avizele favorabile ale Comisiilor de specialitate ale Consiliului General al Municipiului București;

În temeiul prevederilor art. 36 (2) lit. "c", art. 36 (5) lit. „a”, art. 45 (3) și art. 123 (1) din Legea nr. 215/2001 – privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI HOTĂRĂȘTE:

Art. I. Anexa la Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 40/2011, prin care au fost aprobate redevențele anuale pentru spațiile cu destinația de cabinete medicale concesionate conform Hotărârii Guvernului României nr.884/2004, se completează cu pozitia de mai jos astfel:

- imobilul situat în Bd. Mărășești nr.90, sector 4, București – redevența anuală 60,25 EURO/mp..

Art. II. Celelalte prevederi ale H.C.G.M.B. nr. 40/28.02.2011 completată cu H.C.G.M.B. nr. 175/28.09.2011 raman neschimbate.

Art. III. Direcțiile de specialitate din cadrul Primăriei Municipiului București vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Această hotărâre a fost adoptată în ședința ordinară a Consiliului General al Municipiului București din data de.....

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
MARIAN ORLANDO CULEA**

**Secretar General al
Municipiului București
GEORGIANA ZAMFIR**



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Primar General



EXPUNERE DE MOTIVE

pentru completarea Hotărârii C.G.M.B. nr. 40/2011 privind aprobarea redevenței anuale pentru spațiile cu destinația de cabinete medicale, concesionate conform Hotărârii Guvernului României nr.884/2004

În conformitate cu prevederile H.G.R. nr. 884/2004 privind **concesionarea unor spații cu destinație de cabinete medicale**, Municipiul București a încheiat contracte de concesionare - fara licitație publică – cu medicii titulari ai cabinetelor medicale.

Taxa de concesionare a fost stabilita prin H.G.R. nr. 884/2004 conform art. 4 alin (2) - 1(un) Euro/mp./an pentru primii 5 ani de concesionare.

Confort art. 4 alin (3) din hotărârea de mai sus – **“Dupa primii 5 ani, nivelul minim al redevenței se va stabili de catre concendent - Municipiul Bucuresti, pornind de la pretul pietei, sub care redevența nu poate fi acceptata .”**

Până la în prezent au fost evaluate un nr. de 81 de imobile din totalul de 82, imobile în care funcționează unități medicale organizate în baza Ordonantei de Guvern nr. 124/1998, au fost evaluate de catre experti evaluatori atestati ANEVAR. Prin Hotărârea nr.40/28.02.2011, completata cu Hotararea nr. 175/28.09.2018, Consiliul General al Municipiului București a aprobat nivelul redevențelor anuale aferente celor 81 de imobile evaluate.

În data de 08.06.2018 a fost evaluat de catre evaluatori ANEVAR și imobilul situat în Bd. Mărășești nr.90, sector 4, București, în care funcționeaza cabinete medicale organizate în baza O.G. nr. 124/1998 privind organizarea si functionarea cabinetelor medicale, redevența fiind stabilită la suma de **60,25 Euro/mp/an**.

Avand in vedere cele mai sus mentionate si raportul de specialitate al Directiei Patrimoniu s-a intocmit prezentul proiect de hotărâre, ce se supune aprobarii, proiect ce are ca obiect completarea **Hotararii Consiliului General al Municipiului Bucuresti nr. 40/2011 privind aprobarea redevenței anuale pentru spațiile cu destinația de cabinete medicale, concesionate conform Hotărârii Guvernului României nr.884/2004.**

**PRIMAR GENERAL,
GABRIELA FIREA**



Întocmit- Teodora Stoian



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Patrimoniu



Nr. 15.082/09.08.2018

RAPORT DE SPECIALITATE

pentru completarea Hotărârii C.G.M.B. nr. 40/2011 privind aprobarea redevenței anuale pentru spațiile cu destinația de cabinete medicale, concesionate conform Hotărârii Guvernului României nr.884/2004

În conformitate cu prevederile H.G.R. nr. 884/2004 **privind concesionarea unor spații cu destinația de cabinete medicale**, Municipiul București a încheiat contracte de concesionare - fără licitație publică – cu medicii titulari ai cabinetelor medicale care funcționează în imobile aflate în domeniul privat al Municipiului București.

Taxa de concesionare a fost stabilită prin H.G.R. nr. 884/2004 astfel:

- conform art. 4 alin (2) - **1(un) Euro/mp./an pentru primii 5 ani de concesionare;**
- conform art. 4 alin (3) - **Dupa primii 5 ani, nivelul minim al redevenței se va stabili de către Consiliul General al Municipiului București, pornind de la prețul pieței, stabilit în baza unui raport de evaluare întocmit de un expert evaluator ANEVAR, sub care redevența nu poate fi acceptată.**

Până la data de 31.12.2010, s-au evaluat un număr de 33 de imobile în care funcționează unități medicale organizate în baza Ordonanței de Guvern nr. 124/1998, prin Hotărârea nr.40/28.02.2011 Consiliul General al Municipiului București a aprobat nivelul redevenței anuale aferente acestor imobile, aflate în domeniul privat al Municipiului București, ce au destinație medicală. În cursul anului 2011 au fost evaluate de către evaluatori ANEVAR și celelalte 48 de imobile din totalul de 82 de imobile în care funcționează unități sanitare organizate în baza O.G. nr. 124/1998 privind organizarea și funcționarea cabinetelor medicale.

În data de 08.06.2018 a fost evaluat de către evaluatori ANEVAR și imobilul situat în Bd. Mărășești nr.90, sector 4, București, în care funcționează unități sanitare organizate în baza O.G. nr. 124/1998 privind organizarea și funcționarea cabinetelor medicale, redevența fiind stabilită la 60,25 Euro/mp/an. Facem precizarea că acest imobil a fost intabulat în anul 2018 având numărul cadastral 228944.

Având în vedere cele de mai sus, s-a întocmit prezentul proiect de hotărâre ce are ca obiect **completarea Hotărârii C.G.M.B. nr. 40/2011 privind aprobarea redevenței anuale pentru spațiile cu destinația de cabinete medicale, concesionate conform Hotărârii Guvernului României nr.884/2004.**

DIRECȚIA PATRIMONIU
DIRECTOR EXECUTIV
Mariana PERȘUNARU

Serviciul Concesionări
Șef Serviciu Teodora STOIAN



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 4

Nr. cerere 18576
Ziua 13
Luna 03
Anul 2018

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 228944 București Sectorul 4



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. București Sectorul 4, Bdul Marasesti, Bulevard, Nr. 90, Jud. București

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	228944	Din acte: 951 Masurata: 961	Teren neimprejmuț;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	228944-C1	Loc. București Sectorul 4, Bdul Marasesti, Bulevard, Nr. 90, Jud. București	S. construita la sol:347 mp; Centru medical P+1E, Sc=147 mp, anul construirii 1928

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
18576 / 13/03/2018		
Act Administrativ nr. 18576, din 01/03/2018 emis de avizat de OCPIB; Act Administrativ nr. Anexa 35, din 14/10/2004 emis de MINISTERUL SANATATII; Act Administrativ nr. 2410, din 17/03/2003 emis de PRIMARIA SECTORULUI 4 BUCUREȘTI; Act Administrativ nr. 1096, din 01/01/2003 emis de GUVERNUL ROMANIEI; Act Administrativ nr. 4146/3, din 09/02/2018 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI; Act Administrativ nr. 7546, din 24/03/2003 emis de Spitalul Clinic de Urgența "Sfantul Ioan";		
B1	Înscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE(domeniu public) pana la depunerea inventarului bunurilor aprobate in condițiile legii de Guvern, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL BUCUREȘTI, CIF:4267117	A1, A1.1
B2.	Înscrierea provizorie, drept de ADMINISTRAREpana la justificarea înscrierii definitive a dreptului de proprietate, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4 BUCUREȘTI	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI .

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

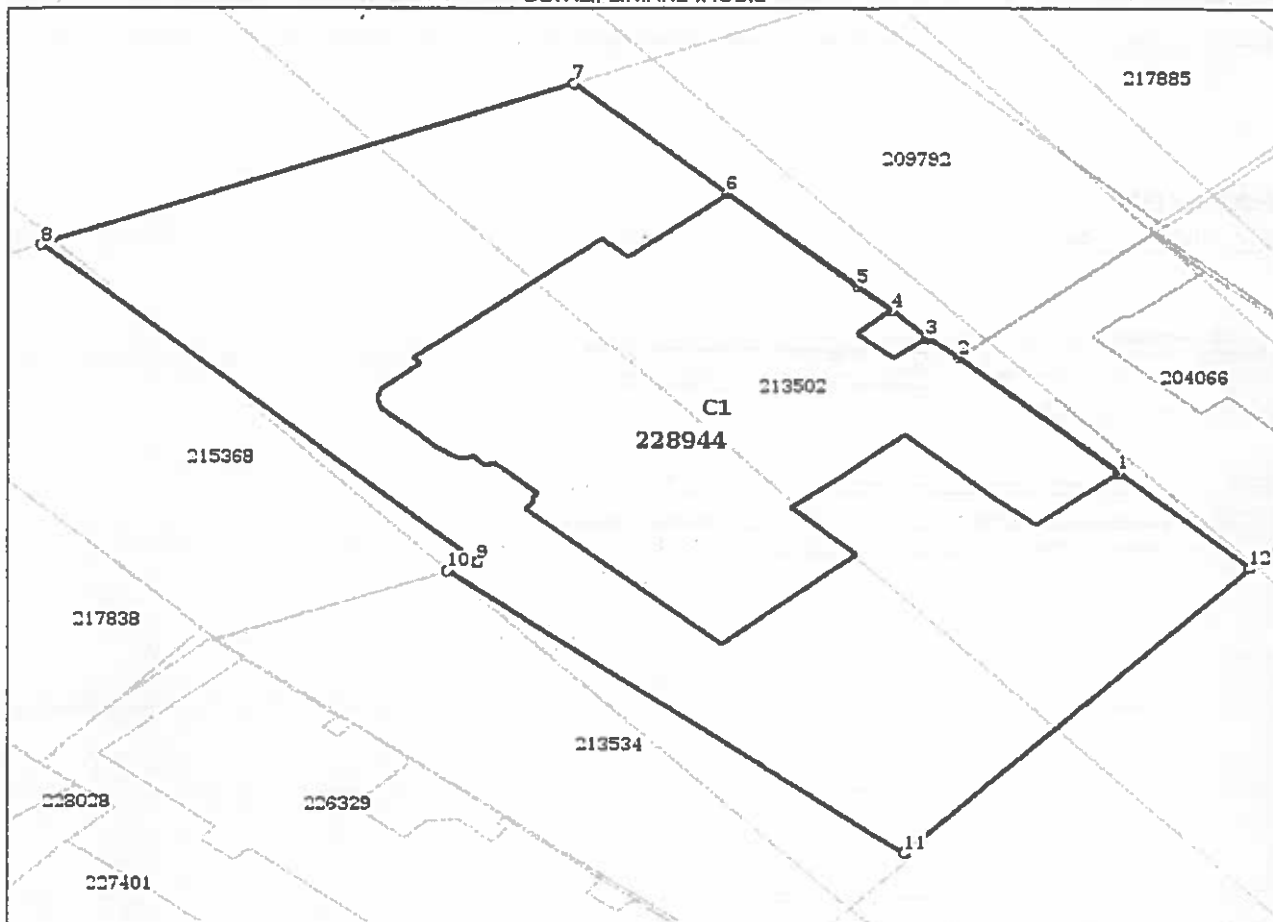
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
228944	Din acte: 951 Masurata: 961	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	Din acte: 951 Masurata: 961	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	228944-C1	construcții administrative și social culturale	347	Cu acte	S. construita la sol:347 mp; Centru medical P+1E, Sc=147 mp, anul construirii 1928

Lungime Segmente

1. Lungimile segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	9.124

Punct inceput	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	1.683
3	4	2.117
4	5	1.888
5	6	7.471
6	7	8.759
7	8	22.887
8	9	25.199
9	10	1.31
10	11	24.258
11	12	21.362
12	1	7.544

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

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,

03-05-2018

Data eliberării,

___/___/___



Asistent Registrator,

MARIA DUMITRU

(data și semnătura)

Referent,

 (parafa și semnătura)

RAPORT DE EVALUARE

**Redevență spații comerciale tip cabinete medicale
situate în
București, sector 4, Bd. Mărășești nr. 90**



Proprietar: Primăria Municipiului București

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

Numărul și data raportului: Nr. 364 / 22.06.2018

Data evaluării: 08.06.2018

**Director general,
Ing. Cristian Andrei SANDU**



SINTEZĂ

Subiect: Redevență spații comerciale tip cabinete medicale, aferente proprietății imobiliare localizate în București, sector 4, Bd. Mărășești nr. 90

Identificare cadastrală: Spațiile comerciale subiect al prezentei lucrări se identifică conform extras CF 228944, nr. cerere 18576/13.03.2018, informații geoportal ANCP și relevee construcție și sunt înscrise în cartea funciară nr. 228944, UAT Sector 4, București sub numărul cadastral 228944, astfel:

Bun imobil	Ac (mp)	Acd (mp)	Au* (mp)	Au - cabinete medicale** (mp)
Centru medical	347.00	827.00	642.15	454.07
Total construcții CF 228944, UAT Sector 4	347.00	827.00	642.15	454.07

*Aria utilă totală inclusiv spațiile comune (săli de așteptare, holuri și casa scări)

**Aria utilă a cabinetelor medicale reprezintă aria închirială și nu include spațiile comune.

Proprietar: Primăria Municipiului București

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. 4/2018 înregistrat sub nr. MB 560/25.04.2018 și comandă nr. 9631/29.05.2018.

Data evaluării: 08 iunie 2018

Data întocmirii raportului: 22 iunie 2018

Scopul evaluării: informarea clientului în vederea concesiunii spațiilor

Curs de schimb valutar: 1 Euro = 4.6582 Lei

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 prezentau la data evaluării, redevența anuală pentru spațiile comerciale tip cabinet medical aferente proprietății imobiliare, identificată cu numărul cadastral 228944-C1, carte funciară nr. 228944, UAT Sector 4 București și localizată în Bd. Mărășești nr. 90 este de:

$$V_{\text{redevență anuală}} = 60.25 \text{ Euro/mp/an}$$

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.

Analizele, opiniile și concluziile raportate au fost elaborate, iar acest raport a fost realizat în conformitate cu cerințele Standardelor de evaluare a bunurilor, ediția 2018.

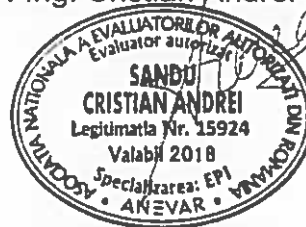
Inspecția activelor subiect a fost efectuată de către Ec. Ioana Azoitei, evaluator autorizat specializarea EPI, membru titular ANEVAR, legitimație nr. 18316 în data de 08.06.2018, împreună cu reprezentantul clientului.

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 : 22.06.2018

Evaluator: Ing. Cristian Andrei 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. IDENTIFICAREA ACTIVELOR. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE	6
1.6. TIPUL VALORII. DEFINIȚIA	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, DIFUZARE ȘI PUBLICARE.....	8
1.11. DECLARAREA CONFORMITĂȚII CU SEV	8
1.12. DESCRIEREA RAPORTULUI.....	8
1.13. RESPONSABILITATEA FAȚĂ DE TERȚI.....	9
2. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII.....	10
2.1. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI.....	10
3. PREZENTAREA PIEȚEI SPECIFICE	12
4. METODOLOGIE	18
4.1. REDEVENȚA ESTIMATĂ PRIN RECUPERAREA VALORII DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII – ABORDAREA PRIN VENIT	18
4.2. REDEVENȚA ESTIMATĂ PRIN RECUPERAREA VALORII JUSTE A TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIEI.....	20
4.3. PREZENTAREA REZULTATELOR ȘI ALEGEREA VALORII FINALE.....	20
5. PREZENTAREA REZULTATELOR.....	21
ANEXE	22
ANEXA 1 – HARTĂ LOCALIZARE	23
ANEXA 2 – FOTOGRAFII.....	25
ANEXA 3 – EXTRAS OFERTE DE VÂNZARE TERENURI ÎN ZONA ANALIZATĂ	31
ANEXA 4 – EXTRAS OFERTE DE ÎNCHIRIERE SPAȚII COMERCIALE TIP CABINET MEDICAL	35
ANEXA 5 – DOCUMENTE DE LA CLIENT	48

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1. SUBIECTUL EVALUĂRII

Subiectul prezentei lucrări îl constituie întocmirea raportului de evaluare a redevenței anuale pentru spațiile comerciale tip cabinet medical aferente proprietății imobiliare, identificate cu numărul cadastral 228944, carte funciară [redacted], UAT Sector 4, București, formată din teren în suprafață totală de 961.00 mp¹ și construcție edificată pe acesta, cu suprafața totală construită desfășurată de 827.00 mp, localizate în Bd. Mărășești nr. 90 și aparținând Primăria Municipiului București.

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.:

Sediul social: București, [redacted]

Telefon / Fax: 021.310.03.99

Telefon mobil: [redacted]

E-mail: office@mediacity.ro

Registrul Comerțului sub nr: [redacted]

Cod de înregistrare fiscală: [redacted]

Autorizație ANEVAR: [redacted]

1.3. CLIENTUL ȘI UTILIZATORUL DESEMNAȚI AL RAPORTULUI DE EVALUARE

Client desemnat: Primăria Municipiului București

Utilizatorul desemnat: Primăria Municipiului București

Contract prestări servicii de evaluare: Acord cadru nr. 360/12.08.2015 și contract subsecvent nr. 4/2018 înregistrat sub nr. MB 560 / 25.04.2018 și comandă nr. 9631/29.05.2018.

¹ Conform extras de carte funciară suprafața de teren din acte este 951.00 mp și suprafața măsurată este de 961.00 mp. În continuare în prezenta lucrare vom considera suprafața terenului de 961.00mp, așa cum rezultă din măsurători cadastrale.

1.4. SCOPUL EVALUĂRII

Scopul întocmirii raportului de evaluare: informarea clientului în vederea concesiunii spațiilor

1.5. IDENTIFICAREA ACTIVELOR. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE

Identificarea proprietății: Spații comerciale subiect al prezentei lucrări se identifică conform extras nr. cerere 18576/13.03.2018, informații geoportal ANCP și relevee construcție și sunt înscrise cartea funciară nr. 228944, UAT Sector 4, București sub numărul cadastral 228944.

Drepturile de proprietate evaluate se consideră drepturi depline.

În Anexa 5 sunt prezentate actele de proprietate puse la dispoziția evaluatorului de către client.

1.6. TIPUL VALORII. DEFINIȚIA

Potrivit art.17 din Legea nr.50/1991 actualizată, limita minimă a prețului concesiunii se stabilește astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare a terenului, în condițiile de piață.

Pornind de la această prevedere legală în continuare putem considera că redevența anuală pentru spațiile comerciale tip cabinete medicale poate fi asimilată valorii de piață a chiriilor pentru spații de birouri clasa B.

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, ediția 2018, SEV100 – Cădru general).

1.7. DATA EVALUĂRII. CURS VALUTAR

Data evaluării: 08.06.2018

Curs valutar: 1 EURO = 4.6582 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 5 sunt prezentate documentele cadastrale puse la dispoziția evaluatorului.

Sursele de informare utilizate în cadrul prezentului raport sunt:

Datele specifice care cuprind detalii despre terenul aferent proprietății subiect, despre oferte de vânzare comparabile și caracteristicile relevante ale pieței imobiliare au fost

obținute din următoarele surse: baze de date site-ul: www.imobiliare.ro, anunțuri proprietari.

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;
- **Concluziile exprimate au în vedere recuperarea în 25 de ani a valorii de piață/valorii juste a proprietății potrivit art.17 din Legea nr.50/1991 actualizată;**
- 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 proprietar 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 prezentul raport;

- Activele de natura terenurilor și construcțiilor 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, DIFUZARE ȘI 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 SR.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, ediția 2018, 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)
- 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 PROPRIETĂȚII

2.1. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI

- **Clasificarea zonei:** urbană cu acces la infrastructura de utilități
- **Utilizare/zonare:** Conform PUG, Zona protejată nr. 25 – Mărășești, subzona Cp1c
- **Probleme de mediu:** nu au fost identificate în cadrul inspecției
- **Dimensiuni teren și construcții:** Conform informațiilor din extras de carte funciară nr. 228944, nr. cerere 18576/13.03.2018 și situației din teren
 - Suprafață totală teren – 961.00 mp²
 - Suprafață construită la sol clădire – 347.00 mp;
 - Suprafață totală construită desfășurată – 827.00 mp
- **Utilizare inițială:** spații destinate serviciilor medicale – cabinete medicale
- **Teren în exces:** nu
- **Vecinătăți:** Conform documentației de la client și situației din teren la data inspecției proprietatea subiect are următoarele vecinătăți:
 - **Nord:** Str. Mărășești, pe o lungime de aprox. 25 m
 - **Sud:** Str. Bucur, pe o lungime de aprox. 25 m
 - **Est:** Proprietate construită, pe o lungime de aprox. 23.00 m
 - **Vest:** Proprietate construită, pe o lungime de aprox. 23.00 m
- **Caracteristicile amplasamentului :**
 - Îmbunătățiri aduse terenului:
 - Nivelări: da
 - Borduri: da
 - Trotuare: da
 - Împrejmuire: limitele proprietății sunt materializate cu gard
- **Utilități :**
 - Rețea de alimentare cu apă - canal: da
 - Rețea de energie electrică: da
 - Rețea de gaze: da
 - Drum de acces: dublu, Str. Mărășești / Str. Bucur
- **Topografia terenului:** Plană, formă poligonală, așa cum rezultă din planul de amplasament
- **Servituți:** nu este cazul

² Conform extras de carte funciară suprafața de teren din acte este 951.00 mp și suprafața măsurată este de 961.00 mp. În continuare în prezenta lucrare vom considera suprafața terenului de 961.00mp, așa cum rezultă din măsurători cadastrale.

2.2. DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI

- **Identificarea construcțiilor:** Conform documentației puse la dispoziția evaluatorului construcția aferentă proprietății imobiliare, identificate cu numărul cadastral 228944-C1, CF 228944, UAT Sector 4 București se identifică astfel:

Bun imobil	Ac (mp)	Acđ (mp)	Au* (mp)	Au - cabinete medicale** (mp)
Centru medical	347.00	827.00	642.15	454.07
Total construcții CF 228944, UAT Sector 4	347.00	827.00	642.15	454.07

*Aria utilă totală inclusiv spațiile comune (săli de așteptare, holuri și casa scării)

**Aria utilă a cabinetelor medicale reprezintă aria închirială și nu include spațiile comune

- **Tipul proprietății:** clinică medicală
- **Descriere construcții:** descrierea detaliată a construcțiilor se găsește în Anexa 3
- **Starea generală a construcțiilor:** bună raportat la vârstă și nivelul de mentenanță
- **Neadecvarea funcțională:** nu a fost observată cu ocazia inspecției
- **Depreciere fizică:** normală raportat la vechime și nivelul de mentenanță

3. PREZENTAREA PIETEI SPECIFICE

- **Adresă:** Bd. Mărășești, nr. 90, sector 4, București
- **Localizare:** București, central, Zona Mărășești
- **Limite geografice ale pieței locale:** Având în vedere cele prezentate anterior, piața imobiliară specifică poate fi considerată piața spațiilor comerciale cu destinație cabinete medicale, asimilate segmentului de produse secundare al pieței spațiilor de birouri clasa B.
- **Piața spațiilor de birouri**

Principalii indicatori ai pieței de birouri pentru București, în T1 2018 sunt prezentați în tabelul următor:

Birouri	Rata de capitalizare (%)	Rata medie de neocupare (%)	Chirie medie clasa A (euro/mp/lună)
CBRE Romania	7.00% - 7.50%	9.0%	prime rent: 18.50; central: 14.5 - 17.0; semicentral: 13.5-16.5; periferie: 9 - 12
Colliers International	7.25 - 7.75 % - produse primare 8.00 - 9.50 % - produse secundare	9.75%	central: 16.00 - 18.00; semicentral: 14.00-16.00; periferie: 8.00 - 13.00
Darian DRS	clasa A - 7.00 - 8.00 % clasa B - 8.00 - 9.00 %	10.00%	ultracentral: 15 -20; central 14-17; semicentral: 10-15
Cushman&Wakefield Echinox	7.25%	7.60%	central: 17-18.50; semicentral 12-16.50; periferie: 8-11
Jones Lang LaSalle	7.50%	9.20%	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. 18 / martie 2018

Oferta. La începutul anului 2018, spațiile de birouri disponibile la închiriere în București se ridică la 682,000 mp, din care 84% sunt spații situate în centre de afaceri (de clasa A, B și C) și 16% spații situate în vile sau imobile similare.

Stocul total de birouri în București se ridică la începutul lui 2018 la peste 3.28 mil mp, din care peste 2.85 mil mp în imobile clasa A și B.

La nivelul pieței, din stocul de spații disponibile la închiriere, aprox. 41% sunt în centre de afaceri Clasa A/A - (din care însă doar 7% imobile în locații "prime", restul în zone centrale și semi-centrale), 37% sunt Clasa B, respectiv 22% în imobile Clasa C.

Cea mai mare ofertă de spații de birouri în clădiri finalizate se regăsește în zona de Centru-Nord (perimetrul Aviatorilor – Caramfil – Barbu-Văcărescu), și anume 155,000 mp, reprezentând 27% din stocul de spații disponibile, și este urmată de zona de Nord (Băneasa, Pipera) cu 107,200 mp, respectiv zona de Centru-Vest, cu 73,100 mp disponibili.

În cursul anului 2017 s-a livrat un volum total de aprox. 144,000 mp, din care 45% în zona de Centru-Vest, spre deosebire de anii precedenți când zona Centru-Nord avea cea mai mare pondere. În 2017, ea a înregistrat un procentaj de 26%, urmată de Centru-Sud, cu 24%.

Peste 77% din proiectele livrate în cursul anului 2017 s-au închiriat până la finalul anului.

De remarcat faptul ca volumul livrărilor anunțate la începutul anului 2017 era de aprox. 246,000 mp. Din aceasta estimare, 102,000 mp de birouri au fost decalate pentru prima jumătate a anului 2018 (din care 80% în 3 proiecte importante), înregistrându-se astfel un procentaj dublu al proiectelor amânate față de media anuală obișnuită (ce se situează între 15-20%).

Pentru anul 2018, se aștepta finalizarea a mai mult de 243,000 mp spații de birouri în centre de afaceri, în timp ce pentru 2019 este anunțat un volum total de 270,000 mp.

Ca și în anii precedenți însă, este posibil ca o parte din aceste spații să înregistreze anumite amânări ale datei de livrare.

Aprox. 38% din spațiile ce vor fi livrate în 2018 sunt deja pre-închiriate, alături de 9% dintre cele anunțate pentru 2019.

În 2018 cele mai multe proiecte vor fi livrate tot în zona Centru-Vest 137,421 mp (56%), urmată de zona Ultracentrală, cu 63,253 mp (26%) și Centru Nord – 41,411 mp (17%).

În 2019 zona Centru-Nord va domina însă detașat volumul livrărilor, cu aprox. 75% din spațiile estimate a se livra (203,126mp), în condițiile livrării primelor proiecte din noul pol Expoziției-Piața Presei Libere, totalizând aprox. 80,000 mp.

Cererea. În București, volumul de spații tranzacționate în 2017 s-a situat la un nivel de aprox. 308,000 mp, în ușoară creștere față de volumul tranzacțiilor din anul 2016, și cu 6,6% mai ridicat față de media ultimilor 3 ani.

Din totalul tranzacțiilor, reînnoirile/renegocierile de contracte au reprezentat doar aprox. 26% (79,000 mp), în timp ce 74%, însumând aprox. 229,000 mp, au fost reprezentați de tranzacțiile de închiriere, pre-închiriere și expansiune.

Pe categorii, tranzacțiile de închiriere au înregistrat în 2017 o creștere semnificativă (+21%), în timp ce toate celelalte segmente (pre-închirieri, expansiuni, reînnoiri/renegocieri) au înregistrat ușoare scăderi, situate între 9 și 14%.

Aproape de 60% din totalul tranzacțiilor de (pre) închiriere și expansiune au fost realizate în zona Centru-Nord, totalizând 135,000 mp. Pe locul 2 s-a situat zona Centru Vest, cu peste 49,000 mp, reprezentând aprox. 22%, zona în plină ascensiune în contextul unor livrări importante de proiecte noi în 2017 și în viitorul apropiat.

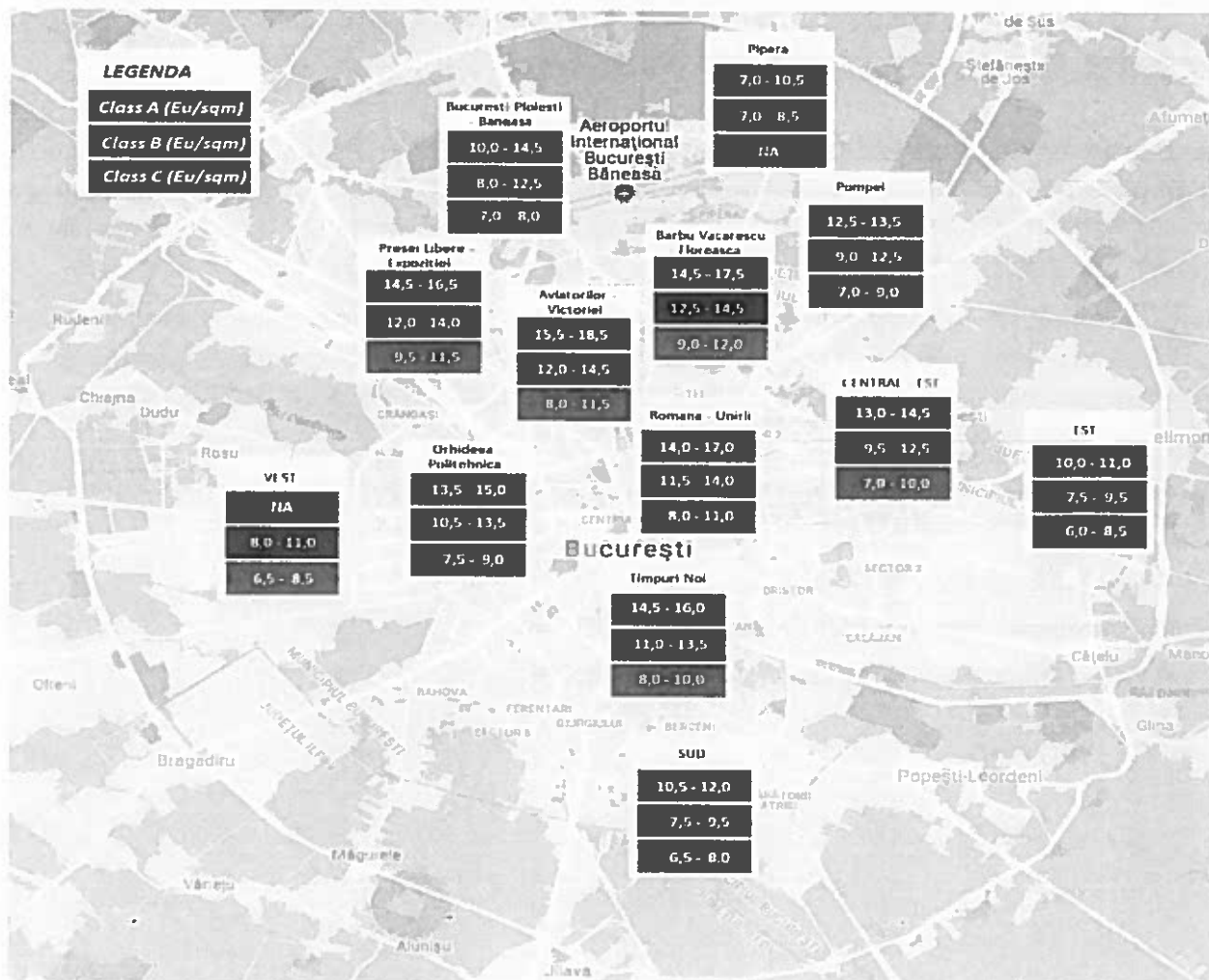
Cel mai mic grad de tranzacționare (0,55%) s-a înregistrat în zona Centru-Est, zona mai puțin dezvoltată pe segmentul de birouri.

În 2017, motorul pieței birourilor continuă să rămână segmentul IT & C, BPO și SSC cu o pondere de 51% din tranzacții.

Următorul segment important a fost cel Finanțe, Bănci, Asigurări cu o pondere de 16%, în timp ce domenii precum construcții & imobiliare, FMCG sau Media&Marketing au avut ponderi între 3 și 5%.

Chirii. Chiriile în clădirile de birouri s-au menținut relativ stabile în ultimele 12 luni, perspective care se mențin și pentru anul 2018. La o evaluare a chiriilor pe zone și clase de imobile, vom observa plaje extinse în majoritatea zonelor / polilor de birouri. Diferențele sunt date în principal de proximitatea metroului și vizibilitatea fiecărei clădiri.

Marje ale chiriilor solicitate, pe Clase, în principalele Zone / Poli de birouri :



Previziuni. Oferta bogata în perioada 2018-2019, va antrena creșterea tranzacțiilor. Piața se va menține dinamică în 2018, iar finalizarea celor 243,000 mp (din care peste 102,000 decațati din 2017) vor impulsiona ritmul tranzacționarilor. Companiile mature și o mare parte dintre companiile tinere și dinamice se vor orienta cu precădere către proiectele noi de birouri, trend caracteristic perioadelor de expansiune economică.

În condițiile în care 38% dintre spații sunt deja închiriate, o parte dintre companii vor prefera să securizeze contracte în proiectele ce vor fi livrate în 2019, unde opțiunile de pre-închiriere sunt în acest moment mai numeroase și mai flexibile financiar (în condițiile în care doar aprox. 9% din spații sunt pre-închiriate), fereastra de oportunitate ce se va menține doar pentru o perioadă limitată de timp.

Per ansamblu, piața de birouri din București a confirmat prin evoluțiile din ultimii 5 ani volume de (pre) închirieri și extinderi ce variază între 180,000 – 230,000 mp/an. Estimăm că în 2018 aceste tranzacții vor putea înregistra o creștere de până la 25-30% față de 228,600 mp cât s-a tranzacționat în 2017, dacă piața forței de muncă nu va înregistra anumite blocaje, și dacă domeniile IT&C, BPO și SSC, segmentul vârf de lance din piața birourilor, nu va încetini ca ritm de creștere în capitală.

Bucureștiul se așează pe o matrice de dezvoltare organică. Poli în consolidare sau deschidere: Politehnica – Orhideea (în zona Centru-Vest), Timpuri Noi (în Centru-Sud) și din 2018, Expozitei-Piața Presei Libere (Centru-Nord). Zona Centru-Vest, cu

un stoc de spații Clasa A estimat a depăși 400,000 mp la finalul anului 2019, din care peste 60% în imobile livrate după 2017, este în mod cert al doilea mare pol de business, după zona Centru-Nord.

Proiectul Timpuri Noi Square a deschis cu succes în 2017 un nou pol de birouri în zona Centru-Sud a capitalei. Companiile care au ales TN Square – Fazele I și II, sau cele care evaluează în continuare spațiile din Faza III ce vor fi livrate în T1 2019 apreciază, alături de standardul ridicat al clădirii, timpul redus de acces al angajaților din zonele rezidențiale clasice (inelul vest – sud – est) și nu în ultimul rând, proximitatea de centrul orașului.

În zona Centru-Nord se va dezvolta un nou district de birouri, Expozitiei – Piața Presei Libere, începând cu anul 2019, când sunt anunțate a se livra proiecte de peste 80,000 mp, fapt ce se estimează că va pune o presiune în plus pe spațiile de calitate mai slabă din zona de nord sau pe cele din zona Pipera care au o calitate bună dar locații mai greu accesibile.

Practica de piață indică faptul că peste nivelul chiriilor prezentate se percep cheltuieli de întreținere și administrare a spațiilor închiriate, astfel:

pentru segmentul spațiilor clasa A, cheltuielile de întreținere promovate de proprietari se situează între 3.00 - 4.00 Euro/mp:

Cladiri Birouri Clasa A - Termeni comerciali

Zona	Nivel chirie prezentare (Eu/mp/luna) *)	Cheltuieli întreținere **)	Perioada contractuala
Premium	16,0 - 19,0	3,5 - 4,0	minim 5 ani
Central	14,5 - 16,5	3,2 - 3,8	minim 5 ani
Semi-central	11,0 - 13,5	3,0 - 3,5	3 - 5 ani

*) Nivel chirie de prezentare, înainte de negociere
**) Utilitățile sunt aditionale cheltuielilor de întreținere

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	Nivel chirie prezentare (Eu/mp/luna) *)	Cheltuieli întreținere **)	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

*) Nivel chirie de prezentare, înainte de negociere
**) Utilitățile sunt aditionale cheltuielilor de întreținere

• **Condițiile pieței specifice în zonă**

- nu există informații de piață suficiente și credibile privind vânzarea de spații comerciale cu destinație medicală;
- prețurile de ofertă pentru vânzarea terenurilor amplasate în zona analizată se încadrează în intervalul 889.00 Euro/mp ÷ 1,165.00 Euro/mp, funcție de localizare, dimensiunea lotului, amplasament, tip de acces, deschiderea frontului stradal și cea mai bună utilizare.

În tabelul următor este prezentată sintetizat situația ofertei de vânzare terenuri în zona analizată (vezi Anexa 3):

Locație	Sursa	Suprafață (mp)	Acces	Front stadal (ml)	Construcții pe teren	Preț ofertă* (Euro/mp)
Zona Mărășești-Cantemir	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/marasessti/teren-constructii-de-vanzare-X9F10300?lista=10084937&hart=1	850.00	Bd. Mărășești	D = 17 ml	da, demolabile	1,165.00
Zona Mărășești	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/marasessti/teren-constructii-de-vanzare-X72C13030?lista=10084937&hart=1	742.00	Calea Șerban Vodă	D = 13.00	nu	889.00
Zona Mărășești-Unirii	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/marasessti/teren-constructii-de-vanzare-X72C13067?lista=10084937&hart=1	842.00	Dublă deschidere Bd. Mărășești	D = 17.19 ml	da, demolabile	1,000.00
Zona Mărășești	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/marasessti/teren-constructii-de-vanzare-X8C703008?lista=10084937&hart=1	840.00	Bd. Mărășești	D = 16.00 ml	da, demolabile	1,100.00

*Prețurile de ofertă nu includ T.V.A.

- ofertele de vânzare terenuri reținute ca și comparabile au fost verificate telefonic (localizare, caracteristici fizice, informații privind prețul, etc), fără inspecție sunt prezentate sintetizat în tabelul următor și în Anexa 3:

Locație	Sursa	Suprafață (mp)	Acces	Front stadal (ml)	Construcții pe teren	Preț ofertă* (Euro/mp)	Comparabilă
Zona Mărășești-Cantemir	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/marasessti/teren-constructii-de-vanzare-X9F10300?lista=10084937&hart=1	850.00	Bd. Mărășești	D = 17 ml	da, demolabile	1,165.00	C1
Zona Mărășești-Unirii	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/marasessti/teren-constructii-de-vanzare-X72C13067?lista=10084937&hart=1	842.00	Dublă deschidere Bd. Mărășești	D = 17.19 ml	da, demolabile	1,000.00	C2
Zona Mărășești	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/marasessti/teren-constructii-de-vanzare-X8C703008?lista=10084937&hart=1	840.00	Bd. Mărășești	D = 16.00 ml	da, demolabile	1,100.00	C3

*Prețurile de ofertă nu includ T.V.A.

- marja de negociere la vânzarea terenului este selectată la nivelul de 10%, oferta fiind bună comparativ cu cererea în zona analizată.
- ofertă pentru închirierea de proprietăți comerciale tip cabinet medical amplasate în București se încadrează în intervalul 10.00 Euro/mpAu ÷ 18.00 Euro/mpAu, funcție de dimensiune, amplasarea într-o clinică, servicii incluse și componente nonimobiliare (spații/cabine dotate și utilitate) etc.

Ofertele reținute pentru analiză au fost verificate telefonic, fără inspecție și sunt prezentate sintetizat în tabelul următor și în Anexa 4:

Localizare	Sursa	Au (mp)	Spații comune	Tip cabinet	Nonimobiliare	Preț chirie lunară* (Euro)	Preț ofertă* (Euro/mpAu)
Zona Mall Vitan	https://www.olx.ro/oferta/vitan-mall-spatiu-birouri-cabinet-medical-notariat-etc-IDb6YpX.html#815cfac34e;promoted	15.00	nu	cabinet medical	nu	180.00	12.00
Zona Bucureștii Noi - Jului	https://www.olx.ro/oferta/inchiriere-spatiu-cabinet-birou-IDb5n6n.html#815cfac34e	22.00	nu	cabinet medical	nu	349.00	15.86
Zona Obor - Teiul Doamnei	https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/inchiriez-clinica-Obor-Colentina-Lacu-Tei7b00627778616155.html	100.00	incluse	clinică medicală	nu	1,000.00	10.00
Zona Auchan Titan	https://www.olx.ro/oferta/inchiriez-2-cabinete-medicate-recoltare-analize-sau-laborator-dentar-ID757km.html#815cfac34e	12.00	nu	cabinet medical	da	214.64	17.89
Zona Cișmigiu	https://www.olx.ro/oferta/inchiriez-tura-in-cabinet-stomatologic-ultra-central-cismigiu-ID5VJW6.html#815cfac34e	70.00	incluse	cabinet medical	da	600.00	8.57

*Prețul de ofertă nu include TVA

gradul de ocupare este considerat de 100% spațiile fiind închiriate pe termen lung;

rata de capitalizare selectată este 8.0%, din intervalul de piață pentru produse secundare, publicat în revista "Valoarea oriunde este ea" nr. 18/martie 2018, pe baza celor mai recente studii de piață;

oferta de vânzare pentru proprietăți similare amplasate în zona analizată este redusă, în general astfel de proprietăți fiind în exploatarea proprietarilor sau sunt destinate închirierii.

4. METODOLOGIE

În procesul de evaluare sunt recunoscute trei abordări ale evaluării: abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

Potrivit art.17 din Legea nr.50/1991 actualizată, limita minimă a prețului concesiunii se stabilește astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare a terenului, în condițiile de piață.

Pornind de la această prevedere legală în continuare putem considera că redevența anuală pentru spațiile comerciale tip cabinete medicale poate fi asimilată valorii de piață a chirilor pentru spații de birouri clasa B.

Luând în considerare informațiile disponibile pe piață și scopul evaluării evaluatorul optează pentru estimarea redevenței anuale pentru spațiile comerciale tip cabinet medicale în două ipoteze:

- Redevența estimată pe baza recuperării valorii de piață a proprietății (teren+construcție)
- Redevența estimată are în vedere recuperarea valorii juste a terenului + valoarea justă a construcției

4.1. REDEVENȚA ESTIMATĂ PRIN RECUPERAREA VALORII DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII – ABORDAREA PRIN VENIT

Abordarea prin venit a fost aplicată luând în considerare capacitatea proprietății de a genera venituri din închiriere.

Estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare (teren + construcție) pornind de la veniturile obținabile din închirierea spațiilor în următoarele ipoteze:

- suprafața utilă închiriabilă în condițiile pieței – 454.07 mp
- chiria unitară obținabilă se consideră la nivelul de 15.86 Euro/mpAu pentru suprafața închiriabilă, de 454.07mp;
- marja de negociere la închiriere 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 0.5 Euro/mpAcd/an.

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 8.00%.

În aceste condiții o indicație a valorii de piață a proprietății este de 967,300 Euro.

Rezultatele sunt prezentate sintetizat în tabelul următor:

Suprafață totală închiriabilă	mp	454.07
Chiria lunară	Euro/mp/lună	15.86
Marja de negociere	5%	0.79
Chirie corectata	Euro/mp/lună	15.07
Venit brut potențial VBP	Euro/an	82,116.50
Grad de neocupare*	0.00%	0.00
Venit brut efectiv VBE	Euro/an	82,116.50
Impozit	Euro/an	3,938.72
Asigurare	Euro/an	378.00
Cheltuieli de intretinere**	Euro/an	0.00
Rezerve de inlocuire	Euro/an	413.50
Venit net efectiv VNE	Euro/an	77,386.28
Rata de capitalizare		8.00%
Rezultat	Euro	967,328.45
O indicație a valorii de piață (rotunjit)	Euro	967,300.00

*Gradul de ocupare este 100% spațiul fiind ocupat pe termen lung

**Chiriile sunt nete

În continuare am estimat nivelul redevenței anuale având în vedere recuperarea valorii de piață în 25 de ani:

O indicație a valorii de piață a proprietății	Euro	967,300.00
Perioada de recuperare	Ani	25.00
Redevență anuală	Euro/an	38,692.00
Suprafață totală utilă	mp	642.15
Redevență anuală	Euro/an/mp	60.25

Rezultat: Valoarea redevenței anuale pentru suprafața totală utilă de 642.15 mp obținută pe baza recuperării valorii de piață estimată prin venit este de:

$$V_{\text{redevență anuală}} = 60.25 \text{ Euro/mp/an}$$

4.2. REDEVENȚA ESTIMATĂ PRIN RECUPERAREA VALORII JUSTE A TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIEI

Valoarea justă la 31.12.2017 pentru terenul și construcția situate în Bd. Mărășești, nr. 90, sector 4, București au fost estimate în raportul de evaluare 353/14.06.2018 și sunt prezentate în tabelul următor:

Activ	Valoare justă la 31.12.2017 (Lei)	Valoare de piață (Euro)
Teren - 961.00 mp	4,240,327.00	910,293.00
Construcție - C1 - 827.00 mp	1,223,550.00	262,666.00
Total teren și construcții CF 228944, UAT Sector 4	5,463,877.00	1,172,959.00

În acest caz am estimat nivelul redevenței anuale având în vedere recuperarea valorii de piață în 25 de ani :

O indicație a valorii de piață proprietății	Euro	1,172,959.00
Perioada de recuperare	Ani	25.00
Redevență anuală	Euro/an	46,918.36
Suprafață toală utilă	mp	642.15
Redevență anuală	Euro/an/mp	73.06

Rezultat: Valoarea redevenței anuale pentru suprafața totală utilă de 642.15 mp obținută pe baza recuperării valorii juste la 31.12.2017 este de

$$V_{\text{redevență anuală}} = 73.06 \text{ Euro/mp/an}$$

4.3. PREZENTAREA REZULTATELOR ȘI ALEGEREA VALORII FINALE

Rezultatele evaluării

- Redevența estimată pe baza recuperării valorii de piață a proprietății (teren+construcție) – $V_{\text{redevență anuală}} = 60.25 \text{ Euro/mp/an}$, nivelul chiriei este 15.86 Euro/mp pentru suprafața închiriabilă de 454.07 mp
- Redevența estimată are în vedere recuperarea valorii juste a terenului + valoarea justă a construcției - $V_{\text{redevență anuală}} = 73.06 \text{ Euro/mp/an}$, rezultă un nivel al chiriei pentru suprafața de 454.07mp de aproximativ 20.00 Euro/mp, peste intervalul din analiza de piață

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 cea mai probabilă valoare a redevenței anuale pentru suprafața totală de 642.15mp este de:

$$V_{\text{redevență anuală}} = 60.25 \text{ Euro/mp/an}$$

5. PREZENTAREA REZULTATELOR

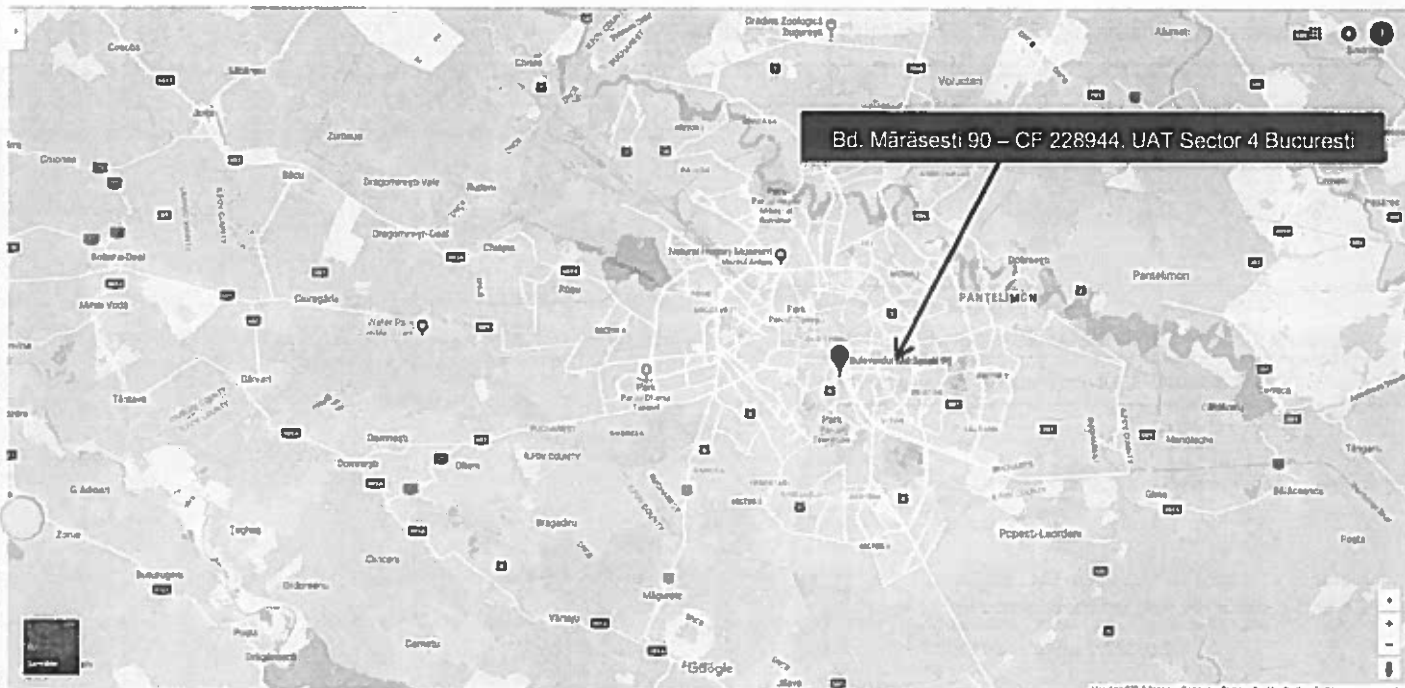
Ca urmare a investigațiilor și analizelor noastre, considerând ipotezele și ipotezele speciale expuse în prezentul raport de evaluare, concluzia evaluatorului este că așa cum se prezentau la data evaluării, redevența anuală pentru spațiile comerciale tip cabinet medical aferente proprietății imobiliare, identificată cu numărul cadastral 228944-C1, carte funciară nr. 228944 , UAT Sector 4 București și localizată în Bd. Mărășești nr. 90 este de:

$$V_{\text{redevență anuală}} = 60.25 \text{ Euro/mp/an}$$

ANEXE

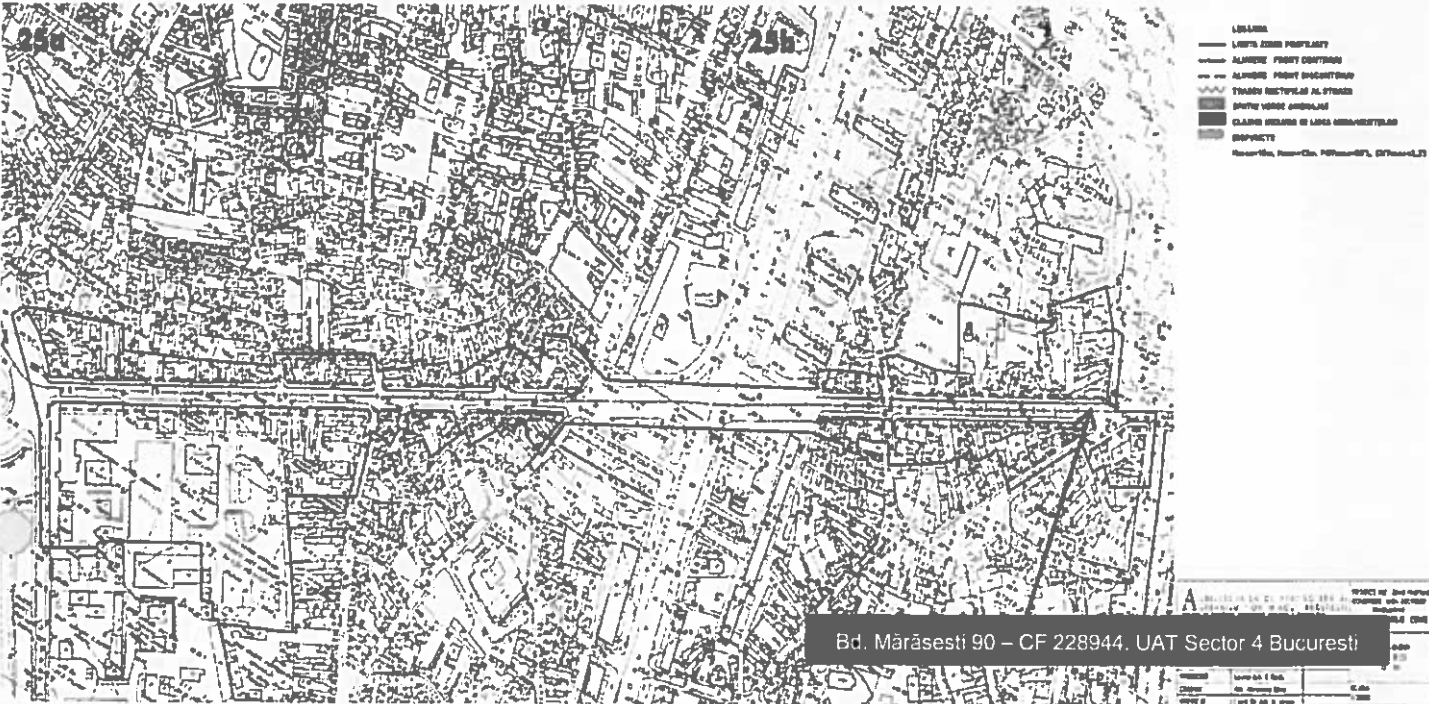
1. Hartă localizare
2. Fotografii
3. Extras oferte de vânzare teren în zona analizată
4. Extras oferte de închiriere spații comerciale tip cabinet medical
5. Documente de la client

Anexa 1 – Hartă localizare





Bd. Mărăsești 90 – CF 228944. UAT Sector 4 București



Anexa 2 – Fotografii

- Acces și vecinătăți

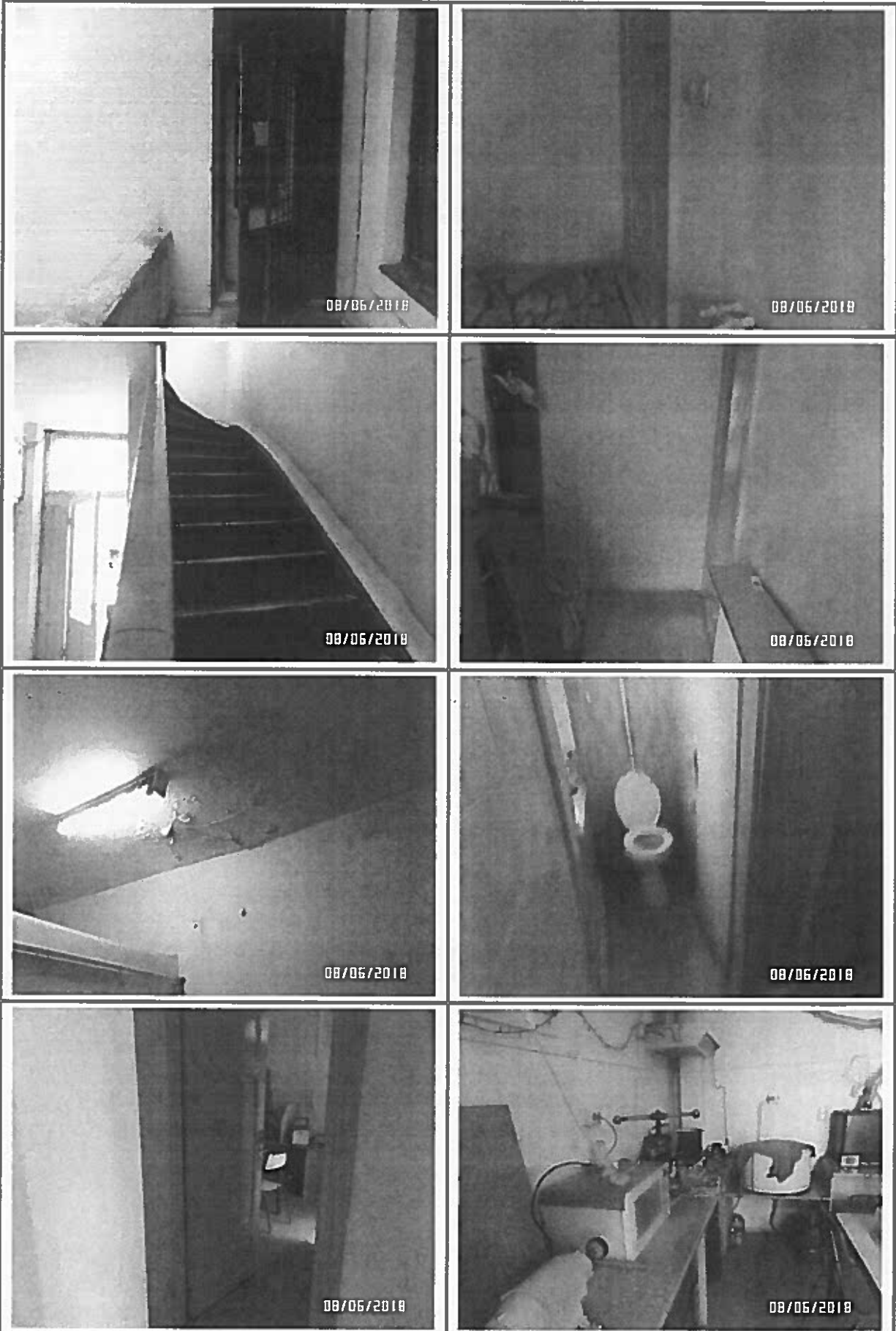


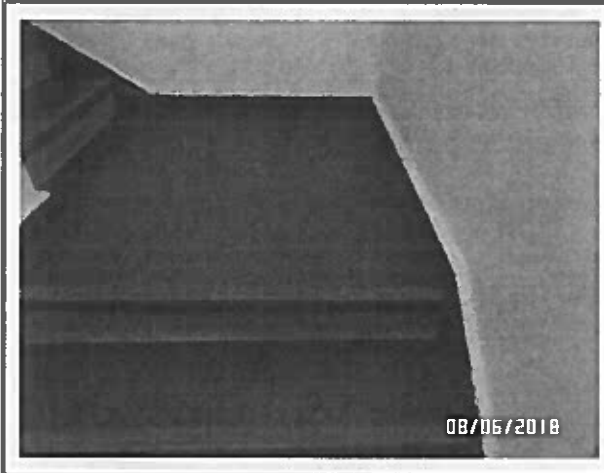
- C1 – Construcție S+P+1E

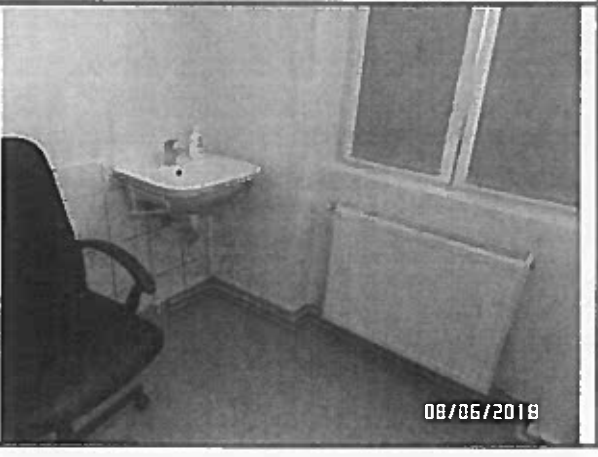




Detalii interioare









Anexa 3 – Extras oferte de vânzare terenuri în zona analizată

Comparabila 1

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/marasessti/teren-constructii-de-vanzare-X9F10300J?lista=10084937&hartă=1>

 imobiliare.ro

ID Anunt: #X9F10300J

Unirii-Ocazie, Teren 850 mp intravilan

Bucuresti, Sector 4, zona Marasessti

Actualizat in 28.03.2018

Proprietate reprezentată exclusiv de agența ARTA DESIGN CONSTRUCT PROIECT

990.000 EUR

Comision: 3%



Salvati

0

Adauga nota

Detalii

teren 850 in zona Marasessti Cantier nr. deschidere 17 mp, constructii demolabile pe teren, certificat urbanism, p+4 si 5 retras, cut 3, 25 pt cladirele p+6 si cut 2,5 pt p+4 Pretabil investitie (pot 60%),

Caracteristici

Suprafata teren:	850 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	17 m	Clasificare teren:	intravilan
P.O.T.:	65%	Constructiile pe teren:	Da
C.U.T.:	3,25		
Regim inaltime:	6 m		
Sursa coef urbanistici:	P.U.G.		

Specificatii

Vicinătăți

vecinatati: Unirii, Cantier nr, Timpani Noi, Vacaresti, Brancoveanu, Ottenhof, Vitan mall, Nerva Trelean, Driscor, Mosilor, Obor, Iancușul, Stefan cel Mare, Unirii, 13 Septembrie, Aviatori, Mihai Bravu, Tineretului.

Detalii de contact

Sună la

0727.570.663

Alte telefoane:
0752.015.574



MARIUS DARJAN
agent imobiliar
ARTA DESIGN CONSTRUCT PROIECT

Găsește mai multe anunțuri imobiliare Bucuresti, Terenuri constructii in zona Marasessti, Bucuresti

Sus

Anunț publicat în baza de date a agenției imobiliare imobiliare.ro. Pentru mai multe detalii contactați agenția.

Comparabila 2

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/marasesti/teren-constructii-de-vanzare-X72C13067?lista=10084937&hart=1>

 imobiliare.ro

ID Anunt: #X72C13067

TEREN UNIRII MARASESTI | 842 MP

Bucuresti, zona Marasesti

Actualizat azi

842.000 EUR



Schimbă

0

Adeaugi poze

Detalii

YANZARE TEREN UNIRII MARASESTI - Va propunem spre achiziționare un teren în suprafața totală de 842 metri pătrați cu dubla deschidere (front strădal principal 17,19 metri la Bulevardul Marasesti), situat în zona Unirii Cantemir. Format din două loturi învecinate, amplasamentul este încadrat din punct de vedere urbanistic parțial în Zona Protejată nr. 25 strada majora Marasesti, subzona Cp1c (POT 65%, CUT 3.25, R+1 16+3 metri), parțial în Subzona centrala cu functiuni complexe CA2 (POT 60% si CUT 2.5 pentru cladiri cu maximum P+5 niveluri, respectiv POT 70% si CUT 3.0 pentru cladiri cu minimum P+6 niveluri). Toate utilitatile, constructii demolabile. Pentru mai multe amanunte, nu ezitati sa ne contactati.

Caracteristici

Suprafata teren:	842 mp	Tip teren:	construct
Front stradal:	27 m	Clasificare teren:	Inte anvilan
Nr. fronturi:	2	Constructie pe teren:	Nu

Specificatii

Utilitati

- Apa
- Canalizare
- Gas
- Curent

Alte detalii zonă

- Amenajare strazi: asfaltate
- Mijloace de transport

Detalii de contact

Sună la

0722.532.348

Alte telefoane:

021.2228140

0722.532.348

0314.217.220 (fax)



EDMOND CRISTESCU
Agent imobiliar
PROFESSIONAL CONSULTING

Găsește mai multe anunțuri: Imobiliare Bucuresti, Terenuri constructii in zona Marasesti, Bucuresti

5/4

Anunț 100% realizat prin servicii online imobiliare.ro. Pentru detalii despre imobiliare.ro

Comparabila 3

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/marasessti/teren-constructii-de-vanzare-X8C703008?lista=10084937&harta=1>

 imobiliare.ro

ID Anunt: #X8C703008

Vand teren ultracentral
Bucuresti, Sector 4, zona Marasessti

Actualizat azi

924.000 EUR1.100 EUR / mp
Comision: 3%

Salvează

0

Adaugă notă

Detalii

Teren de vanzare cu deschidere la Bulevardul Marasessti de 16ml. Pe teren sunt construite case demolabile. Se poate construi pe teren P+5(retras)

Caracteristici

Suprafață teren:	840 mp	Tip teren:	construcții
Front stradal:	16 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	2	Construcție pe teren:	Nu

Specificații**Utilități**

Apa
Canalizare
Gaz
Curent
Curent trifazic

Alte detalii zonă

Amenajare strazi: asfaltate
Văloare de transport
Iluminat stradal

Detalii de contact

Sună la
0765.635.339

HEAVEN IMOBILIARE

Găsește mai multe anunțuri: Imobiliare Bucuresti, Terenuri construcții în zona Marasessti, Bucuresti

Sunt

Amplasament terenului este indicat în planșă. Pentru informații suplimentare...

Alte oferte

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/marasessti/teren-constructii-de-vanzare-X72C13030?lista=10084937&harta=1>

 imobiliara.ro

ID Anunt: #X72C13030

TEREN CANTEMIR SERBAN VODA | 742 MP

Bucuresti, zona Marasessti

Actualizat azi

660.000 EUR



Salvează

0

Adaugă poze

Detalii

VANZARE TEREN CANTEMIR SERBAN VODA - Va oferim spre achiziționare un teren în suprafața de 742 metri pătrați cu o deschidere de 12,6 metri la Călea Serban Voda, situat foarte aproape de intersecția dintre Bd. Dimitrie Cantemir și Bd. Marasessti. Parcela este încadrată urbanistic în Subzona centu ale cu funcțiuni complexe CA2 (POT 60% și CUT 2.5 pentru clădiri cu maximum P+5 niveluri, respectiv POT 70% și CUT 3.0 pentru clădiri cu minimum P+6 niveluri). Construcții demolabile, toate utilitățile (apă curentă, canalizare, energie electrică și gaz). Pentru amănunțita suplimentare, nu ezitați să ne contactați.

Caracteristici

Suprafață teren:	742 mp	Tip teren:	construcții
Front stradal:	13 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	1	Construcție pe teren:	Nu

Specificații

Utilități

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent

Alte detalii zonă

- Amplasare străzi: asfaltate
- Mijloace de transport

Detalii de contact

Sună la

0722.532.348

Alte telefoane:

021.22.281.40

0722.532.348

031.4.217.220 (fax)



EDMOND CRISTESCU
Agent imobiliar
PROFESSIONAL CONSULTING

Găsește mai multe anunțuri imobiliare Bucuresti, Terenuri constructii in zona Marasessti, Bucuresti

Sun

Anunț publicat în cadrul serviciului online imobiliare.ro "Portalul Agențiilor Imobiliare"

Anexa 4 – Extras oferte de închiriere spații comerciale tip cabinet medical

<https://www.olx.ro/oferta/vitan-mall-spatiu-birouri-cabinet-medical-notariat-etc-IDb6YpX.html#815cfac34e;promoted>

Vitan Mall Spatiu birouri , cabinet medical , notariat ,etc

Bucuresti, judet Bucuresti, Sectorul 3 | Adaugat La 11:30, 21 mai 2018, Numar anunt: 164201913



OFFICE FOR RENT

Cladire de birouri finalizata in anul 2016, avand dispunereDs+P+3E, amplasata in zona Vitan Mall (la 100 de m de Mall Vitan).

Cladirea are o suprafata inchiriala de aproximativ 631 mp , prezinta 3 intrari separate (catre demisol , parter si etaje) , fiecare intrare este prevazuta cu rampa pentru persoane cu dizabilitati , pretabil :

- clinica medicala ,
- cabinete medicale ,
- cabinete stomatologice ,
- laborator de analize medicale ,
- birouri ,
- notariat ,
- cabinet de avocatura ,
- productie ,
- depozitare , etc

Tip dispunere : spatiu compartimentat

- Demisol : 85 mp/utii - open space+grup sanitar
- Parter : 80 mp/utii - open space+grup sanitar
- Etaj 1 : 120 mp/utii + 2 grupuri sanitare
- Etaj 2 : 120 mp/utii + 2 grupuri sanitare
- Etaj 3 : 120 mp/utii + 2 grupuri sanitare

Se poate compartimenta , suprafata minima inchiriabila este de 15 mp

Transport public:

- RATB autobuz + tramvai in fata cladii ,
- Metrou Drisor - 7 min ,
- Metrou Mihai Bravu - 7 min
- Unirii - 20 min

Dotari spatiu:

- centrala termica
- grup sanitar
- parchet
- radiatoare
- aer conditionat
- tavan suspendat cu corpuri de iluminat
- cablare voce-date
- ferestre care se deschid
- chicaneta
- receptie
- monitorizare video
- control acces
- cafenea si restaurant in proximitate
- apa,gaz,electricitate - contorizate individual

Zona : Vitan Mall , Drisor , Mihai Bravu , Unirii , Octavian Goga , Zizin , Brailita , Tineretului , Baba Novac , Piata Muncii , Decebal , Nerva Traian , Ducesti , Foisorului , etc

Vanzare/Inchiriere	Inchiriere
Pret	12 €
Suprafata utila	15 m ²

Contact data

Persoana de contact: popescu
Telefon: 0762 280 175

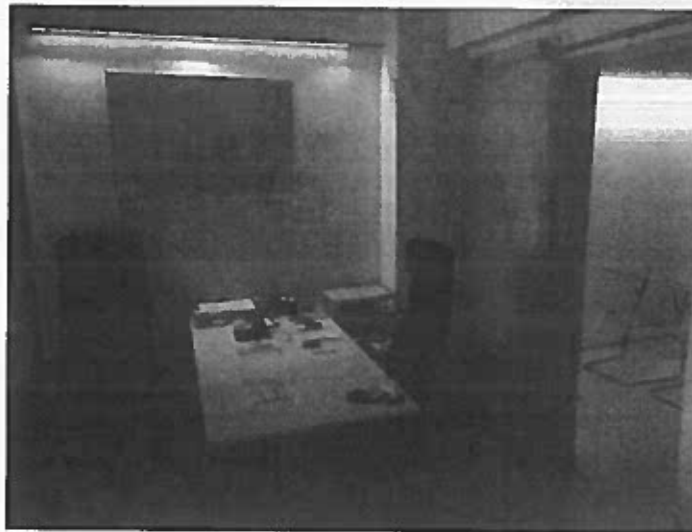
Locul de intalnire: Bucuresti, judet Bucuresti
Zona: Sectorul 3



<https://www.olx.ro/oferta/inchiriere-spatiu-cabinet-birou-IDb5n6n.html#815cfac34e>

Inchiriere spatiu cabinet/ birou

Bucuresti, Judet Bucuresti, Sectorul 1 Adauga La 10.33, 17 mai 2015. Numar anunt: 163220143



Inchiriez spatiu pretabil cabinet medical individual, cabinet psihologie, consultanta, etc. Este situat in Sectorul 1, zona Jului- Damaroasa, cu posibilitati multiple de parcare, stradal, parc izbitoeni. Este compus din 2 camere: un birou/receptie si o camera separata cu grup sanitar. intretinerea si utilitatile incluse in pret.

Vanzare/Inchiriere	inchiriere
Pret	349 €
suprafata utila	22 m ²

Contact data

Persoana de contact: Ioan
Telefon: 0766 224 004

Locul de intalnire: Bucuresti, judet Bucuresti
Zona: Sectorul 1



<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/Inchiriez-clinica-Obor-Colentina-Lacul-Tei/7b00627778616155.html>

157622 la nepostare

<https://www.publi24.ro/Search/DetailPrint?uniqueadid=46a1785f-41b>

publi24

Categoria: Spatiu comercial

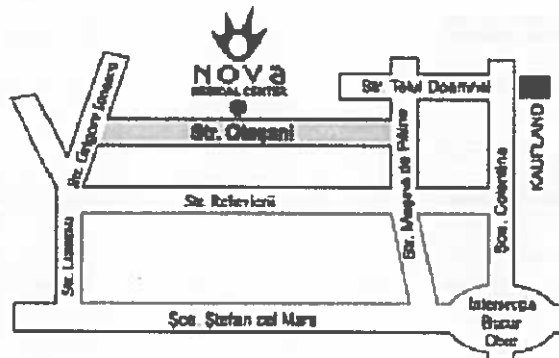
Data postarii: 21.05.2018 12:52:00

Inchiriez clinica Obor / Colentina / Lacul Tei
Strada Otasani 10 , vechime 12 ani , nou renovata ! 100 mp , 2 sali de asteptare , 1 receptie , 2 wc , un sterilizare , 4 sali de lucru dotate astfel : 1 stomatologie noua cu scaun nou si instrumentar , autoclav , detartraj , lampa foto , 1 sala ginecologie cu ecograf bun cu 3 sonde , masa / scaun gineco , masa consultatii , etg cardio , sonda medicina interne ! 2 sali libere . In trecut in cele 2 sali am avut : diabetolog / nutritionist , medic pediatru , punct de recoltare analize medicale , medicina muncii . Totul conform normelor . Totul avizat . Incalzire in pardoseala , incalzire clasica de la centrala blocului . Stradal , parcare , super vad ! 1500 E lunar la cheie sau 1000 Euro fara aparatura !!! , Incalzire : Incalzire centralizata , Stadiul constructiei : Finalizat , numar etaj : 10 , numar camere : 5 , numar loc de parcare : 3 , suprafata utila : 09 , suprafata totala : 150 , suprafata construita : 120 , anul constructiei : 1990

Date de contact: 0722124625

Pret: 1.000 EUR

Poze:



Publi24.ro ©2018 portal national de anunturi

<https://www.olx.ro/adprint/inchiriez-2-cabinele-medice-recoltare-analize-sau-laborator-dentar-ID757km.html>

Inchiriez 2 cabinele medicale /recoltare analize sau laborator dentar

Bucuresti, judet Bucuresti, Sectorul 3 Adauga La 10.05, 2 mar 2018, Numar anunt: 154654162



Inchiriez 2 cabinele medicale situate intr-o clinica cu medicina de familie, stomatologie si laborator de analize medicale

Pretul este pentru 1 cabinet, pentru 2 ture- cabinetul full-time.

Zona Auchan Titan, Bd 1 decembrie 1918, stradaal, vad si pacienti formati

Spatii comune-sala de asteptare, sala de tratamente pentru unul din cabinele, toaleta, totul foarte curat. Linoleum medical, geam termopan, renovat recent, aer conditionat, gnlaj metalic, alarma, internet wifi, etc

Vanzare/inchiriere	Inchiriere
Pret	1 000 lei
Suprafata utila	12 m²

Contact data

Persoana de contact: Marius
Telefon: 0721 917 502

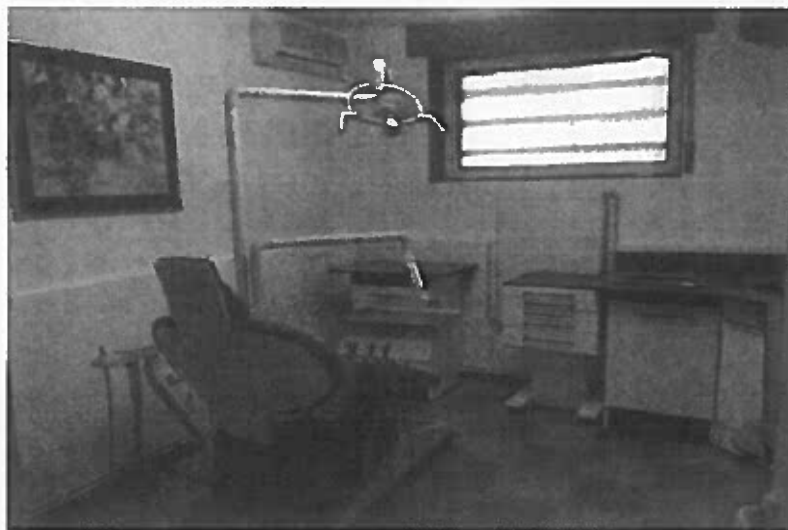
Locul de intalnire: Bucuresti, Judet Bucuresti
Zona: Sectorul 3



<https://www.olx.ro/oferta/inchiriez-tura-in-cabinet-stomatologic-ultra-central-cismigiu-ID5VJW6.html#815cfac34e>

Închiriez tură în cabinet stomatologic ULTRA Central - CISMIGIU

București, județ București, Sectorul 1 | Adăugat La 19:25, 25 aprilie 2019. Numar anunt: 67861224



Inchinez tura in cabinet stomatologic cu trei unit-un ULTRA Central - CISMIGIU !!!

Vanzare/inchiriere	Inchiriere
Preț	300 €
Suprafata utila	70 m²

Contact data

Persoana de contact: Mihai
Telefon: 0733 225 435

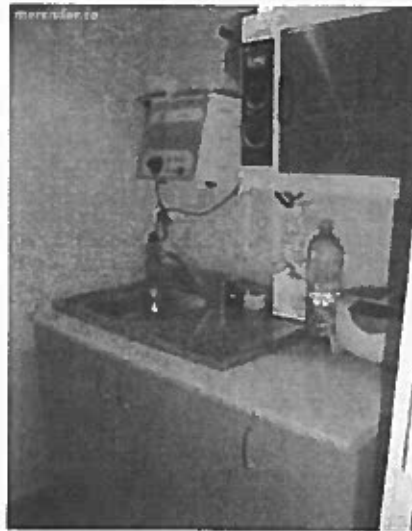
Locul de intalnire: Bucuresti, judet Bucuresti
Zona: Sectorul 1



<https://www.olx.ro/adprint/ofer-spre-inchiriere-cabinet-stomatologic-ID7MWjI.html>

ofer spre inchiriere cabinet stomatologic

Bucuresti, judet Bucuresti, Sectorul 3 | Adaugat La 01.47.8 mai 2018, Numar anunt: 115294425



Ofert spre inchiriere cabinet stomatologic o tura, zona Nerva Traian- Posta Vitau. Acces mijloace transport: tramvai, metrou.

Cabinetul cuprinde:

- scaun Sirona cu fibra optica si racire cu apa, doua posturi turbine, un post micromotor, detartraj, lampa foto polimerizabila hvoclar, scaun pozitionat in camera de 21mp
- sterilizarea in suprafata de 3mp cuprinde autoclav, pupinet
- sala asteptare in suprafata de 9mp.
- grup sanitar
- spatu tehnic

Pret: 300eur /tura/lunar plus cota parte din cheltuielile comune.

Relati la telefon 0745761653

Dr. Rodica Mezei

Vanzare/Inchiriere	Inchiriere
Pret	300 €
Suprafata utila	21 m²

Contact data

Persoana de contact: Rodica Mezei

Locul de intalnire: Bucuresti, judet Bucuresti

Telefon: 0745 761 653

Zona: Sectorul 3





Anexa 5 – Documente de la client



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Patrimoniu



Serviciul Concesionări
Nr. 9631/29.05.2018

NOTA COMANDA

Către,

S.C. MEDIACITY S.R.L.

fax: 021/310 03.99

Referitor - CONTRACT SUBSECVENT nr. 4 înregistrat sub nr. MB 560/25.04.2018 ce are ca obiect „serviciul de evaluare imobiliară a bunurilor imobiliare aflate în domeniul public/privat sau în administrarea Municipiului București”.

Având în vedere prevederile contractului subsecvent nr. 4/2018 înregistrat sub nr. MB 560/25.04.2018 și ținând cont de prevederile art. 5.2. din contract, vă solicităm să vă solicitați Intocmirea raportului de evaluare ce va avea ca obiect:

- stabilirea valorii de inventar pentru:
 1. suprafață constructe 827 mp
 2. suprafață teren: 961 mp

precum și pentru stabilirea cuantumului redevenței (taxei de concesiune) pentru spațiile medicale situate în imobilul din B-dul Marasesti nr.90, sector 4, București, în suprafața de 827 mp.

Persoană de contact: Mihaela Bucur
Mobil: 0733.108.410

Pentru evaluarea amplasamentului nominalizat vă atașăm, în copie, documentația aferentă.

Predarea către beneficiarul Municipiului București a raportelor de evaluare pentru imobilul nominalizat mai sus, va trebui realizată conform art. 14.3 în termen de maximum 14 zile calendaristice de la data prezentei și a asigurării accesului în spațiul ce urmează să fi evaluat.

ȘEF SERVICIU
Ec. **Teodora STOIAN**



Încocmit: **Adriana Georgescu**

Bd. Regina Elisabeta nr. 47, cod poștal 060013, sector 5, București, România
Tel: 021.303.26.00
http://www.prima.ro

Adresa de facturi: S.C. MEDIACITY S.R.L.
Str. M. Bălan nr. 10
Sector 5, București





100956104132

Incheiere Nr. 18576 / 13-03-2018

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 4

Dosarul nr. 18576 / 13-03-2018
INCHEIERE Nr. 18576

Registrator: MARILENA SIMONA CIUBOTARU**Asistent: MARIA Dumitru**

Asupra cererii introduse de **MUNICIPIUL BUCUREȘTI** domiciliat în Loc. București Sectorul 5, Bdul Elisabeta, Nr. 47, Jud. București privind Prima înregistrare a Imobilelor/unităților Individuale (u.i.) în cartea funciara, în baza:

- Act Administrativ nr.18576/01-03-2018 emis de avizat de OCPIB;
- Act Administrativ nr.7546/24-03-2003 emis de Spitalul Clinic de Urgență "Sfântul Ioan";
- Act Administrativ nr.Anexa 35/14-10-2004 emis de MINISTERUL SANATĂȚII;
- Act Administrativ nr.2410/17-03-2003 emis de PRIMĂRIA SECTORULUI 4 BUCUREȘTI,
- Act Administrativ nr.1096/01-01-2003 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI;
- Act Administrativ nr.4146/3/09-02-2018 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI;

fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 0 lei, cu documentul de plată;

pentru serviciul având codul 711

Văzând referatul asistentului registrator în sensul că nu există impedimente la înscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 228944
- se înscrie provizoriu dreptul de ADMINISTRARE până la justificarea înscrierii definitive a dreptului de proprietate mod dobândire lege în cota de 1/3 asupra A.1, A1.1 în favoarea CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4 BUCUREȘTI, sub B.2 din cartea funciara 228944 UAT București Sectorul 4;
- se înscrie provizoriu dreptul de PROPRIETATE (domeniu public) până la depunerea inventarului bunurilor aprobate în condițiile legii de Guvern mod dobândire lege în cota de 1/1 asupra A.1, A1.1 în favoarea MUNICIPIUL BUCUREȘTI, sub B.1 din cartea funciara 228944 UAT București Sectorul 4;

Prezenta se va comunica părților:

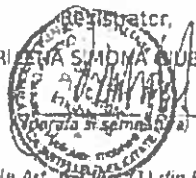
CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4 BUCUREȘTI
MUNICIPIUL BUCUREȘTI
IOVCIOGLU MARGARETA

*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 4, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către registratorul-sef

Data soluționării,

15-05-2018

Registrator,
MARILENA SIMONA CIUBOTARU

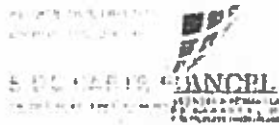


Asistent Registrator,

MARIA Dumitru

(parafa și semnătura)

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin CDG Nr. 700/2014.




Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 4

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 228944 București Sectorul 4

Nr. cerere	18576
Ziua	13
Luna	03
Anul	2018



100056104132

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. București Sectorul 4, Bdul Marasesti, Bu'evard, Nr. 90, Jud. București

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	228944	Din acte: 951 Masurata, 961	Teren neîmprejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	228944-C1	Loc. București Sectorul 4, Bdul. Marasesti, Bu'evard, Nr. 90, Jud. București	S. construita la sol 347 mp; Centru medical P-1E Sc-147 mp, anul construirii 1928

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
18576 / 13/03/2018 Act Administrativ nr. 18576, din 01/03/2018 emis de avizat de OCPIB; Act Administrativ nr. Ar.exe 35, din 14/10/2004 emis de MINISTERUL SANATATII; Act Administrativ nr. 2410, din 17/03/2003 emis de PRIMARIA SECTORULUI 4 BUCUREȘTI; Act Administrativ nr. 1096, din 01/01/2003 emis de GUVERNUL ROMANIEI; Act Administrativ nr. 4146/3, din 09/02/2018 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI; Act Administrativ nr. 7546, din 24/03/2003 emis de Spitalul Clinic de Urgența "Sfantul Ioan";	
B1	A1, A1.1
Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE (domeniu public) pana la depunerea inventarului bunurilor aprobate in conditiile feței de Guvern, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL BUCUREȘTI, CIF:4267117	
B2	A1, A1.1
Inscrierea provizorie, drept de ADMINISTRARE pana la justificarea inscrierii definitive a dreptului de proprietate, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4 BUCUREȘTI	

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciara Nr. 228944 Comuna/Oras/Municipiu: Bucuresti Sectorul 4

Punct Inceput	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
2	3	1.683
3	4	2.117
4	5	1.888
5	6	7.471
6	7	8.759
7	8	22.887
8	9	25.199
9	10	1.31
10	11	24.258
11	12	21.362
12	1	7.544

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

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

Prezentul extras de carte funciara 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, in conditiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 211.

Data soluționării,

03-05-2018

Data eliberării,

/ /



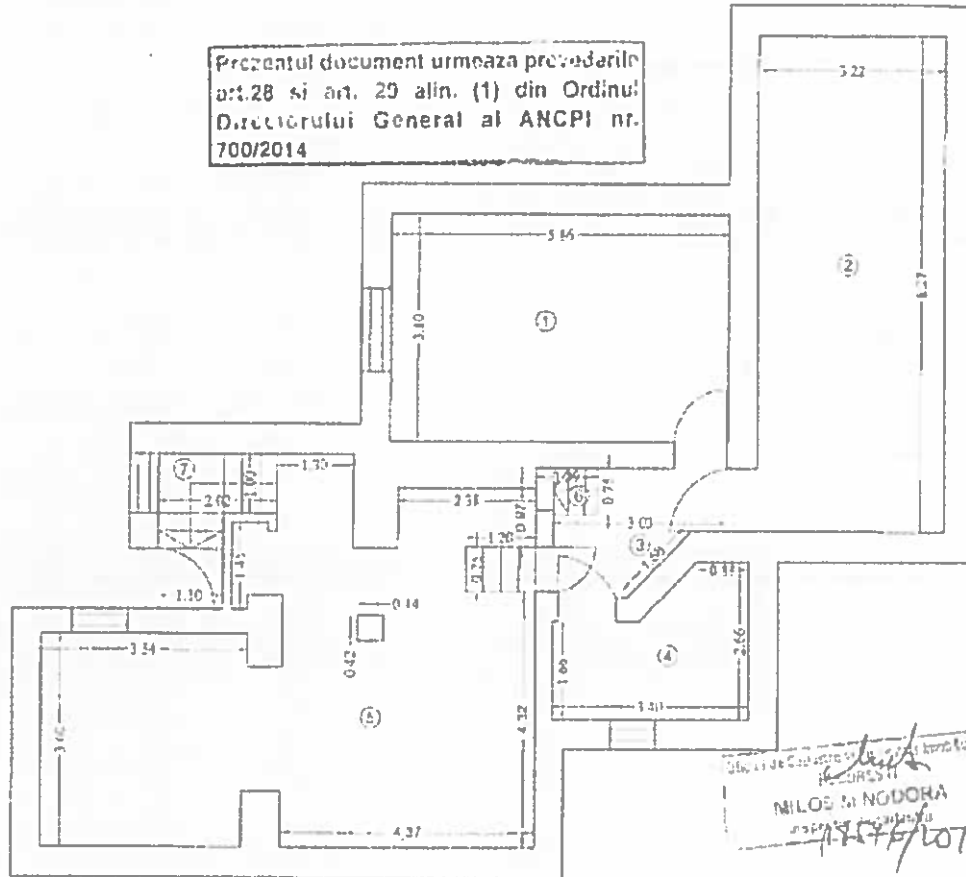
Referent,

(panta și semnătura)

RELEVU CENTRU MEDICAL - SUBSOL
scara 1:100

Nr.cadastral	Suprafata masurata (m ²)	Adresa imobilului	
228.944	106.24	B-dul. Marasesti nr. 80	
Carte Funciara colectiva nr.		U.A.T.	Bucuresti, Sector 4
Cod unitate individuala (UI)		CF individuala	

Prezentul document urmeaza prevederile art.28 si art. 29 alin. (1) din Ordinul Directorului General al ANCPPI nr. 700/2014



Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata incapere (m ²)
1	Camera tehnica	22.27
2	Camera	26.63
3	Toi	4.64
4	Camera	7.04
5	Camera	41.68
Suprafata utila = 101.66 m²		
6	Casa scarii	0.80
7	Casa scarii	3.78
Suprafata totala = 106.24 m²		



Executant	Intocmit	Data	Receptional	Data
S C GEONOMIS S R L	Ionuțogiu Margareta	martie 2017		

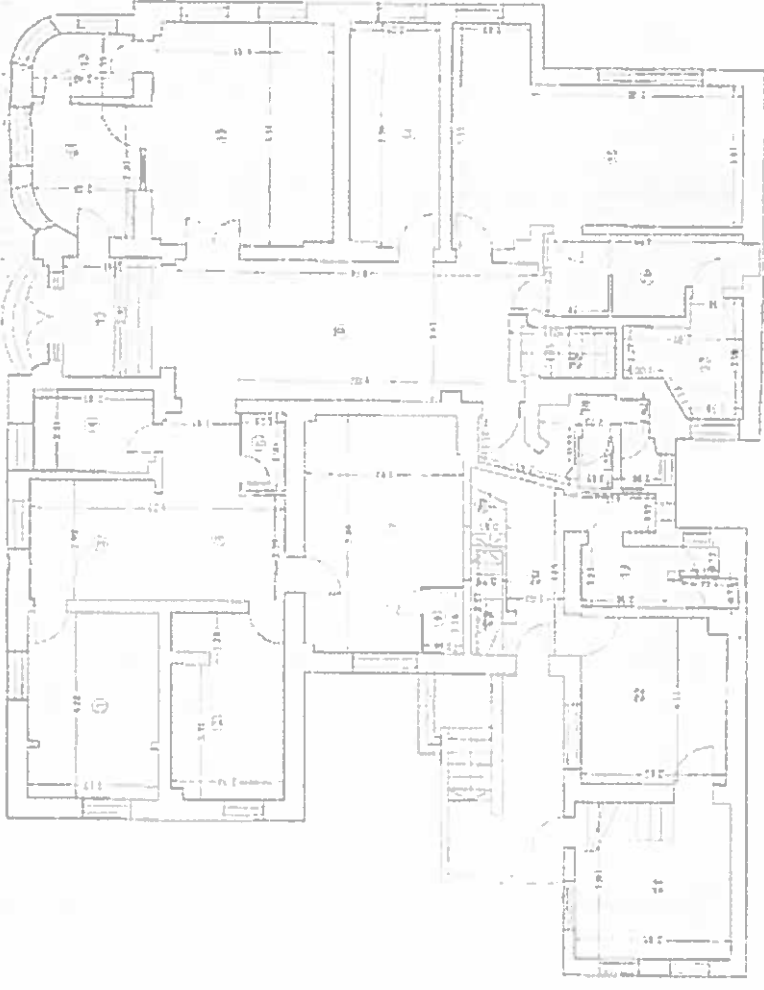
Handwritten signature and stamp of the author, Ionuțogiu Margareta.

RELEVU CENTRU MEDICAL - PARTER

Strada 1 123

Nr. proiect: **223046**
 Suprafata terenului (m²): **200.07**
 Adresa proiectului: **Strada 1, Marasti nr. 100 parter**
 Cota planșei în proiective nr. **UAT**
 Cod activitate industrială (I): **84.10**
 individual colectiv

Proiectat de: **SAI CONSULTING**
 Data: **18.10.2018**
 Scara: **1:100**



Nr. incalzire	Denumirea incalzirii	Suprafata (m ²)
1	Cabinet medical	14.51
2	Cabinet medical	12.20
3	Sala de tratament	0.81
4	Cabinet medical	5.89
5	Receptie	11.40
6	Grup sanitar	1.90
7	Cabinet medical	20.74
8	Grup sanitar	1.34
9	Incalzire	20.60
10	Hala	7.11
11	Cabinet medical	2.77
12	Cabinet medical	1.72
13	Cabinet medical	24.16
14	Cabinet medical	12.26
15	Cabinet medical	28.83
16	Hala	4.30
17	Cabinet medical	8.35
18	Grup sanitar	6.38
19	Hala	7.03
20	Hala	6.18
21	Cabinet medical	11.63
22	Cabinet medical	14.00
Suprafata totala a 200.07 m ²		
23	Casa de locuit	1.03
24	Casa de locuit	1.09
25	Casa de locuit	3.43
Suprafata totala a 200.37 m ²		

Proiectul este aprobat de catre Consiliul Local al Municipiului Bucuresti nr. 28 din 29.04.2018 (5) din Ordinul Directorului General al ANCPJ nr. 7800/2018.

Proiectant: **SAI CONSULTING**
 Inregistrat la: **Ministerul Dezvoltării Regionale și Construcțiilor**
 Data: **18.10.2018**



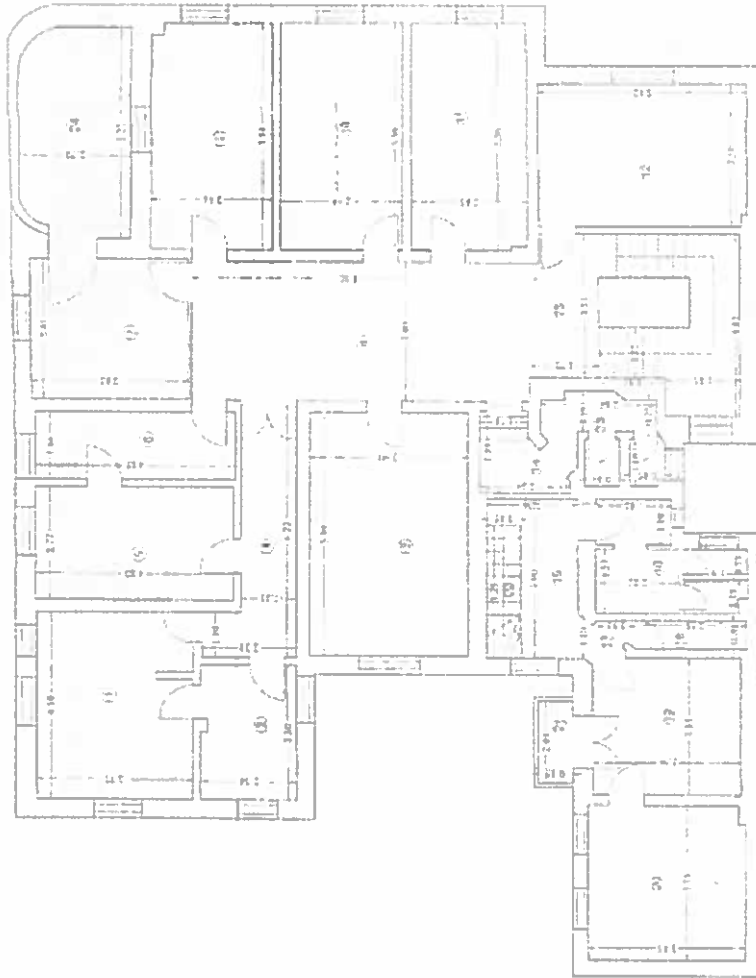
Handwritten signature

RELEVU CENTRUM MEDICAL - ETAJ

scara 1 : 100

Al. cadastre	Suprafata realizata (m ²)	Acoperis inchis
219346	274,64	Haciul Maricesti nr salaria 1
Carta Fundatia constructiv	UAT	Iluminat: Sector 4
Proiectant: <i>Arhitectura SA / Lolis</i>	027 m ² inchis	

Programe	Descrierea incalzirii	Suprafata incalzita (m ²)
1	Cabinet medical	17,18
2	Spitalizare	7,67
3	Cabinet medical	73,17
4	Hol	9,45
5	Cabinet medical	83,33
6	Cabinet medical	8,85
7	Cabinet medical	13,06
8	Reception	33,06
9	Cabinet medical	16,76
10	Cabinet medical	18,82
11	Cabinet medical	15,72
12	Cabinet medical	17,66
13	Grup sanitar	4,22
14	Hol	3,20
15	Hol	6,52
16	Grup sanitar	7,58
17	Hol	1,71
18	Spitalizare	1,81
19	Cabinet medical	12,05
20	Cabinet medical	14,32
Suprafata totala = 243,49 m ²		
21	Releu	2,70
22	Casa scolare	2,76
23	Casa scolare	53,52
24	Terata	43,47
Suprafata totala = 274,94 m ²		



Executat	Intocmit	Data	Receptivitat	Data
B.C. GEON MBS S.R.L.	Topograful Maricesti	mai tarziu		

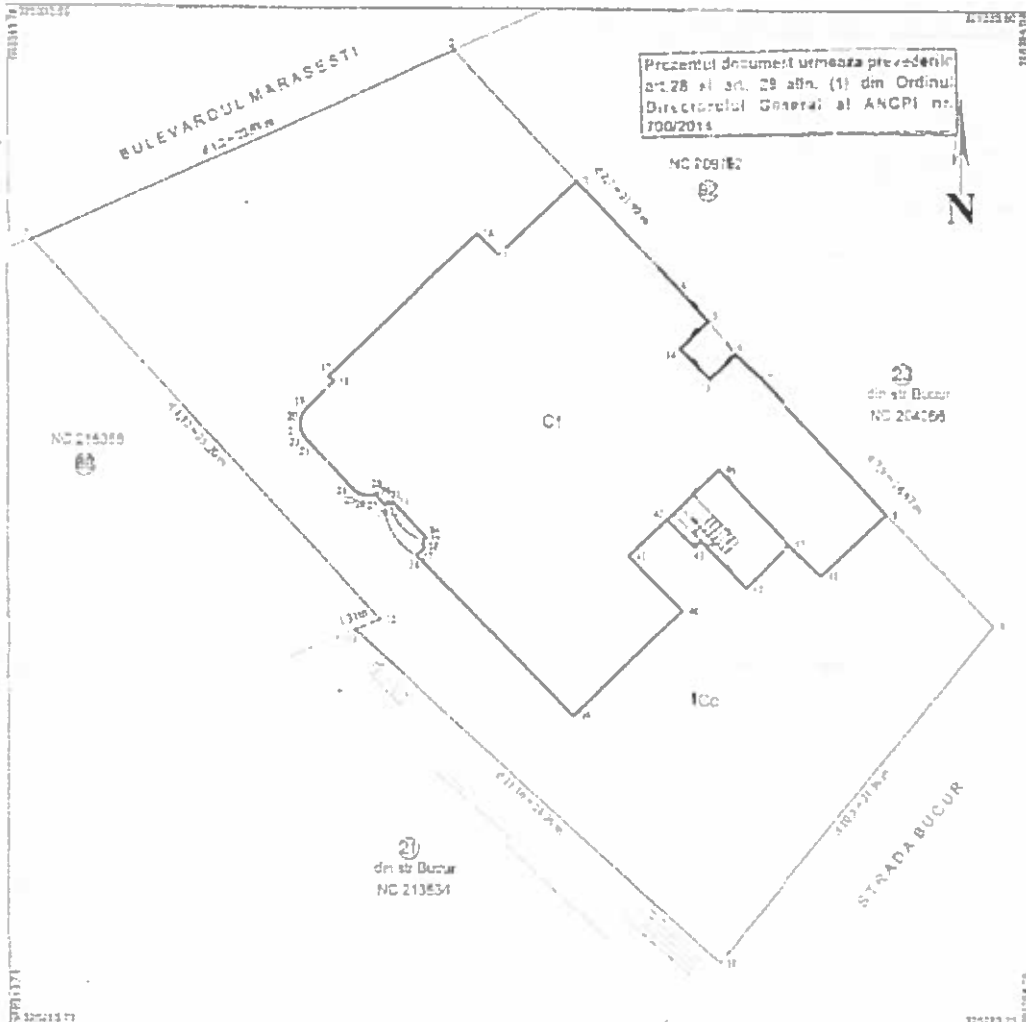
Prezentul document urmeaza D.N.A. nr 100/2018 si s-a 20 alin. (1) din Ordonanta nr 100/2014 General al ANCP nr 700/2014

Arhitectura SA / Lolis

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

scara 1:200

Nr. cadastral 22.8944	Suprafata masurata a imobilului (m²) 951	Adresa imobilului B-dul Marasesti nr 90
Nr. Carte Funciara		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT) Bucuresti, sector 4



A. Date referitoare la teren			
Nr. Categorie de teren	Destinatie	Suprafata (m²)	Verificat
1	Cc	10	Suprafata terenului este punctat cu 1-12.4.2. In plan de pozitie sunt punctate 10 9. Datele terenurilor 2,3,4,6,7,8,9 si terenurile 11,12 punctate 11-12
Total			
B. Date referitoare la constructii			
Nr.	Destinatie	Suprafata construita (m²)	Marcat
01	CAS	94	Caracteristici: regim de inaltime 8+11m, suprafata construita este de 827 m², anul constructiei 1928
Total			
Suprafata totala masurata = 941 m²			
Suprafata totala din acte = 941 m²			
ESKOLOGIC S.C. GEONIS S.R.L. Serviciu de proiectare si studii de teren Strada 13, Nr. 13, Sector 4, Bucuresti Tel: 0744 200 000		Inlocuitor de autorizatie de constructii Strada 13, Nr. 13, Sector 4, Bucuresti Tel: 0744 200 000	
Director [Signature] Data: 12.12.2016		Inspector [Signature] Data: 12.12.2016	