

## Consiliul General al Municipiului București

### HOTĂRÂRE

**Privind aprobarea dării în plată ca modalitate de executare silită parțială a titlurilor executorii reprezentate de Decizia civilă nr. 832A/11.07.2018 pronunțată de Curtea de Apel București in dosarul nr. 1011/2/2016 și menținută prin decizia civilă nr. 1158/04.06.2019 pronunțată de Inalta Curte de Casație și Justiție in dosarul nr. 1011/2/2016, sentinta civilă nr. 1309/05.07.2011 pronunțată de Tribunalul București in dosarul 2008/3/2010 și decizia civilă nr. 1146/21.06.2007 pronunțată de Curtea de Apel București in dosarul nr. 48908/3/2005**

Având în vedere referatul de aprobare nr..... din data de \_\_\_\_\_ întocmit de Primarul General al Municipiului București și raportul de specialitate comun al Direcției Juridic nr. 12772/02.08.2020 al Direcției Patrimoniu nr.....și al Direcției Generale Economice nr. .... ;

Văzând Raportul de evaluare nr. 8829.1/31.07.2020 întocmit de către Mapps Master Appraisal – Business Valuation;

Văzând avizul Comisiei economice, buget, finanțe nr.... din data de \_\_\_\_\_ și avizul Comisiei juridice și de disciplină nr..... din data de \_\_\_\_\_.

Având în vedere:

**Decizia civilă nr. 832A/11.07.2017 pronunțată de Curtea de Apel București în dosarul nr. 1011/2/2016 și menținută prin decizia civilă nr. 1158/04.06.2019 pronunțată de Înalta Curte de Casație și Justiție în dosarul nr. 1011/2/2016, sentința civilă nr. 1309/05.07.2011 pronunțată de Tribunalul București, în dosarul nr. 2008/3/2010 și decizia civilă nr. 1146/21.06.2007, pronunțată de Curtea de Apel București în dosarul nr. 48908/3/2005 a cărei eficiență juridică a fost validată prin deciziile civile mai sus menționate, titluri executorii ce fac obiectul somațiilor emise conform art. 2 din OG nr. 22/2002, privind executarea obligațiilor de plată ale instituțiilor**

publice, stabilite prin titluri executorii, în dosarele de executare silită aflate în curs de derulare la BEJ Peticaru Eduard,

În conformitate cu prevederile art 1492 cod civil, art. 5 din O.G. nr. 22/2002 privind executarea obligațiilor de plată ale instituțiilor publice, stabilite prin titluri executorii, art. 630 cod procedură civilă și acordului creditorilor nr. L/CC/PB/9217

În temeiul prevederilor art. 129 alin (6) lit. b), art.139 alin (2) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ;

## CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

### HOTĂRĂȘTE :

**Art. 1** Se însușește Raportul de evaluare nr. 8829.1/31.07.2020 întocmit de către Mapps Master Appraisal – Business Valuation, realizat pentru două parcele de teren cu suprafețele de 11.280 mp și 3.695 mp împreună cu cele 8 construcții edificate pe acestea, ce fac parte din imobilul cu nr. cadastral 260456 situat în București, sector 1, Șos. Nordului nr. 140B.

**Art. 2** Raportul de evaluare nr. 8829.1/31.07.2020 întocmit de către Mapps Master Appraisal – Business Valuation cuprins în anexa, face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 3** Se aprobă darea în plată a imobilelor identificate potrivit art. 1, pentru valoarea determinată în raportul de evaluare, ca modalitate de executare silită parțială a titlurilor executorii reprezentate de Decizia civilă nr. 832A/11.07.2018 pronunțată de Curtea de Apel București în dosarul nr. 1011/2/2016 și menținută prin decizia civilă nr. 1158/04.06.2019 pronunțată de Înalta Curte de Casație și Justiție în dosarul nr. 1011/2/2016, sentința civilă nr. 1309/05.07.2011 pronunțată de Tribunalul București în dosarul 2008/3/2010 și decizia civilă nr. 1146/21.06.2007 pronunțată de Curtea de Apel București în dosarul nr. 48908/3/2005.

**Art. 4** Se împuternicește Primarul General al Municipiului București să semneze, în numele Municipiului București, actul de dare în plată.

**Art. 5** Primarul General al Municipiului București și direcțiile din cadrul aparatului de specialitate al Primarului General al Municipiului București vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

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

**Președinte de ședință:**

**Secretar General al Municipiului București**

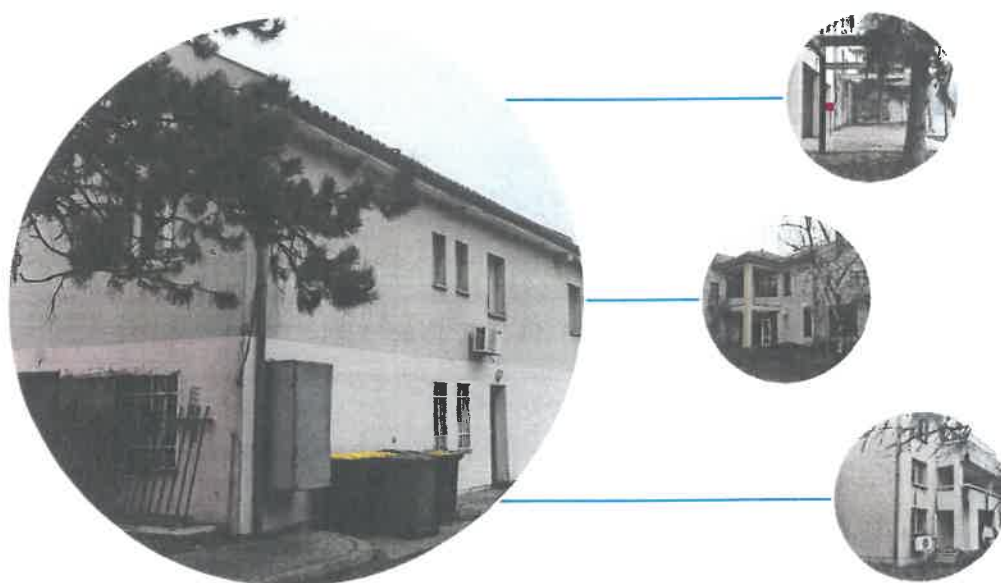
**Georgiana Zamfir**

București,

# ASOCIEREA

MAPPS MASTER APPRAISAL – BUSINESS VALUATION

## RAPORT DE EVALUARE



**2 Parcele teren (11.280 mp și 3.695 mp) și construcții aferente, ce fac parte din Satul Francez, Sos. Nordului nr.140B Sector 1, București**

**Beneficiar : Municipiul Bucuresti**

**Numărul raportului: 8829.1/31.07.2020**

**Data evaluării: 28.07.2020**

## CUPRINS

<b>1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII.....</b>	<b>8</b>
Identificarea evaluatorului .....	8
Identificarea clientului/utilizatorilor/solicitantului .....	8
Scopul evaluării .....	8
Identificarea subiectului evaluării.....	8
Data evaluării .....	9
Documentarea pentru efectuarea evaluării.....	9
Natura si sursa informațiilor utilizate.....	9
Ipoteze și ipoteze speciale .....	10
Restricții de utilizare .....	11
Declararea conformității cu standardele ANEVAR .....	12
Limitări ale evaluării.....	12
Cadrul general-termeni, definiții, principii si concepte.....	13
<b>2. PREZENTAREA ȘI ANALIZA DATELOR.....</b>	<b>15</b>
2.1. Date generale.....	15
2.2. Descrierea si analiza pieței specifice .....	19
2.3. Cea mai bună utilizare.....	26
<b>3. ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RAȚIONAMENTUL .....</b>	<b>28</b>
3.1 AbordareA prin cost.....	29
3.1.1 Estimarea valorii de piață a terenului considerat liber .....	29
3.1.2 Estimarea costului de înlocuire net al construcțiilor .....	31
3.2 Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii .....	34
<b>4. ANEXE .....</b>	<b>35</b>



## ADRESA DE ÎNȘOȚIRE

Lucrarea a fost realizată de Asocierea MAPPS MASTER APPRAISAL – BUSINESS VALUATION în baza contractului subsecvent nr. 112/10.02.2020 și în baza notei de comanda 8829.1/20.07.2019.

Prezentul raport de evaluare se referă la dreptul de proprietate deținut de Municipiului București asupra a două parcele de teren, cu suprafețele de 11.280 mp și 3.695 mp, împreună cu 8 construcții edificat pe acestea, situate în București, sector 1, Șoseaua Nordului, nr. 140B. Cele două parcele nu sunt delimitate cadastral individual, ele facand parte din imobilul cu nr.cadastral 260456 situat în București, sector 1, Șoseaua Nordului, nr. 140B

Conform cerințelor Clientului, scopul evaluării este darea în plată ca modalitate de executare silită a titlurilor executorii reprezentate de Decizia civilă nr. 832A/11.07.2018 pronunțată de Curtea de Apel București în dosarul nr. 1011/2/2016 și menținută prin decizia civilă nr. 1158/04.06.2019 pronunțată de Inalta Curte de Casație și Justiție în dosarul nr. 1011/2/2016, sentința civilă nr. 1309/05.07.2011 pronunțată de Tribunalul București în dosarul 2008/3/2010 și decizia civilă nr. 1146/21.06.2007 pronunțată de Curtea de Apel București în dosarul nr. 48908/3/2005, pentru două parcele de teren și opt construcții amplasate pe acestea, parte din Satul Francez (București, sector 1, Șoseaua Nordului, nr. 140B ). Valoarea estimată în raport fiind valoarea de piață.

Raportul a fost structurat după cum urmează:

- Termenii de referință ai evaluării
- Prezentarea și analiza datelor
- Abordarea în evaluare și raționamentul
- Anexe

În urma aplicării metodologiei mai sus menționate, în condițiile termenilor de referință, având în vedere ipotezele privind inspecția și documentarea, ipotezele de lucru și ipotezele speciale emise în cadrul acestui raport de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață pentru proprietățile analizate este:

	Euro	Lei
Valoare de piață teren 11.280 mp	16.401.120 €	79.274.814 lei
Valoare de piață construcții situate pe parcela de 11.280 mp (C1, C3, C4)	651.184 €	3.147.498 lei
<b>VALOARE DE PIAȚĂ TEREN + CONSTRUCȚII PARCELA 11.280 MP</b>	<b>17.052.304 €</b>	<b>82.422.312 lei</b>
Valoare de piață teren 3.695 mp	5.173.000 €	25.003.696 lei
Valoare de piață construcții situate pe parcela de 3.695 mp (C2, C6, C14, C15, C16)	464.171 €	2.243.572 lei
<b>VALOARE DE PIAȚĂ TEREN + CONSTRUCȚII PARCELA 3.695 MP</b>	<b>5.637.171 €</b>	<b>27.247.268 lei</b>
<b>VALOARE DE PIAȚĂ TOTALĂ TEREN + CONSTRUCȚII AMBELE PARCELE (11.280 MP ȘI 3.695 MP)</b>	<b>22.689.475 €</b>	<b>109.669.579 lei</b>

## Abordările în evaluare

Pentru estimarea valorilor a fost utilizata abordarea prin cost care presupune abordarea prin piață pentru teren și abordarea prin cost pentru construcții. Valorile pentru teren și construcții se însumează, rezultând valoarea întregii proprietăți.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii sunt :

- Valoarea a fost obținută ținând seama de ipotezele și ipotezele speciale privind documentarea și inspecția, termenii de referință și aprecierile prezente în raport.
- Valoarea este valabilă la data evaluării și pentru destinația precizată în raport.
- Valoarea estimată reprezintă opinia evaluatorului referitoare la valoarea proprietății imobiliare în condițiile utilizării actuale.

## Limitări ale evaluării

Activitatea de evaluare în contextul Pandemiei cu COVID-19

[http://site2.anevar.ro/sites/default/files/news-images/5\\_1.pdf](http://site2.anevar.ro/sites/default/files/news-images/5_1.pdf)

Atunci când abordăm incertitudinea în evaluare, una dintre principalele probleme este aceea că valoarea nu reprezintă un fapt, ci estimarea celei mai probabile valori dintr-un interval de rezultate posibile, pe baza ipotezelor formulate în procesul de evaluare.

Izbucnirea noului Coronavirus (COVID-19), declarată de către Organizația Mondială a Sănătății drept „Pandemie globală” la data de 11 martie 2020, a avut un impact semnificativ asupra piețelor financiare globale și asupra activității economice în general.

În Raport asupra inflației - Mai 2020 publicat de către BANCA NAȚIONALĂ A ROMÂNIEI , se regăsesc următoarele precizări referitoare la impactul economic al pandemiei.

Tabloul economic global a început însă să se degradeze accelerat la mijlocul trimestrului I, iar incertitudinile asociate au sporit substanțial, în condițiile creșterii rapide a impactului advers exercitat asupra producției și a lanțurilor globale de aprovizionare, dar și asupra cererii, de pandemia de COVID-19. Împreună cu măsurile aplicate în numeroase țări în scopul limitării extinderii acesteia, incertitudinile sunt de natură să facă probabilă, potrivit evoluțiilor recente, intrarea în recesiune a economiei zonei euro și a celei globale în perspectivă apropiată. Efecte suplimentare au provenit din antrenarea unei deteriorări bruște a sentimentului pe piața financiară internațională, creșterea la cote extreme a volatilității prețurilor majorității claselor de active, în timp ce cotațiile internaționale ale petrolului și prețurile altor materii prime au consemnat scăderi ample.

Nivelul incertitudinii, care a atins cote record în perioada recentă, este de așteptat să greveze cu precădere asupra dinamicii investiționale, având ca efect probabil înghețarea pe termen scurt a finanțării proiectelor, în timp ce pe termen mediu, în lipsa unor indicii clare privind deznodământul crizei, nefiind exclusă posibilitatea unor amânări în mod repetat ale termenelor de implementare a acestora. Aceeași incertitudine ridicată, suprapusă unei deteriorări vizibile deja în evoluțiile curente ale pieței muncii, cu efect de comprimare a venitului disponibil real al gospodăriilor populației, va contribui la întreruperea

relativ brutală a trendului favorabil de evoluție a consumului din ultimii ani. Totuși, în cazul acestei componente, scăderea este de așteptat a fi doar cvasigeneralizată, în condițiile în care anumite subcomponente (de exemplu, bunurile de strictă necesitate) au dovedit o reziliență sporită, având chiar potențial de a înregistra dinamici pozitive.

Situația actuală, fără precedent, face ca perspectivele de evoluție a economiei să fie marcate de ample incertitudini.

În final menționăm faptul că activitatea pieței este afectată în multe sectoare. La data evaluării, considerăm că putem acorda o pondere mai mică ofertelor anterioare existente în piață, în scopuri de comparație, pentru a formula o opinie despre valoare. Într-adevăr, răspunsul actual la COVID-19 înseamnă de fapt că ne confruntăm cu un set de circumstanțe fără precedent pe care să ne fundamentăm opiniile.

În consecință, evaluarea noastră ar trebui tratată cu un grad rezonabil de incertitudine și o doză mai mare de prudență decât ar fi fost cazul în mod normal.

Raportul a fost elaborat pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

**BUSINESS VALUATION SRL**

**Evaluator autorizat**

**Cristian G. Danciu**



*Cristian G. Danciu*



---

## REZUMATUL RAPORTULUI

---

<b>Scopul evaluării</b>	Scopul evaluării este darea în plată ca modalitate de executare silită a titlurilor executorii reprezentate de Decizia civilă nr. 832A/11.07.2018 pronunțată de Curtea de Apel București in dosarul nr. 1011/2/2016 și menținută prin decizia civilă nr. 1158/04.06.2019 pronunțată de Inalta Curte de Casație și Justiție in dosarul nr. 1011/2/2016, sentinta civilă nr. 1309/05.07.2011 pronunțată de Tribunalul București in dosarul 2008/3/2010 și decizia civilă nr. 1146/21.06.2007 pronunțată de Curtea de Apel București in dosarul nr. 48908/3/2005, pentru două parcele de teren și opt construcții amplasate pe acestea, parte din Satul Francez (București, sector 1, Șoseaua Nordului, nr. 140B ), în vederea dării în plată.
<b>Identificarea subiectului evaluării</b>	Subiectul evaluării îl reprezintă două parcele de teren, cu suprafețele de 11.280 mp si 3.695 mp, împreuna cu 8 construcții edificate pe acestea, situate în București, sector 1, Șoseaua Nordului, nr. 140B. Cele doua parcele nu sunt delimitate cadastral individual, ele facand parte din imobilul cu nr.cadastral 260456 situat în București, sector 1, Șoseaua Nordului, nr. 140B
<b>Tipul valorii</b>	În conformitate cu scopul evaluării, tipul valorii este valoarea de piață.
<b>Ipoteze speciale</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>Beneficiarul a solicitat evaluarea a două parcele de teren fara identificare cadastrala, care fac parte din imobilul cu numărul cadastral 260456, înscris în cartea funciară nr. 260456 a Municipiului București, sector 1 și a construcțiilor edificate pe aceste parcele. Parcelele de teren au suprafețele de 11.288 mp, respectiv 3.695 mp. Pe ambele parcele sunt edificate în total un număr de opt construcții. Beneficiarul a solicitat si evaluarea celor opt construcții înscrise in Cartea funciară cu numarul 260456, care au numerele cadastrale: 26056-C1, 26056-C3, 26056-C4, 26056-C2, 26056-C6, 26056-C14, 26056-C15, 26056-C16. Ipoteza evaluării este că cele două parcele și construcțiile amplasate pe acestea au numere cadastrale proprii (distincte) și pot face obiectul unei tranzacții pe piață.</li><li>Estimarea valorii de piață a fost făcută în ipoteza că cea mai bună utilizare este cea actuală.</li></ol>

---

	<p>3. Pentru construcțiile C2 și C6, în lipsa altor informații, s-a considerat că suprafața construită la sol este egală cu suprafața construită desfășurată (Acđ).</p> <p>4. Acđ pentru construcția C14 s-a considerat jumătate din Acđ pentru o vilă tip 1 conform centralizatorului releveelor recepționat de la beneficiar.</p> <p>5. Acđ luată în calcul pentru restul construcțiilor a fost preluată din centralizatorul releveelor recepționat de la beneficiar.</p>
<b>Abordările utilizate și rezultatele obținute</b>	<p>Abordarea prin cost - valoare totală terenuri și construcții 22.689.475 euro</p> <p>Din care:</p> <p>Abordare prin piață – valoare totală terenuri 21.574.120 euro și</p> <p>Abordare prin cost – valoare totală construcții 1.115.355 euro</p>
<b>Rezultatul obținut</b>	<p>Valoare de piață totală: <b>22.689.475 euro</b></p> <p>respectiv <b>109.669.579 lei</b> la cursul de <b>4,8335 lei/euro</b> de la data evaluării</p>
<b>Data raportului</b>	<b>31.07.2020</b>
<b>Data evaluării</b>	<b>28.07.2020</b>

Evaluator autorizat

Cristian G. Danciu





## DECLARAȚIA DE CONFORMITATE

Lucrarea a fost realizată de Asocieria MAPPS MASTER APPRAISAL – BUSINESS VALUATION prin BUSINESS VALUATION SRL membru corporativ ANEVAR, număr autorizație 0549. Raportul a fost întocmit de Cristian G. Danciu, membru titular ANEVAR cu nr. legitimație 11970 specializările EPI, EI și EBM.

Aplicarea principiilor din standardele ANEVAR la situațiile specifice din raport implică exercitarea raționamentului evaluatorului. Acest raționament a fost aplicat în mod obiectiv, având în vedere scopul evaluării, tipul valorii și ipotezele aplicabile și nu a fost folosit pentru a supraevalua sau subevalua valoarea rezultată.

Evaluatorul a aplicat raționamente imparțiale referitoare la credibilitatea care trebuie atribuită diferitelor date factice și ipoteze pentru a ajunge la o concluzie obiectivă în ceea ce privește valoarea, în așa fel încât rezultatul să fie nepărtinitor.

Evaluatorul posedă abilități tehnice adecvate, experiență și cunoștințe despre subiectul evaluării, despre piața pe care acesta se tranzacționează și despre scopul evaluării.

În elaborarea prezentului raport, evaluatorul a respectat legislația în vigoare referitoare la activitatea de evaluare :

- Ordonanța Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor
- Regulamentul de organizare și funcționare a Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România - aprobat prin Hotărârea Guvernului României nr. 353/2012
- Legea pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor (Legea nr. 99/2013)

În elaborarea prezentului raport evaluatorul a respectat hotărârile, reglementările, recomandările, codul de etică și standardele de evaluare ANEVAR .

Evaluator autorizat  
Cristian G. Danciu





## **1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII**

---

### **Identificarea evaluatorului**

Lucrarea a fost realizată de Asocierea MAPPS MASTER APPRAISAL – BUSINESS VALUATION prin BUSINESS VALUATION SRL membru corporativ ANEVAR, număr autorizație 0549. Raportul a fost întocmit de Cristian G. Danciu, membru titular ANEVAR cu nr. legitimație 11970 specializările EPI, EI și EBM.

### **Identificarea clientului/utilizatorilor/solicitantului**

#### **Identificarea clientului/solicitantului**

Prezentul raport a fost întocmit la solicitarea achizitorului Municipiul București, cu sediul în B-dul Regina Elisabeta nr. 47, sector 5, cod fiscal 4267117 .

#### **Identificarea utilizatorului/utilizatorilor**

Prezentul raport de evaluare va fi utilizat de Municipiul București cu sediul în B-dul Regina Elisabeta nr. 47, sector 5, cod fiscal 4267117

#### **Condiții referitoare la utilizarea raportului**

Persoana care primește o copie a unui raport de evaluare fără să fi fost identificată de către evaluator ca utilizator desemnat sau ca persoană care poate avea acces la raportul de evaluare, sau fără a avea atribuții legale sau reglementate în legătură cu respectivul raport de evaluare, nu poate fi considerată ca „cititor îndreptățit” al raportului de evaluare.

### **Scopul evaluării**

Scopul evaluării este darea în plată ca modalitate de executare silită a titlurilor executorii reprezentate de Decizia civilă nr. 832A/11.07.2018 pronunțată de Curtea de Apel București în dosarul nr. 1011/2/2016 și menținută prin decizia civilă nr. 1158/04.06.2019 pronunțată de Inalta Curte de Casație și Justiție în dosarul nr. 1011/2/2016, sentința civilă nr. 1309/05.07.2011 pronunțată de Tribunalul București în dosarul 2008/3/2010 și decizia civilă nr. 1146/21.06.2007 pronunțată de Curtea de Apel București în dosarul nr. 48908/3/2005, pentru două parcele de teren și opt construcții amplasate pe acestea, parte din Satul Francez (București, sector 1, Șoseaua Nordului, nr. 140B ).

### **Identificarea subiectului evaluării**

Subiectul evaluării îl reprezintă două parcele de teren, cu suprafețele de 11.280 mp și 3.695 mp, împreună cu 8 construcții edificate pe acestea, situate în București, sector 1, Șoseaua Nordului, nr. 140B. Cele două parcele nu sunt delimitate cadastral individual, ele facand parte din imobilul cu nr.cadastral 260456 situat în București, sector 1, Șoseaua Nordului, nr. 140B. Parcelele și construcțiile se afla localizate în Satul Francez.

### Tipul valorii

În conformitate cu scopul evaluării, tipul valorii este valoarea de piață.

*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 ANEVAR 2018).*

### Data evaluării

Data inspecției: 20.12.2019. Inspecția a fost efectuată de Cristian G. Danciu, Alexandru Debrezeni și Cristian Niculae, evaluatori autorizați EPI, în prezența domnului Costel Păduraru – Administrator Sat Francez.

Data evaluării: 28.07.2020

Data întocmirii raportului: 31.07.2020

Moneda raportului – lei și euro (**4,8335 lei/euro** la data evaluării).

### Documentarea pentru efectuarea evaluării

În vederea estimării valorii de piață, evaluatorul a întreprins următoarele acțiuni de documentare și analiză:

- a citit și analizat documentele primite de la beneficiar
- a realizat analiza pieței imobiliare
- a efectuat inspecția a terenurilor și a construcțiilor

Documentele puse la dispoziție de către beneficiar, Municipiul București:

- Documentația cadastrală aferentă construcțiilor supuse evaluării :
- Aviz de urbanism nr.7/2 din 17.12.2008
- Certificat de urbanism nr.497/21/N/3942 din 14.04.2020
- Relevee
- Plan de amplasament și delimitare, scara 1:1000

### Natura și sursa informațiilor utilizate

Informațiile utilizate la elaborarea acestui raport de evaluare și pe care evaluatorul le-a avut la dispoziție au fost considerate de acesta ca fiind corecte, de încredere și suficiente în realizarea scopului declarat.

Sursele de informații utilizate au fost:

- date și informații primite de la client și de la administratorul Satului Francez, domnul Costel Păduraru
- date și informații de la firmele specializate și de pe internet (site-uri specializate);

- reviste și publicații de specialitate.
- Extras carte funciară nr. cerere 70650 din 30.07.2020

În redactarea lucrării evaluatorul a respectat STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR 2018 obligatorii pentru membrii Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România.

#### BIBLIOGRAFIE

- Recomandări, ghiduri metodologice și STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR 2018

#### Ipoteze și ipoteze speciale

- Având în vedere scopul evaluării, terenul a fost evaluat în ipoteza dreptului deplin de proprietate.
- Bunurile au fost evaluate în ipoteza liber de sarcini, datorii, fără a se ține cont de eventualele litigii în curs sau de servituți, suprafețe sau alte drepturi rezultate prin dezmembrarea dreptului absolut de proprietate. Documentele referitoare la aceste aspecte nu au fost consultate, iar în cazul în care ar apărea astfel de probleme, evaluatorul își rezervă dreptul de a modifica raportul și concluziile acestuia.
- Opinia evaluatorului referitoare la dreptul de proprietate nu trebuie considerată ca fiind o opinie legală. Opinia evaluatorului referitoare la dreptul de proprietate s-a bazat pe informațiile prezentate de client/beneficiar, fără a se efectua verificări suplimentare. Proprietatea analizată este considerată tranzacționabilă așa cum cere definiția valorii de piață din STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR 2018, valabile la data evaluării.
- Evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile ale proprietății imobiliare sau asupra condițiilor adverse de mediu care pot majora sau micșora valoarea acesteia.
- Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate de părți.
- Evaluatorului nu i-a fost solicitat și nu i-a fost pus la dispoziție nici un fel de studiu asupra structurii, gradului de poluare a solului sau condițiilor adverse de mediu și nu are cunoștință despre lucrări de acest gen. Evaluatorul nu este calificat să facă astfel de lucrări. Parcelele de teren sunt evaluate în ipoteza de lucru că au structura ce permite construirea de clădiri și construcții în conformitate cu regulamentele urbanistice din zonă și nu prezintă urme de poluare ce ar necesita acțiuni de decontaminare.
- În cazul în care nu este specificat în alt fel, existența substanțelor periculoase, care pot sau nu să se afle pe proprietate, nu a fost observată de evaluator. Evaluatorul nu știe de existența acestor materiale/substanțe și nu este calificat să identifice aceste substanțe. Prezența substanțelor periculoase pot afecta substanțial valoarea proprietății. În fundamentarea valorilor

evaluatorul a considerat că acest gen de substanțe nu se află pe parcelele de teren care fac subiectul evaluării.

- Evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a bunurilor (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezenta substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietăților imobiliare.
- Având în vedere scopul evaluării și destinația actuală a terenurilor subiect, acestea se evaluează în ipoteza de lucru că nu sunt traversate de cabluri electrice, conducte etc. astfel că imobilul subiect nu este afectat de restricții, limitări ale dreptului de a construi, altele decât cele impuse prin Regulamentul de Urbanism valabil la data evaluării.
- Evaluatorul a considerat că documentele care i-au fost puse la dispoziție sunt copii după documente originale.

#### **IPOTEZE SPECIALE**

1. Beneficiarul a solicitat evaluarea a două parcele de teren fara identificare cadastrala, care fac parte din imobilul cu numărul cadastral 260456, înscris în cartea funciară nr. 260456 a Municipiului București, sector 1 și a construcțiilor edificate pe aceste parcele. Parcelele de teren au suprafețele de 11.288 mp, respectiv 3.695 mp. Pe ambele parcele sunt edificate în total un număr de opt construcții. Beneficiarul a solicitat și evaluarea celor opt construcții înscrise în Cartea funciară cu numărul 260456, care au numerele cadastrale: 26056-C1, 26056-C3, 26056-C4, 26056-C2, 26056-C6, 26056-C14, 26056-C15, 26056-C16. Ipoteza evaluării este că cele două parcele și construcțiile amplasate pe acestea au numere cadastrale proprii (distincte) și pot face obiectul unei tranzacții pe piață.

2. Estimarea valorii de piață a fost făcută în ipoteza că cea mai bună utilizare este cea actuală.

3. Pentru construcțiile C2 și C6, în lipsa altor informații, s-a considerat suprafața construită la sol egală cu suprafața construită desfășurată (Acd).

4. Acd pentru construcția C14 s-a considerat jumătate din Acd pentru o vilă tip 1 conform centralizator relevee recepționat de la beneficiar.

5. Acd luată în calcul pentru restul construcțiilor a fost preluată din centralizatorul releveelor recepționat de la beneficiar.

#### **Restricții de utilizare**

Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat în raport. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al evaluatorului.

Utilizarea raportului se poate face doar în vederea dării în plată.

Prezentul raport de evaluare, în totalitate sau părți din acesta, sau orice referire la conținutul său nu pot fi folosite sau incluse într-un document publicat, circulară sau lucrare și nici publicat fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

### Declararea conformității cu standardele ANEVAR

În redactarea lucrării evaluatorul a respectat STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR 2018.

Standardele utilizate în prezentul raport de evaluare 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 104 Tipuri ale valorii
- SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

### Limitări ale evaluării

Activitatea de evaluare în contextul Pandemiei cu COVID-19

[http://site2.anevar.ro/sites/default/files/news-images/5\\_1.pdf](http://site2.anevar.ro/sites/default/files/news-images/5_1.pdf)

Atunci când abordăm incertitudinea în evaluare, una dintre principalele probleme este aceea că valoarea nu reprezintă un fapt, ci estimarea celei mai probabile valori dintr-un interval de rezultate posibile, pe baza ipotezelor formulate în procesul de evaluare.

• Izbucnirea noului Coronavirus (COVID-19), declarată de către Organizația Mondială a Sănătății drept „Pandemie globală” la data de 11 martie 2020, a avut un impact semnificativ asupra piețelor financiare globale. Restricțiile de călătorie au fost puse în aplicare de către multe țări.

• Activitatea pieței este afectată în multe sectoare. La data evaluării, considerăm că putem acorda o pondere mai mică ofertelor anterioare existente în piață, în scopuri de comparație, pentru a formula o opinie despre valoare. Într-adevăr, răspunsul actual la COVID-19 înseamnă de fapt că ne confruntăm cu un set de circumstanțe fără precedent pe care să ne fundamentăm opiniile.

• În consecință, evaluarea noastră ar trebui tratată cu un grad rezonabil de certitudine și o doză mai mare de prudență decât ar fi fost cazul în mod normal. Având în vedere impactul viitor necunoscut pe care COVID-19 l-ar putea avea pe piața imobiliară, vă recomandăm să monitorizați evaluarea proprietății sub incidența revizuirii periodice a acesteia.



## Cadrul general-termeni, definiții, principii și concepte

Interpretarea defectuoasă atribuită anumitor termenelor folosite poate conduce la neînțelegeri și interpretări eronate ale raportului de evaluare. Aceasta constituie o problemă atunci când cuvintele uzuale au înțelesuri specifice pentru o anumită disciplină. Este cazul termenilor preț, cost, piață și valoare așa cum sunt utilizați de disciplina evaluarea proprietăților și definiți în standardele de evaluare ANEVAR.

**Client** – o parte care angajează contractual un evaluator pentru serviciile de evaluare.

**Utilizator desemnat** – clientul sau orice altă persoană fizică sau juridică căreia i se acordă de către evaluator, printr-un înscris, dreptul de a utiliza, în numite condiții, raportul de evaluare.

**Prețul** este termenul utilizat pentru o suma cerută, oferită sau plătită pentru un bun sau serviciu. Prețul de vânzare este un fapt istoric, indiferent dacă a fost făcut public sau dacă a fost confidențial. Datorită capacității financiare, motivațiilor sau intereselor special ale unui vânzător sau cumpărător, prețul plătit pentru bunuri sau servicii poate avea sau nu legătură cu valoarea care ar putea fi atribuită de către alții acelor bunuri sau servicii. Totuși prețul constituie, în general, o indicație asupra valorii relative date bunurilor sau serviciilor de către un anumit cumpărător și/sau vânzător, în anumite situații particulare.

**Costul** reprezintă prețul plătit de cumpărător pentru bunuri sau servicii, sau suma necesară pentru a crea sau a produce bunul sau serviciul de către producător. În momentul în care s-a finalizat bunul sau serviciul, costul acestora devine un fapt istoric. Prețul plătit pentru un bun sau un serviciu reprezintă costul acestora pentru cumpărător.

**Piața** este mediul în care bunurile, mărfurile și serviciile sunt comercializate între cumpărători și vânzători, prin mecanismul pieței. Conceptul de piață presupune că bunurile și/sau serviciile se pot tranzacționa fără restricții, între cumpărători și vânzători. Fiecare parte va răspunde la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilitate a prețului, în funcție de capacitatea și cunoștințele proprii, de imaginea proprie asupra utilității relative a bunurilor și/sau serviciilor, precum și de nevoile și dorințele individuale. O piață poate fi locală, regională sau internațională.

**Valoarea** este un concept economic referitor la prețul cel mai probabil convenit de cumpărătorii și vânzătorii unui bun sau serviciu disponibil pentru cumpărare. Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil preț care va fi plătit pentru bunuri și servicii, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a valorii. Conceptul economic de valoare reflectă optica pieței asupra beneficiilor celui care deține bunurile sau primește serviciile, la data evaluării.

**Valoarea de piață** este o reprezentare a valorii de schimb, adică suma de bani pe care o proprietate ar aduce-o dacă ar fi oferită spre vânzare pe o piață liberă, la data evaluării, conform cerințelor care corespund definiției valorii de piață.

*Valoarea de piață este suma estimată pentru care o proprietate (activ) va fi schimbată, la data evaluării între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu prețul determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângeri.*



**Valoarea de piață** este înțeleasă ca fiind valoarea unui activ, estimată fără luarea în considerare a costurilor de vânzare sau de cumpărare și fără includerea niciunei taxe, și impozit asociat (e).

**Active fixe** - active deținute de către instituțiile publice în scopul utilizării lor pe termen lung. Activele fixe includ activele fixe corporale și necorporale

**Active fixe corporale** - active fixe care îndeplinesc cumulativ două condiții: au valoarea de intrare mai mare decât limita stabilită prin hotărâre a Guvernului și durata normală de utilizare mai mare de un an;

## 2. PREZENTAREA ȘI ANALIZA DATELOR

### 2.1. DATE GENERALE

În prezentul raport de evaluare a fost estimată valoarea de piață pentru imobilul două parcele de teren, cu suprafețele de 11.280 mp și 3.695 mp, împreună cu 8 construcții edificate pe acestea, situate în București, sector 1, Șoseaua Nordului, nr. 140B. Cele două parcele nu sunt delimitate cadastral individual, ele facând parte din imobilul cu nr.cadastral 260456 situat în București, sector 1, Șoseaua Nordului, nr. 140B. Proprietățile sunt situate în incinta Satului Francez.

#### Zona de amplasare/Identificare cadastrală

Parcelele de teren sunt amplasate în București, în Satul Francez, nu sunt delimitate cadastral și fac parte din imobilul cu numărul cadastral 260456, înscris în Cartea Funciară nr. 260456 a Municipiului București, sectorul 1.

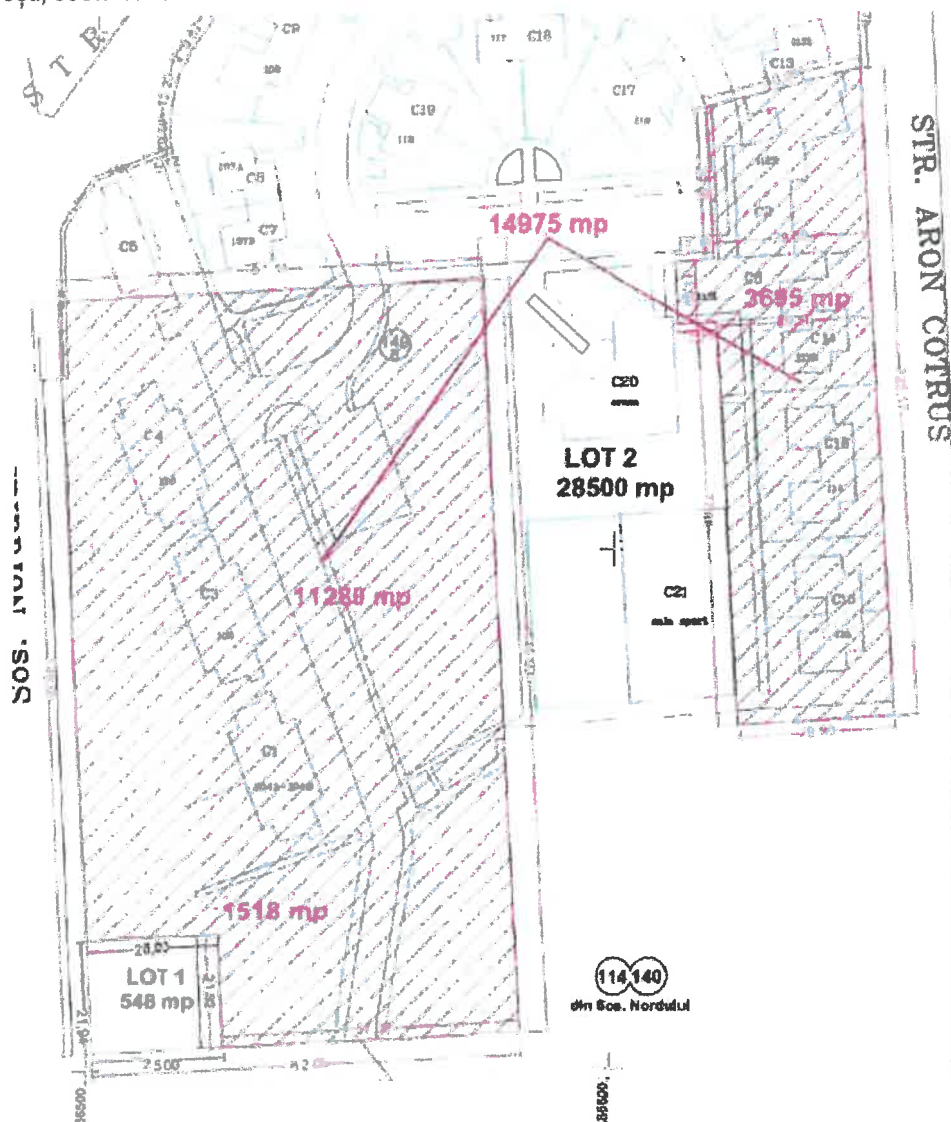


Fig. 2.1.1 – delimitarea parcelelor și a construcțiilor supuse evaluării

## Descrierea amplasamentului

Satul Francez este un ansamblu de locuințe construite pe un teren delimitat de Șoseaua Nordului la vest, străzile Gr. Gafencu și Aron Cotruș la nord și est, situat în partea de nord a Capitalei și în imediata apropiere a Parcului Regele Mihai, fost Herăstrău.

Terenul este împrejmuit și cuprinde locuințe, o construcție cu destinația creșă, o sală de sport, alei asfaltate și o construcție anexă cu destinația clădire de birouri și cabină poartă și are deschidere la trei străzi: Grigore Gafencu de aproximativ 175 m, Șoseaua Nordului de aproximativ 145 m, și Aron Cotruș de aproximativ 170 m

Drumurile de acces către Satul Francez sunt asfaltate. Terenul este conectat la rețelele de electricitate, apă, gaze și canalizare. Rețeaua de gaze are două puncte de conectare prezente pe teren.

Spațiile locative erau conectate și la rețeaua de termoficare, însă la momentul inspecției aceasta nu mai era operațională.

**Se evaluează două parcele de teren cu suprafețele de 11.288 mp și 3.695 mp și construcțiile aferente, așa cum apar în Fig. 2.1.1.**

Pe parcela de teren cu suprafața de 11.288 mp sunt edificate următoarele construcții cu numerele cadastrale:

- 26056-C1, vilă (nr. 104A și 104B), cu suprafața construită la sol de 301 mp și suprafață construită desfășurată de 1.046,82mp
- 26056-C3 și C4, vile cu suprafață construită la sol de 300 mp și suprafață construită desfășurată de 1.046,82mp fiecare

Pe parcela de teren cu suprafața de 3.695 mp sunt edificate următoarele construcții:

- 26056-C2, vilă cu suprafața construită la sol de 419 mp.
- 26056-C6, construcție anexă cu suprafață construită la sol de 260 mp
- 26056-C14, vilă cu suprafața construită la sol de 108 mp și suprafață construită desfășurată de 210,12mp
- 26056-C15, vilă cu suprafața construită la sol de 215 mp și suprafață construită desfășurată de 420,23mp
- 26056-C16, vilă cu suprafața construită la sol de 215 mp și suprafață construită desfășurată de 420,23mp

Construcțiile C16, C15, C14, C6 și C2 beneficiază de centrale termice proprii, alimentate cu gaze.

La momentul inspecției, spațiile locative nu erau locuite

Construcțiile au pereți din zidărie, planșee, sâmburi și centuri din beton armat, au finisaje obișnuite, șarpantă din lemn și învelitoare din țiglă, instalații electrice, sanitare și, parțial, de gaze naturale.

Terenul este străbătut de alei și străduțe asfaltate și este împrejmuit cu gard din lemn, plasă de sârmă și zidărie de cărămidă.



Terenul are următoarele caracteristici:

- Teren intravilan, categoria curți construcții

#### Identificarea cadastrală

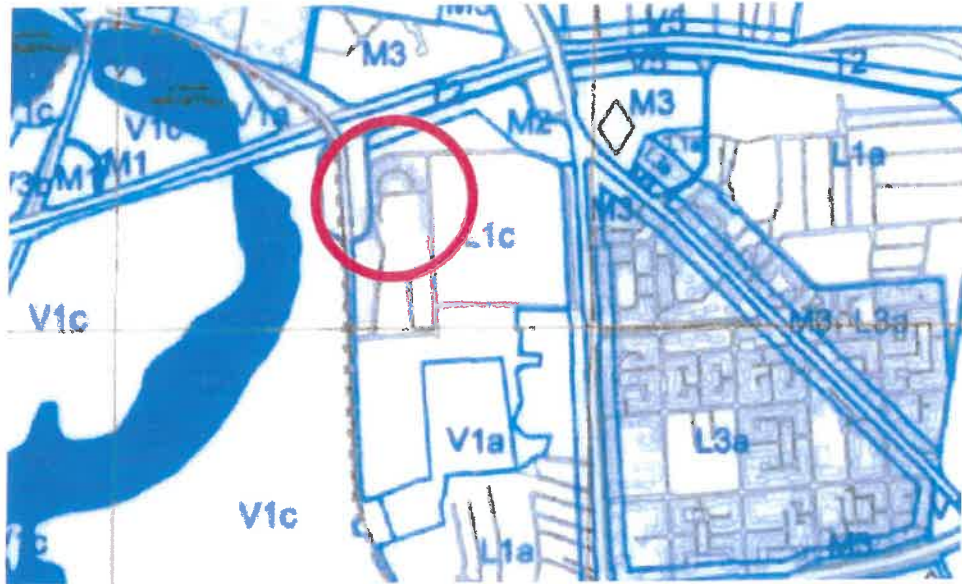
- Număr cadastral teren: 260456. Suprafață 29.048 mp. Parcelele de teren evaluate nu au numere cadastrale distincte.
- Număr cadastral construcții: 260456 C1 până la 260456 C4, 260456 C6 și 260456 C14 până la C16. Suprafață totală construită desfășurată: 5.020mp

#### Descrierea zonei

- Accesul la mijloace de transport în comun este facil la mijloacele de transport STB. Cea mai apropiată stație STB este la 500 m.
  - Cea mai apropiată stație de metrou este la 1,5 km - Stația de metrou Aurel Vlaicu.
- Caracteristicile zonei:
- În zona se află locuințe individuale și colective cu nivel de înălțime P+2.
  - Amplasamentul are o bună vizibilitate, cu o deschidere la trei străzi și se află în imediată apropiere a parcului Regele Mihai, fost Herăstrău.



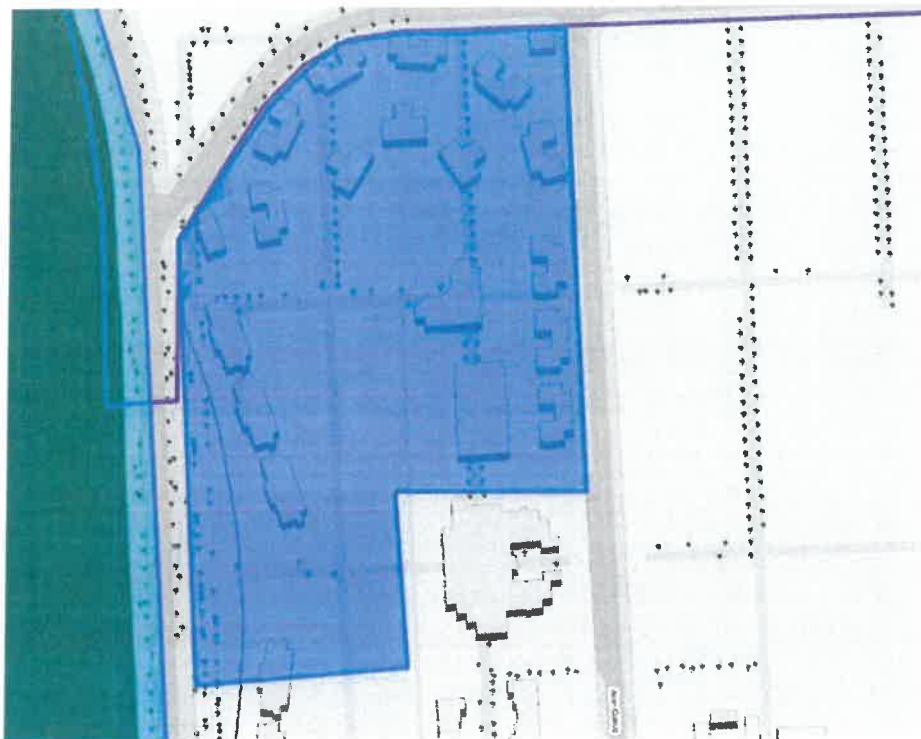
Utilizarea terenurilor în zonă:



Conform Planului Urbanistic Zonal – Sos. Nordului nr. 114-140, Sector 1, plan ce a făcut obiectul Hotărârii C.G.M.B nr.5/2008 funcțiunile aprobate sunt următoarele: ansamblu locuințe, servicii, alimentație publică, hotel și birouri, având în prealabil indicatorii urbanistici POT max=60%, CUT max=3,5 , Rmaxh=P+5E.

o Indicatorii urbanistici aprobați conform PUZ „Sos. Nordului nr.114-140 Sector 1” aprobat cu H.C.G.M.B nr.350/17.12.2010 și prelungit cu H.C.G.M.B nr.219/10.12.2015 pentru zonele studiate sunt următorii:

- a) UTR 1-UTR 2: POTmax =49%, CUTmax: 3,5;
- b) UTR 3 : POTmax=56% , CUTmax=3,32;
- c) UTR 4: POTmax=55%, CUTmax=3,5;
- d) UTR 5: POTmax=56%, CUTmax=3,47.



Zona studiata din PUZ (sursa urbanism.pmb.ro)

**Avantajele amplasamentului sunt:**

1. Parcela cu suprafață de 11.288mp are deschidere 145m la Șoseaua Nordului iar cealalta parcelă are deschidere 125,17m la Str. Aron Cotruș
2. Acces ușor și facil din toate zonele orașului, la Șoseaua de centură a Capitalei și la DN1
3. Zonă cu caracter edilitar dezvoltat, cu dezvoltare pe segmentul rezidențial-comercial.
4. Acces ușor atât la Aeroportul Internațional Henri Coandă cât și la Aeroportul Băneasa
5. Metrou și mijloace de transport relativ apropiate
6. Este situat în imediata apropiere a Parcului Herăstrău, actualmente Parcul Regele Mihai

## 2.2. DESCRIEREA SI ANALIZA PIEȚEI SPECIFICE

### Economia regiunii București-Ilfov

Din punct de vedere economic Bucureștiul reprezintă principalul pol de dezvoltare a României, atât din punctul de vedere al populației cât și al participării la economia națională.

În regiunea București funcționează aproximativ 384.000 de agenți economici (18,54% din totalul agenților economici din Romania) cu o cifră de afaceri de peste 118 Miliarde euro (35,13% din cifra de afaceri a României) și un număr de angajați de peste 1 milion persoane (26,09% din totalul de angajați din România).

Principalele sectoare de activitate sunt " Comerț cu amănuntul al carburanților pentru autovehicule in magazine specializate ", " Comerț cu amănuntul in magazine nespecializate, cu vânzare predominanta



de produse alimentare, băuturi și tutun ", " Extracția petrolului brut ", " Comerț cu ridicata nespecializat de produse alimentare, băuturi și tutun ".

( sursa - <https://www.topfirme.com/judet/bucuresti>).

Datele furnizate de Comisia Națională de Statistică, arată că regiunea București-Ilfov trece printr-o perioadă de creștere a veniturilor salariale și de scădere a șomajului.

Indicatori	2017	2018	2019	2020	2021	2022
<b>Rata șomajului înregistrat - %</b>						
BUCUREȘTI - ILFOV	1,4	1,2	1,1	1,1	1,0	1,0
<b>Câștigul salarial mediu brut lunar – lei/salariați[2]</b>						
BUCUREȘTI - ILFOV	4380	6051	6961	7495	8054	8637
<b>Numărul mediu de salariați - mii persoane</b>						
BUCUREȘTI - ILFOV	1056,2	1090	1124	1157	1191	1224

Conform recensământului efectuat în 2011, populația orașului se ridică la 1.677.985 locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, dar numărul persoanelor ce se află zilnic în București depășește 3 milioane și se prognozează că în următorii 5 ani va depăși 4 milioane.

Investițiile în București au un nivel foarte mare comparativ cu celelalte orașe ale țării, acestea vin atât din mediul privat cât și din cel public.

Zona de amplasare a terenului subiect este în partea de Nord a orașului, o zonă ce atrage în ultimii ani tot mai mulți investitori interesați. Zona s-a dezvoltat preponderent pe rezidențial având și un istoric de utilizare pe acest segment. În apropiere există și o zonă cu dezvoltare comercială, parcurile de clădiri de birouri Novo Park sau Swan Park.

### **Piața imobiliară 2020**

Volumul tranzacțiilor imobiliare comerciale din România – birouri, proiecte de retail, industriale și de logistică, hoteluri – a crescut în S1 cu 21% față de aceeași perioadă a anului trecut, piața fiind alimentată de tranzacțiile cu clădiri de birouri din București, potrivit JLL România.

Bucureștiul a reprezentat aproape 90% din volumul total al tranzacțiilor în primul semestru 2020, estimat la 410 milioane de euro. Și, așa cum s-a întâmplat în ultimii 5 ani, volumele de piață au fost dominate de tranzacțiile cu birouri. Acestea au reprezentat 85% din total, în timp ce sectorul industrial a cumulat peste 8%.

Multe dintre tranzacțiile în curs au fost oprite în perioada de izolare, între 15 martie și 15 mai. Spre sfârșitul primului semestru însă, activitatea pe piața investițională a început să revină la normal, unele dintre tranzacțiile mari fiind reluate.

De asemenea, în al doilea trimestru au fost închise câteva vânzări de proiecte de birouri în București, în condițiile în care acestea erau în stadii avansate înainte de pandemie.

Majoritatea proprietarilor locali au fost nevoiți să se axeze pe gestionarea activelor și să implementeze noile reguli de adaptare a clădirilor la noua realitate.

Față de aceeași perioadă a anului trecut, numărul tranzacțiilor a rămas stabil, mărimea tranzacției medii crescând până la 27 de milioane euro, în principal datorită semnării mai multor tranzacții de dimensiuni mari, care includ un portofoliu pan-CEE și alte active importante.

Cea mai mare tranzacție înregistrată în prima jumătate a anului 2020 a fost vânzarea a aproximativ 61,49% din portofoliul GTC. Alte tranzacții de birouri notabile au fost achiziția de către grupul Dedeman a celei de-a treia faze a The Bridge – o clădire de 21.100 mp care face parte dintr-un parc de birouri de 80.000 mp din partea de Centru-Vest a Bucureștiului, achiziția Global City Business Park, de 50.000 mp din zona Pipera Nord de către Arion Green Investment și achiziția a 50% din Renault Business Connect în Vestul Bucureștiului de către Globalworth.

Cea mai mare tranzacție pe piața industrială a fost cumpărarea de către CTP a parcului logistic Equest situat pe Autostrada A1, cea mai importantă sub-piață logistică din București.

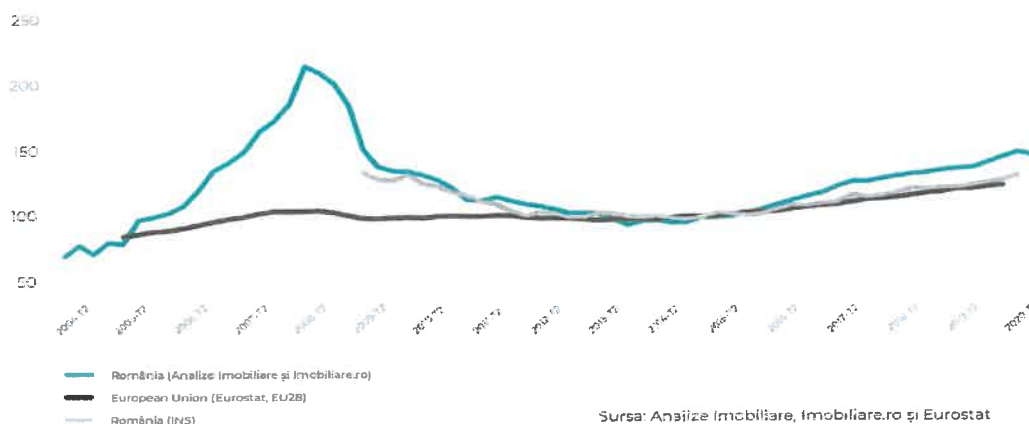
De asemenea, a fost tranzacționat și un hotel în perioada analizată, Golden Tulip pe Calea Victoriei, care a marcat intrarea pe piața locală a Grupului Fatal.

Cumpărătorii români au reprezentat 28% din volumul tranzacțiilor în 2019 și 35% în primul semestru 2020.

România s-a plasat pe locul patru în Europa Centrală și de Est (ECE) după volumul investițiilor în proprietăți imobiliare atras în prima jumătate a anului, după Polonia, Cehia și Ungaria.

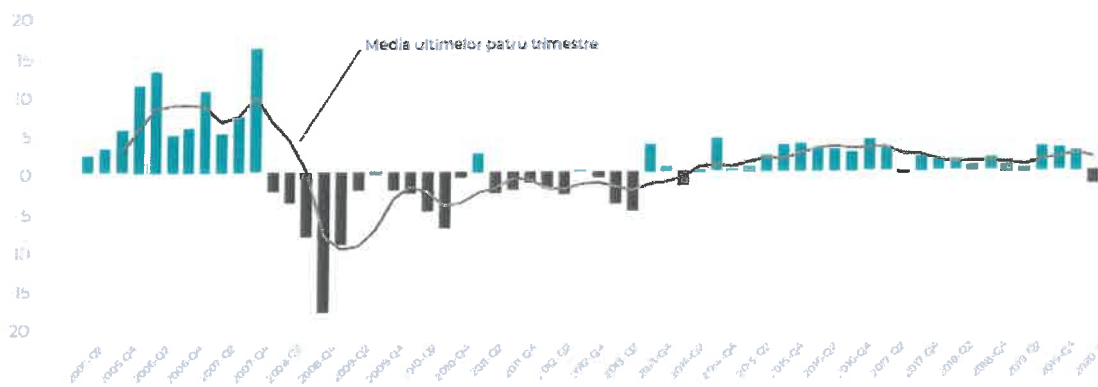
Cel de-al doilea trimestru din 2020 a fost marcat de măsurile luate de autorități pentru gestionarea situației create de răspândirea COVID-19, toată luna aprilie și jumătate din luna mai fiind petrecute sub imperiul restricțiilor de circulație impuse populației în timpul stării de urgență. În acest context, prețurile solicitate pentru proprietățile rezidențiale din România (atât apartamente, cât și case) s-au diminuat cu aproximativ 1,7% față de trimestrul anterior, după cum relevă datele centralizate de Analize Imobiliare. Spre comparație, în primele trei luni ale anului, când pe piața autohtonă au început să fie resimțite primele efecte ale pandemiei (din luna martie), prețurile locuințelor consemnau un avans trimestrial de 2,7%. Pe de altă parte, diferența anuală de preț, un alt indicator important pentru piața rezidențială, a ajuns, în primul pătrar al acestui an, la o valoare de +7,1% – cifră ce marchează un declin de peste două puncte procentuale față de T1 2020, dar se situează foarte aproape de nivelul consemnat în T4 2019, anume +7,4%

Indicele prețurilor proprietăților rezidențiale (2015=100), date trimestriale

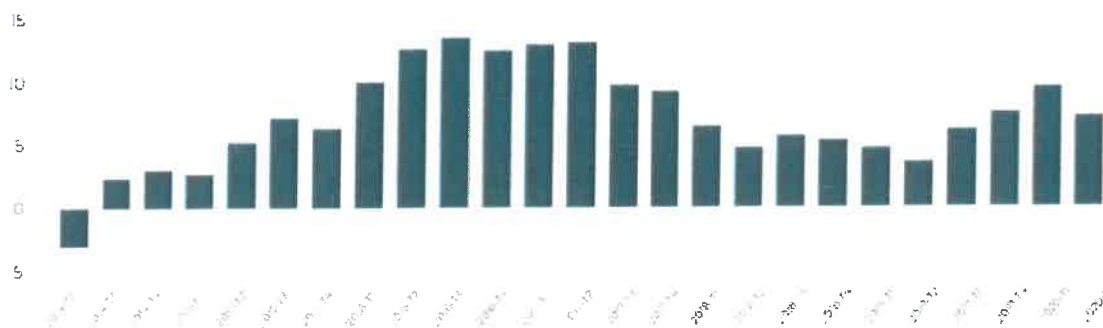


Evoluțiile trimestriale ale prețurilor solicitate au fost, în ultimii șase ani, exclusiv pozitive – fără însă ca marjele de creștere să atingă vreodată pragul de 5%. Spre comparație, în primele trei luni din 2008, chiar înainte de declanșarea recesiunii economice, aveau loc cel mai mare salt al prețurilor de pe piața rezidențială autohtonă, în cuantum de 16%.

Evoluția prețurilor față de trimestrul anterior



Evoluția anuală

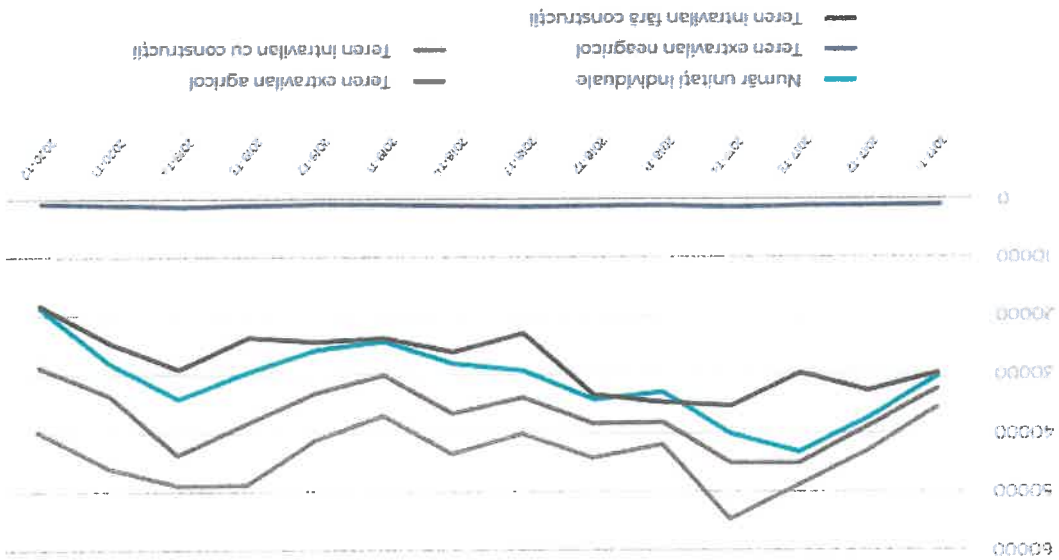
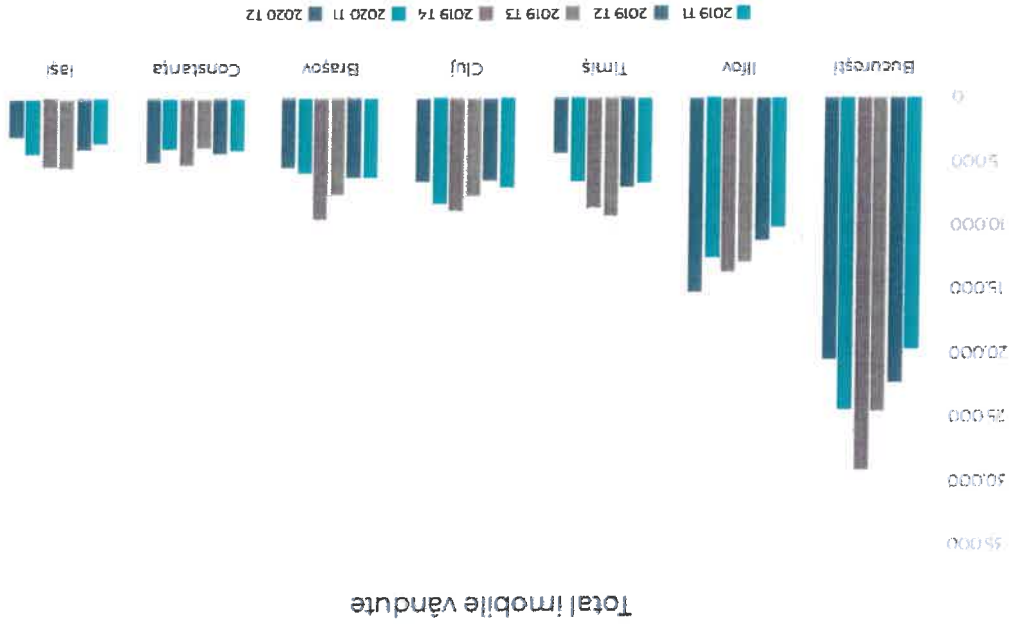


Potrivit datelor ANCPPI, în al doilea trimestru din 2020 au fost încheiate, la nivel național, 105.928 de vânzări de imobile. Această cifră marchează, pe de o parte, o scădere de aproximativ 20,4% față de trimestrul anterior (când erau consemnate 133.181 de vânzări) iar, pe de altă parte, un declin de circa 16% față de perioada similară din 2019 (când erau înregistrate 125.474 de operațiuni).

În prima jumătate a anului în curs, în București au fost încheiate chiar mai multe contracte de vânzare-cumpărare decât în 2019: este vorba despre un total de 44.850 de acorduri, față de 41.963 în anul precedent.

În ciuda situației create de COVID-19, activitatea de tranzacționare din primul semestru al anului în curs se situează, de fapt, la un nivel foarte apropiat de cel consemnat în perioada similară din 2019: în primele șase luni din 2020 au avut loc, astfel, 239.109 vânzări de imobile (case, terenuri și apartamente), acest nivel marcând o scădere de doar 1% față de anul anterior (când erau înregistrate, la nivel național, 241.583 de achiziții).

În cazul ofertelor nou introduse pe piață, Capitala se situează, în mod firesc, în fruntea clasamentului marilor centre regionale, cu un total de 3.440 de asemenea anunțuri în cel de-al doilea trimestru din 2020, această cifră echivalază cu aproape 45% din cele 7.410 oferte noi existente la nivelul tuturor acestor centre regionale. Cu un stoc de 1.270 de anunțuri noi, Cluj-Napoca ocupă următorul loc



Vanzari imobile la nivel national



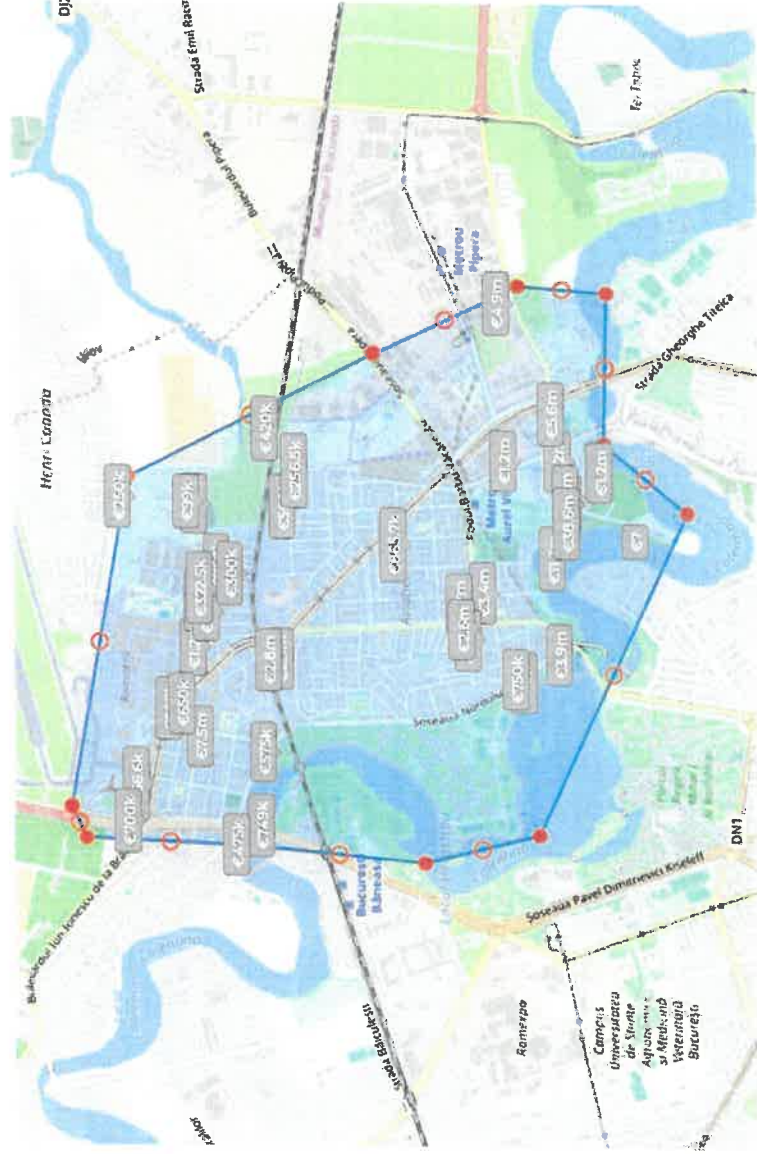
în clasament, capitala Transilvaniei fiind urmată de Timișoara (930 de oferte), Iași (710), Constanța (530) și Brașov (530).

Proprietăți listate la vânzare în marile orașe în T2-2020 apartamente și case construite înainte de 2000



### Oferta de proprietăți similare

Proprietatea subiect este situată pe Sos. Nordului nr.140B, Sector 1, București și au fost analizate zonele Nordului, Herăstrău și Aviației.



Au fost identificate mai multe oferte de terenuri similare, active la data evaluării. Prețurile diferă în funcție de mărime, acces la un drumul public și indicatorii urbanistici. În multe cazuri, unele oferte sunt publicate în piață cu caracteristici ușor diferiți, de mai multe agenții.

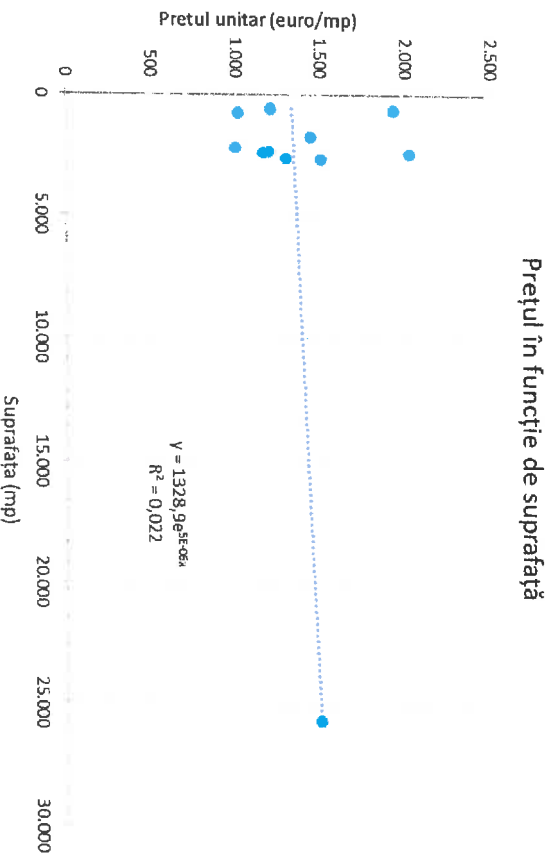
A fost făcută o selecție din ofertele unice prezente în piață.

ID imobiliare.ro	Localizare	Suprafața	Preț unitar	Preț total	Link
X44Q1302I	Aviatiei	2.622	1.300	3.408.600	<a href="https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/aviatiei/teren-constructii-de-vanzare-X44Q1302I?lista=202799218&amp;harta=1">https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/aviatiei/teren-constructii-de-vanzare-X44Q1302I?lista=202799218&amp;harta=1</a>
X8LV03004	Baneasa	582	1.203	700.000	<a href="https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/baneasa/teren-constructii-de-vanzare-X8LV03004?lista=202824324&amp;harta=1">https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/baneasa/teren-constructii-de-vanzare-X8LV03004?lista=202824324&amp;harta=1</a>
X3VD0303O	Floreasca	621	1.932	1.200.000	<a href="https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/floreasca/teren-constructii-de-vanzare-X3VD0303O?lista=202824324&amp;harta=1">https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/floreasca/teren-constructii-de-vanzare-X3VD0303O?lista=202824324&amp;harta=1</a>
X9S71300T	Herastrau	739	1.015	750.000	<a href="https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/herastrau/teren-constructii-de-vanzare-X9S71300T?lista=202824324&amp;harta=1">https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/herastrau/teren-constructii-de-vanzare-X9S71300T?lista=202824324&amp;harta=1</a>
XV0503OA9	Fabrica de glucoza	2.420	2.025	4.900.000	<a href="https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/barbu-vacarescu/teren-constructii-de-vanzare-XV0503OA9?lista=202799218&amp;harta=1">https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/barbu-vacarescu/teren-constructii-de-vanzare-XV0503OA9?lista=202799218&amp;harta=1</a>
X72C1300E	Aviatiei	2.621	1.500	3.931.500	<a href="https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/aviatiei/teren-constructii-de-vanzare-X72C1300E?lista=202799218&amp;harta=1">https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/aviatiei/teren-constructii-de-vanzare-X72C1300E?lista=202799218&amp;harta=1</a>
X72C13046	Aviatiei	2.392	1.162	2.780.400	<a href="https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/aviatiei/teren-constructii-de-vanzare-X72C13046?lista=202799218&amp;harta=1">https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/aviatiei/teren-constructii-de-vanzare-X72C13046?lista=202799218&amp;harta=1</a>
X72C1302N	Aviatiei	1.731	1.444	2.500.000	<a href="https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/aviatiei/teren-constructii-de-vanzare-X72C1302N?lista=202799218&amp;harta=1">https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/aviatiei/teren-constructii-de-vanzare-X72C1302N?lista=202799218&amp;harta=1</a>
X2F713007	Aviatiei	25.700	1.500	38.550.000	<a href="https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/aviatiei/teren-constructii-de-vanzare-X2F713007">https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/aviatiei/teren-constructii-de-vanzare-X2F713007</a>
X72C13035	Aviatiei	2.169	1.000	2.169.000	<a href="https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/aviatiei/teren-constructii-de-vanzare-X72C13035?lista=202799218&amp;harta=1">https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/aviatiei/teren-constructii-de-vanzare-X72C13035?lista=202799218&amp;harta=1</a>
X72C1302K	Aviatiei	2.338	1.200	2.805.600	<a href="https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/aviatiei/teren-constructii-de-vanzare-X72C1302K?lista=202799218&amp;harta=1">https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/aviatiei/teren-constructii-de-vanzare-X72C1302K?lista=202799218&amp;harta=1</a>

Indicator	Oferta euro/mp
<b>Maxim</b>	<b>2.025</b>
<b>Minim</b>	<b>1.000</b>
<b>Mediana</b>	<b>1.300</b>
<b>Medie</b>	<b>1.389</b>



## Analiza statistica – Evoluția prețului în funcție de suprafață



### Cererea de terenuri la cumpărare

Având în vedere localizarea și principalele caracteristici ale imobilului subiect, cererea potențială poate veni din partea investitorilor mari, interesați de dezvoltare rezidențială/comercială sau mixtă, durata de expunere poate depăși 500 de zile.

### 2.3. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Cea mai bună utilizare (CMBU) este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

- Permisă legal

Evaluatorul trebuie să determine care utilizări sunt permise de lege, analizând reglementările privind zonarea, restricții de construire, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu, stilurile istorice și impactul asupra mediului.

- Posibila fizic

Se analizează dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren, riscul unor dezastre naturale care pot afecta utilizările unei proprietăți imobiliare. Condițiile fizice influențează și costurile de conversie ale utilizării actuale în altă utilizare, considerată cea mai bună.

- Fezabilita financiar

Utilizările care au îndeplinit criteriile de permisivitate legală și posibile fizic, sunt analizate mai departe pentru a se determina dacă ele ar putea produce venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului. Toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind fezabile financiar.

- Maxim productivă

Dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este cea utilizare care va conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerut de piață pentru acea utilizare.

**Evaluarea s-a făcut în ipoteza specială că CMBU este utilizarea actuală.**

### 3. ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RAȚIONAMENTUL

---

Pentru estimarea valorii de piață a unei proprietăți imobiliare pot fi utilizate trei abordări în evaluare, prezentate succint mai jos.

**Abordarea prin piață** este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare.

*Abordarea prin piață a fost utilizată pentru estimarea valorii terenului.*

**Abordarea prin cost** este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor a deprecierei cumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii terenului estimată la data evaluării. În abordarea prin cost proprietatea este evaluată pe baza comparației cu costul aferent construirii unei proprietăți noi sau de substituție. Costul estimat se corectează pentru deprecierea evidentă pe care o suferă proprietatea.

Abordarea prin cost reflectă mecanismul de gândire al pieței, pentru că participanții la piață asociază valoarea cu costul. Cumpărătorii tind să judece valoarea unei construcții existente, luând în calcul nu numai prețul și chiria unor clădiri similare dar și comparând costurile de edificare a unei construcții noi, cu o stare și o utilitate.

*Această abordarea a fost utilizată pentru estimarea valorii proprietății subiect.*

**Abordarea prin venit** este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății subiect de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii proprietății prin metode de actualizare.

Metodele înscrise în abordarea prin venit sunt:

- capitalizarea venitului, în care un venit anual se împarte la o rată de venit sau se înmulțește cu un multiplicator al venitului pentru a obține o indicație asupra valorii;
- fluxul de numerar actualizat (analiza DCF), care ia în considerare fluxurile viitoare de numerar, împreună cu valoarea terminală (din revânzare), ce sunt apoi convertite în valoare a proprietății, prin actualizarea lor cu o rată adecvată a rentabilității sau prin aplicarea unei rate totale care reflectă schema de evoluție a venitului, modificarea valorii proprietății în timp și rata rentabilității.

*Această metodă nu a fost utilizată deoarece nu au fost identificate pe piață informații suficiente pentru a aplica această abordare.*

### 3.1 ABORDAREA PRIN COST

În abordarea prin cost valoarea de piață a imobilului se calculează însumând valoarea de piață a terenului considerat liber cu costul de înlocuire net al construcțiilor (valoarea de piață a construcțiilor) existente pe teren.

#### 3.1.1 Estimarea valorii de piață a terenului considerat liber

Evaluarea terenului se concentrează asupra evaluării parcelei din punct de vedere fizic și al drepturilor de proprietate aferente. Evaluarea unui teren liber (neamenajat sau vacant) sau a terenului pe care se află amplasate amenajări și/sau construcții se poate face prin șase metode recunoscute:

1. Comparația directă
2. Extracția de pe piață
3. Alocarea
4. Capitalizarea directă – tehnica reziduală a terenului
5. Capitalizarea directă – capitalizarea rentei funciare
6. Actualizarea - Analiza fluxului de numerar actualizat – Analiza parcelării și dezvoltării.

Toate cele șase metode de evaluare a terenului nu sunt altceva decât derivări ale celor trei abordări ale valorii oricărui tip de proprietate imobiliară, respectiv abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

Pentru evaluarea proprietății – teren intravilan, în baza prevederilor din STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR 2018, a fost utilizată metoda comparației directe.

#### **Comparația directă – metodă specifică abordării prin piață**

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate ofertele de vânzare sau tranzacțiile pentru proprietăți similare. Aceasta metodă se recomandă pentru proprietăți imobiliare, când există suficiente date din piață.

Analiza prețurilor de ofertă sau de tranzacționare este urmată de efectuarea unor corecții, ajustări asupra elementelor de comparație care afectează tipul de proprietate imobiliară evaluată.

În grila datelor de piață, au fost preluate, sintetizate și utilizate toate informațiile culese pentru comparație, care să justifice ajustările operate asupra prețului fiecărei proprietăți similare comparabile. Pe piață au fost identificate proprietăți relativ comparabile.

Au fost utilizate pentru estimarea valorii juste a proprietății imobiliare subiect, analize calitative și cantitative specifice.

Marja de negociere estimată: în zona analizată există un număr relativ limitat de oferte de terenuri similare ca utilizare sau caracteristici. Majoritatea ofertelor de teren cu dimensiuni comparabile identificate pe piață au perioade de expunere cuprinse de la 100 zile până la 500 zile. Având în vedere suprafața mare a terenului, localizarea într-o zonă mediană a Bucureștiului care influențează utilizările probabile, în urma discuțiilor cu agenți imobiliari am estimat o marjă de negociere de 5%.

Din analiza de piață, pentru evaluarea terenului subiect, au fost selectate ofertele active comparabile prezentate în Anexa 2, care au fost verificate telefonic.

### Selecție comparabile

	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Descriere comparabile	Teren intravilan  Curti - constructii  Suprafata de 2621 mp  Amplasat in Zona Aviatiei  Acces din drum asfaltat	Teren intravilan  Curti - constructii  Suprafata de 1713 mp  Amplasat in Bd. Nicolae Caramfil nr.29  Acces din drum asfaltat	Teren intravilan  Curti - constructii  Suprafata de 2338 mp  Amplasat in Str. Elena Vacarescu  Acces din drum asfaltat
Pret total oferta (euro)	3.931.500 €	2.500.000 €	2.805.600 €
Suprafata teren (mp)	2.621,00	1.713,00	2.338,00
Zona	L2a	M3	M3
CUT	1,57	3	4
POT	45%	60%	60%-70%
Pret unitar (euro/mp)	1.500,00 €	1.459,43 €	1.200,00 €
	<a href="https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/aviatiei/teren-constructii-de-vanzare-X72C1300E?lista=2352430&amp;harta=1">https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/aviatiei/teren-constructii-de-vanzare-X72C1300E?lista=2352430&amp;harta=1</a>	<a href="https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/aviatiei/teren-constructii-de-vanzare-X17L13065?lista=2352430&amp;harta=1">https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/aviatiei/teren-constructii-de-vanzare-X17L13065?lista=2352430&amp;harta=1</a>	<a href="https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/aviatiei/teren-constructii-de-vanzare-X72C1302K?lista=2352430&amp;harta=1">https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/aviatiei/teren-constructii-de-vanzare-X72C1302K?lista=2352430&amp;harta=1</a>

Criteriul de comparație folosit în grila de comparații este prețul în euro/mp. Marjele de negociere s-au estimat conform analizei de piață prezentată mai sus și a discuțiilor telefonice cu proprietarii sau agenții imobiliari. Pe baza comparabilelor prezentate mai sus s-a aplicat metoda comparației directe – utilizând tehnici specifice acestora. Analiza comparativă este termenul general folosit pentru identificarea procesului care utilizează fie analiza cantitativă prin: tehnici de analiza datelor- pe perechi de date, pe grupe de date sau a datelor secundare; analiză statistică - analiza grafică și analiza pe bază de scenariu; corecții pe bază de cost; capitalizarea diferențelor de venit, fie analiza calitativă prin: analiza tendinței; analiza prin comparație relativă; analiza clasamentului. Grilele de comparații sunt prezentate în Anexele 2.1 și 2.2.

În urma evaluării, ținând cont de ipotezele și ipotezele speciale emise, au rezultat următoarele valori pentru parcelele de teren analizate:

Nr.crt.	Suprafață (mp)	Constructii aflate pe parcela	Valoare de piață unitară (euro/mp)	Valoare de piață (lei)	Valoare de piață (euro)
1	11.280	C1, C3, C4	1.454,00	79.274.814	16.401.120
2	3.695	C2, C6, C14, C15, C16	1.400,00	25.003.696	5.173.000
<b>TOTAL TEREN</b>	<b>14.975</b>			<b>104.278.509</b>	<b>21.574.120</b>



### 3.1.2 Estimarea costului de înlocuire net al construcțiilor

**Abordarea prin cost** constă în estimarea **costului de nou** din care se vor deduce uzura fizică și/sau deprecierea funcțională, după caz. Logica ce stă la baza abordării prin cost este principiul substituției.

**Costul de nou** reprezintă costul de înlocuire sau costul de reconstruire, după caz, al unui activ nou.

#### **Costul de înlocuire**

1. Costul curent al unui activ similar care oferă utilitate echivalentă.

2. În înțelesul ghidului GEV 630, costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o construcție similară care oferă o utilitate echivalentă cu cea a construcției evaluate, utilizând materiale și tehnici moderne, normative, proiecte și planuri actuale.

#### **Costul de reconstruire**

1. Costul curent de realizare a unei replici a unui activ.

2. În înțelesul ghidului GEV 630, costul de reconstruire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o replică identică (copie) a construcției evaluate, utilizând aceleași materiale și tehnici, aceleași standarde și normative de execuție și înglobând toate deficiențele funcționale din supradimensionare etc. ale construcției subiect.

#### **Costul de nou estimat a fost costul de înlocuire.**

**Costul de înlocuire brut** pentru proprietățile imobiliare supuse evaluării s-a determinat prin **metoda comparațiilor unitare**.

**Metoda comparațiilor unitare** estimează costul sub forma costului unitar - pe unitatea de suprafață sau de volum.

Metoda utilizează costuri cunoscute ale unor structuri similare, costuri ajustate pentru condiții ale pieței sau eventuale diferențe fizice. Costurile indirecte pot fi incluse în costurile unitare sau calculate separat. Dacă proprietățile comparate sunt localizate pe alte piețe, evaluatorul va face o corecție pentru localizare. Costul unitar depinde de dimensiune și anume scade cu creșterea suprafeței sau a volumului clădirii. Aceasta pentru că instalațiile, centrala termică, lifturile, usile, ferestrele și altele asemănătoare, de regula nu costă proporțional mai mult pentru o clădire mai mare. Metoda comparațiilor unitare este relativ simplă, practică și larg utilizată.

Cifrele de cost unitar se exprimă de regula, la suprafața desfășurată construită sau volumul total construit. Costul total este estimat comparând clădirea evaluată cu clădiri similare, construite recent pentru care sunt disponibile prețurile de contract. Trebuie să se ia în considerare evoluția prețurilor între data contractului (sau execuției) și data evaluării.



În aplicarea corectă a metodei, evaluatorul va calcula costul unitar pentru clădiri similare sau va corecta un cost unitar de barem, ținând seama de diferențele de dimensiune, firmă, finisaje, dotarea cu instalații, precum și de diferența de timp între data elaborării costului de barem și data evaluării.

**Sursa datelor folosite pentru calcul cost de nou (cost de înlocuire brut):**

Costuri de Reconstrucție - Costuri de Înlocuire - Corneliu Șchiopu - Cataloage IROVAL

Îndreptar tehnic pentru evaluarea imediată, la prețul zilei, a costurilor elementelor și construcțiilor industriale și social-culturale - procentual și valoric – Sorin Turcuș și Aurelian Cristian - Matrix Rom

**Costul de înlocuire net (CIN)** a fost calculat cu relația:

$$\text{CIN} = \text{CIB} \times [1 - \text{UF}(\%)] \times [1 - \text{DF}(\%)] \times [1 - \text{DE}(\%)] \text{ (pentru deprecieri exprimate în \%)}$$

sau

$$\text{CIN} = \text{CIB} - \text{UF} - \text{DF} - \text{DE} \text{ (pentru deprecieri exprimate în valori absolute)}$$

CIN = costul de înlocuire net

CIB = costul de înlocuire brut

UF = uzura fizică

DF = depreciere funcțională

DE = depreciere economică (externă)

Conceptul de **depreciere** în evaluare este total diferit de noțiunea contabilă de amortizare. Astfel, deprecierea în evaluare este o diferență de valoare dintre un activ mai vechi existent și un activ mai nou ipotetic, luat ca standard de comparație. Deprecierea în evaluare cuantifică o inferioritate a valorii, deducerea deprecierei din costul noului activ substituit ipotetic trebuind să reprezinte o cuantificare, exprimată în termeni monetari, a tuturor dezavantajelor activului vechi existent (probabilitatea unei durate de viață mai mică, cheltuieli anuale mai mari pentru exploatare și întreținere etc).

Cele trei tipuri sau cauze recunoscute, în mod tradițional, ale deprecierei sunt *uzura fizică*, *deprecierea funcțională* și *deprecierea economică*.

**Uzura (deteriorarea) fizică** reprezintă pierderea în valoare sau în utilitatea inițială a unui activ, cauzată de consumarea treptată sau de expirarea duratei sale de viață utilă, cauzată de utilizare, deteriorare, expunere la diverși factori de mediu, constrângeri fizice și altele asemănătoare.

**Deprecierea funcțională** reprezintă pierderea în valoare sau în utilitatea inițială a unui activ, cauzată de ineficiențe și neadecvări ale activului, când este comparat cu un activ mai eficient sau cu unul înlocuitor mai puțin costisitor, și construit cu tehnologie modernă. Simptomele care indică prezența deprecierei funcționale sunt costurile de exploatare excedentare, supradimensionarea activului, inadecvarea, supracapacitatea, lipsa de utilitate sau alte condiții asemănătoare.

**Deprecierea economică** (uneori denumită depreciere externă) reprezintă pierderea în valoare sau utilitate inițială a unui activ, cauzată de factori externi față de activul evaluat, cum ar fi costul majorat

al materiilor prime, fortei de munca sau utilităților (fara a fi compensate prin cresterea prețului produsului); cerere scazută înregistrată pentru produs; concurență sporită; politici de mediu sau alte măsuri legislative; inflația sau rate majorate ale dobânzii; alți factori similari.

Deprecierile funcțională și economică au fost considerate zero.

Uzura fizică s-a calculat folosind metoda vârstă – durată de viață utilă. Uzura fizică conform metodologiei a fost calculată considerând că toate reparațiile și lucrările de întreținere necesare au fost executate la timp. Pentru că la toate construcțiile analizate s-a observat o degradare suplimentară cauzată de lipsa unor reparații capitale, de lipsa lucrărilor de mentenanță și/sau întreținere, evaluatorul a estimat o uzură fizică suplimentară de 15% în baza informațiilor culese la inspecție.

**Vârsta cronologică** reprezintă "numărul de ani care au trecut de la finalizarea construirii clădirii". Aceasta este fundamentală pentru analiza vârstă – durată de viață, aplicată pentru estimarea deteriorării fizice a componentelor cu durată de viață scurtă și a componentelor cu durată de viață lungă ale unei clădiri.

**Durata de viață utilă** este "perioada de timp în care o construcție sau o componentă a unei construcții poate fi în mod rezonabil considerată că îndeplinește funcția pentru care a fost proiectată". Astfel, durata de viață utilă reprezintă "perioada în care un activ este preconizat a fi disponibil pentru utilizare de către o entitate".

Durata de viață utilă este diferită de durata normală de funcționare, utilizată pentru determinarea amortizării mijloacelor fixe, indicată de HG 2139/2004 Catalogul privind clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe.

Duratele de viață utilă pe subsisteme s-au estimat conform tabelului "Tabel cu propuneri privind duratele de viață pe subsisteme" de la pagina 141 din Catalogul Costuri de Reconstruire – Costuri de Înlocuire Clădiri cu structuri pe cadre, anexe gospodărești, structuri MITek și construcții speciale, IROVAL, BUCUREȘTI, 2016.

Modul de calcul al costului de înlocuire brut, valoarea deprecierilor și costul de înlocuire net pentru fiecare construcție în parte se regăsesc în Anexele 2.3 - 2.10.

Nr.crt.	Nr. Cadastral	Denumire construcție	Suprafață construită la sol (mp)	Suprafață construită desfășurată (mp)	Cost de înlocuire net / Valoare de piață (lei)	Cost de înlocuire net / Valoare de piață (euro)
1	260456-C1	vila 104A-104B	301	1.046,82	1.049.166	217.061
2	260456-C2	vila 112R	419	419,00	655.416	135.599
3	260456-C3	vila 105	300	1.046,82	1.049.166	217.061
4	260456-C4	vila 106	300	1.046,82	1.049.166	217.061
5	260456-C6	vila 113L	260	260,00	231.641	47.924
6	260456-C14	vila 114	215	210,12	269.071	55.668
7	260456-C15	vila 115	213	420,23	543.722	112.490
8	260456-C16	vila 116	176	420,23	543.722	112.490
		<b>TOTAL CONSTRUCTII</b>	<b>2.184</b>	<b>4.870,04</b>	<b>5.391.070</b>	<b>1.115.355</b>

### 3.2 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Raționamentul profesional stă la baza selectării rezultatului final și la stabilirea concluziei asupra valorii. Acesta are în vedere credibilitatea, relevanța și adecvarea informațiilor și a ipotezelor luate în considerare în aplicarea abordărilor în evaluare.

Informațiile disponibile și circumstanțele de piață pentru activele subiect sunt factorii care au determinat care metodă de evaluare este cea mai relevantă și adecvată. Utilizarea curentă/existentă reprezintă felul în care este utilizat(ă) în prezent activul. Utilizarea actuală, ținând cont și de indicatorii urbanistici, este singura utilizare posibilă în acest moment, în concluzie și cea mai bună utilizare.

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.

Pentru formularea opiniei asupra valorii, evaluatorul a ținut cont de faptul că evaluarea a fost făcută în ipoteza specială că CMBU este utilizarea actuală.

#### CALCULUL VALORII DE PIAȚĂ A IMOBILELOR

Valoare de piață imobil = valoarea de piață a terenului considerat liber plus costul de înlocuire net al construcțiilor aflate pe teren.

	Euro	Lei
Valoare de piață teren 11.280 mp	16.401.120 €	79.274.814 lei
Valoare de piață construcții situate pe parcela de 11.280 mp (C1, C3, C4)	651.184 €	3.147.498 lei
<b>VALOARE DE PIAȚĂ TEREN + CONSTRUCȚII PARCELA 11.280 MP</b>	<b>17.052.304 €</b>	<b>82.422.312 lei</b>
Valoare de piață teren 3.695 mp	5.173.000 €	25.003.696 lei
Valoare de piață construcții situate pe parcela de 3.695 mp (C2, C6, C14, C15, C16)	464.171 €	2.243.572 lei
<b>VALOARE DE PIAȚĂ TEREN + CONSTRUCȚII PARCELA 3.695 MP</b>	<b>5.637.171 €</b>	<b>27.247.268 lei</b>
<b>VALOARE DE PIAȚĂ TOTALĂ TEREN + CONSTRUCȚII AMBELE PARCELE (11.280 MP ȘI 3.695 MP)</b>	<b>22.689.475 €</b>	<b>109.669.579 lei</b>

---

## 4. ANEXE

---

ANEXA 1 – Localizare / Amplasament

ANEXA 2 – Fișe de calcul

2.1 – 2.2 Fișe de calcul teren

2.2 – 2.10 Fișe de calcul construcții

2.11 Centralizator

ANEXA 3 – Harta comparabile si comparabile folosite

ANEXA 4 – Fotografii proprietate

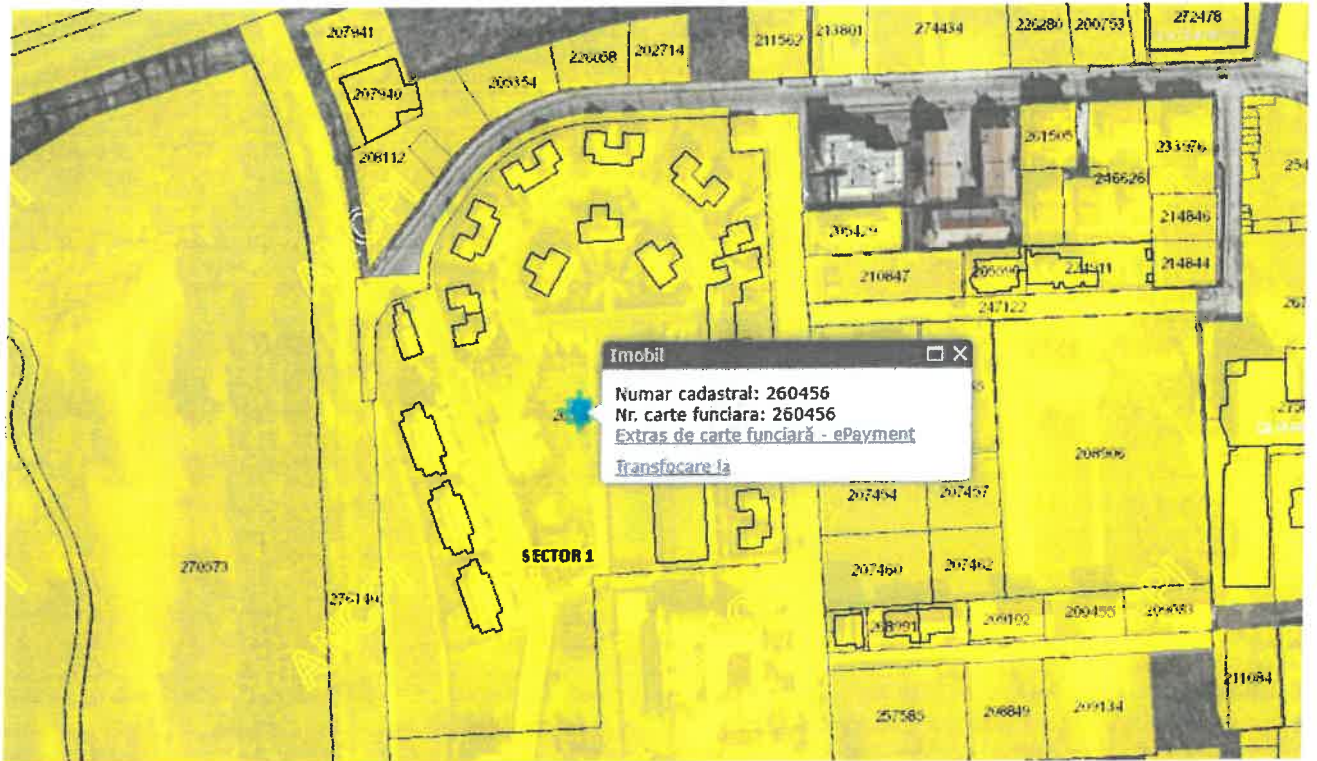
ANEXA 5 – Documente proprietate



**ANEXA 1 – LOCALIZARE / AMPLASAMENT**

**Cod proprietate:**

**CF 260456**





**ANEXA 2.1 – FISA DE CALCUL**

Abordarea prin piata. Evaluarea terenului considerat liber.  
Sos. Nordului nr.140B, sector 1, București

Cod proprietate

260456

Criterii de Comparatie	Proprietatea subiect	TERENURI COMPARABILE		
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Descriere comparabile		Teren intravilan  Curti - constructii  Suprafata de 2621 mp  Amplasat in Zona Aviatiei  Acces din drum asfaltat	Teren intravilan  Curti - constructii  Suprafata de 1713 mp  Amplasat in Bd. Nicolae Caramfil nr.29  Acces din drum asfaltat	Teren intravilan  Curti - constructii  Suprafata de 2338 mp  Amplasat in Str. Elena Vacarescu  Acces din drum asfaltat
Pret total oferta (euro)		3.931.500 €	2.500.000 €	2.805.600 €
Suprafata teren (mp)	11.280,00	2.621,00	1.713,00	2.338,00
Zona	L1c	L2a	M3	M3
CUT	3,45	1,57	3	4
POT	53%	45%	60%	60%-70%
Pret unitar (euro/mp)		1.500,00 €	1.459,43 €	1.200,00 €
	Link	<a href="https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/aviatiei/teren-constructii-de-vanzare-X72C1300E?lista=202799218&amp;harta=1">https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/aviatiei/teren-constructii-de-vanzare-X72C1300E?lista=202799218&amp;harta=1</a>	<a href="https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/aviatiei/teren-constructii-de-vanzare-X72C1302N?lista=202799218&amp;harta=1">https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/aviatiei/teren-constructii-de-vanzare-X72C1302N?lista=202799218&amp;harta=1</a>	<a href="https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/aviatiei/teren-constructii-de-vanzare-X72C1302K?lista=2352430&amp;harta=1">https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/aviatiei/teren-constructii-de-vanzare-X72C1302K?lista=2352430&amp;harta=1</a>
Tip		oferta	oferta	oferta
Pret oferta (euro/mp)		1.500,00 €	1.459,43 €	1.200,00 €
Explicatie ajustari		Marja de negociere estimata pe baza discutiei cu proprietarii/agentia -5%	Marja de negociere estimata pe baza discutiei cu proprietarii/agentia -5%	Marja de negociere estimata pe baza discutiei cu proprietarii/agentia -5%
in %		-5%	-5%	-5%
in €		-75,00 €	-72,97 €	-60,00 €
Preț ajustat (Euro/mp)		1.425,00 €	1.386,46 €	1.140,00 €
<b>AJUSTĂRI SPECIFICE TRANZACȚIEI</b>				
Data ofertei	28.07.2020	25.07.2020	25.07.2020	25.07.2020
Explicatie ajustari		Similar  fără ajustări	Similar  fără ajustări	Similar  fără ajustări
in %		0%	0%	0%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Preț ajustat (Euro/mp)		1.425,00 €	1.386,46 €	1.140,00 €
Drept de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut
Explicatie ajustari		Similar  fără ajustări	Similar  fără ajustări	Similar  fără ajustări
in %		0%	0%	0%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Preț ajustat (Euro/mp)		1.425,00 €	1.386,46 €	1.140,00 €
Restricții legale	fara	fara	fara	fara
Explicatie ajustari		Similar  fără ajustări	Similar  fără ajustări	Similar  fără ajustări
in %		0%	0%	0%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Preț ajustat (Euro/mp)		1.425,00 €	1.386,46 €	1.140,00 €
Conditii de finantare	fara	fara	fara	fara
Explicatie ajustari		Similar  fără ajustări	Similar  fără ajustări	Similar  fără ajustări
in %		0%	0%	0%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Preț ajustat (Euro/mp)		1.425,00 €	1.386,46 €	1.140,00 €
<b>AJUSTĂRI SPECIFICE PROPRIETĂȚII</b>				
Localizare	Sos. Nordului nr.140B, sector 1, București	Zona Aviatiei	Bd. Nicolae Caramfil nr.29	Str. Elena Vacarescu
Explicatie ajustari		Zona similara   Nu s-au aplicat ajustari	Zona similara   Nu s-au aplicat ajustari	Zona inferioara   Ajustare pe baza analizei datelor secundare
in %		0%	0%	15%
in €		0,00 €	0,00 €	171,00 €
Categorie de folosinta	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Explicatie ajustari		Similar  fără ajustări	Similar  fără ajustări	Similar  fără ajustări
in %		0%	0%	0%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €

Criterii de Comparatie	Proprietatea subiect	TERENURI COMPARABILE		
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
<b>Destinatie</b> <i>Explicație ajustări</i>	Curti - constructii	Curti - constructii <i>Similar  fără ajustări</i>	Curti - constructii <i>Similar  fără ajustări</i>	Curti - constructii <i>Similar  fără ajustări</i>
in %		0%	0%	0%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>Urbanism</b>	rezidential	rezidential	mixt	mixt
CUT	3,45	1,57	3	4
POT	53%	45%	60%	60%-70%
<i>Explicație ajustări</i>		<i>Indicatori urbanistici inferiori / Ajustare pozitiva pe perechi de date, diferenta dintre comparabilele 1 si 2</i>	<i>Similar  fără ajustări</i>	<i>Similar  fără ajustări</i>
in %		3%	0%	0%
in €		38,54 €	0,00 €	0,00 €
<b>Documentatie urbanistica</b>				
<b>Certificat de urbanism</b>	Da	Da	Da	Da
<b>PUZ/PUD</b>	Da	Da	Da	Da
<i>Explicație ajustări</i>		<i>Similar  fără ajustări</i>	<i>Similar  fără ajustări</i>	<i>Similar  fără ajustări</i>
in %		0%	0%	0%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>Drum de acces</b>	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat
<i>Explicație ajustări</i>		<i>Similar  fără ajustări</i>	<i>Similar  fără ajustări</i>	<i>Similar  fără ajustări</i>
in %		0%	0%	0%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>Utilitati</b>	toate	toate	toate	toate
<b>Curent</b>		da	da	da
<b>Apa curenta</b>		da	da	da
<b>Canalizare</b>		da	da	da
<b>Gaze</b>		da	da	da
<b>Altele (telefonie fixa, cablu TV)</b>		da	da	da
<i>Explicație ajustări</i>		<i>Similar  fără ajustări</i>	<i>Similar  fără ajustări</i>	<i>Similar  fără ajustări</i>
in %		0%	0%	0%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>Caracteristici fizice</b>				
<b>Topografie</b>	plana	plana	plana	plana
<b>Suprafata teren (mp)</b>	11.280	2.621	1.713	2.338
<b>Diferenta</b>		8.659	9.567	8.942
<i>Explicație ajustări</i>		<i>Ajustare pe baza analizei datelor secundare - regresie statistica</i>	<i>Ajustare pe baza analizei datelor secundare - regresie statistica</i>	<i>Ajustare pe baza analizei datelor secundare - regresie statistica</i>
in %		4,42%	4,90%	4,57%
in €		63,05 €	67,93 €	52,13 €
<b>Deschidere</b>				
<b>Nr.deschideri</b>	1 deschidere	2 deschideri	2 deschideri	2 deschideri
<b>Lungime deschidere (m)</b>	145	58	33,67	89
<b>Lungime teren (m)</b>	n/a	n/a	n/a	n/a
<b>Raportul laturilor</b>	n/a	n/a	n/a	n/a
<i>Explicație ajustări</i>		<i>Similar  fără ajustări</i>	<i>Similar  fără ajustări</i>	<i>Similar  fără ajustări</i>
in %		0%	0%	0%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>Constructii pe teren</b>	da	nu	nu	nu
<i>Explicație ajustări</i>	Ipoteza teren liber	<i>Similar  fără ajustări</i>	<i>Similar  fără ajustări</i>	<i>Similar  fără ajustări</i>
in %		0%	0%	0%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>Preț ajustat (Euro/mp)</b>		1.526,59 €	1.454,39 €	1.363,13 €
Ajustare totală netă		101,59 €	67,93 €	223,13 €
Ajustare totală netă (% din pret vanz)		7,13%	4,90%	19,57%
Ajustare totală brută		101,59 €	67,93 €	223,13 €
Ajustare totală brută (% din pret vanz)		7,13%	4,90%	19,57%
<b>Preț ajustat (euro/mp)*</b>	1.454,39 €	1.526,59 €	1.454,39 €	1.363,13 €
<b>Numar ajustari</b>		2	1	2

\* A fost selectata comparabila cu cea mai mica ajustare bruta.

	Euro	Lei
<b>Rezultat obtinut - unitar</b>	1.454,39 €	
<b>Rezultat obtinut - rotunjit la euro</b>	1.454,00 €	7.027,91 lei
<b>Rezultat obtinut total</b>	16.401.120,00 €	79.274.813,52 lei

11.280,00 mp

Curs euro la data evaluarii

4,8335 EUR/RON

Data evaluarii

28.07.2020

**ANEXA 2.2 – FISA DE CALCUL**

Abordarea prin plata. Evaluarea terenului considerat liber.  
Sos. Nordului nr.140B, sector 1, București

Cod proprietate

**260456**

Criterii de Comparatie	Proprietatea subiect	TERENURI COMPARABILE		
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Descriere comparabile		Teren intravilan  Curti - constructii  Suprafata de 2621 mp  Amplasat in Zona Aviatiei  Acces din drum asfaltat	Teren intravilan  Curti - constructii  Suprafata de 1713 mp  Amplasat in Bd. Nicolae Caramfil nr.29  Acces din drum asfaltat	Teren intravilan  Curti - constructii  Suprafata de 2338 mp  Amplasat in Str. Elena Vacarescu  Acces din drum asfaltat
Pret total oferta (euro)		3.931.500 €	2.500.000 €	2.805.600 €
Suprafata teren (mp)	3.695,00	2.621,00	1.713,00	2.338,00
Zona	L1c	L2a	M3	M3
CUT	3,45	1,57	3	4
POT	53%	45%	60%	60%-70%
Pret unitar (euro/mp)		1.500,00 €	1.459,43 €	1.200,00 €
	Link	<a href="https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/aviatiei/teren-constructii-de-vanzare-X72C1300E?lista=202799218&amp;harta=1">https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/aviatiei/teren-constructii-de-vanzare-X72C1300E?lista=202799218&amp;harta=1</a>	<a href="https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/aviatiei/teren-constructii-de-vanzare-X72C1302N?lista=202799218&amp;harta=1">https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/aviatiei/teren-constructii-de-vanzare-X72C1302N?lista=202799218&amp;harta=1</a>	<a href="https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/aviatiei/teren-constructii-de-vanzare-X72C1302K?lista=2352430&amp;harta=1">https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/aviatiei/teren-constructii-de-vanzare-X72C1302K?lista=2352430&amp;harta=1</a>
Tip		oferta	oferta	oferta
Pret oferta (euro/mp)		1.500,00 €	1.459,43 €	1.200,00 €
Explicatie ajustari		Marja de negociere estimata pe baza discutiei cu proprietarii/agentia -5%	Marja de negociere estimata pe baza discutiei cu proprietarii/agentia -5%	Marja de negociere estimata pe baza discutiei cu proprietarii/agentia -5%
in %		-5%	-5%	-5%
in €		-75,00 €	-72,97 €	-60,00 €
Pret ajustat (Euro/mp)		1.425,00 €	1.386,46 €	1.140,00 €
<b>AJUSTĂRI SPECIFICE TRANZACȚIEI</b>				
Data ofertei	28.07.2020	25.07.2020	25.07.2020	25.07.2020
Explicatie ajustari		Similar  fără ajustări	Similar  fără ajustări	Similar  fără ajustări
in %		0%	0%	0%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Pret ajustat (Euro/mp)		1.425,00 €	1.386,46 €	1.140,00 €
Drept de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut
Explicatie ajustari		Similar  fără ajustări	Similar  fără ajustări	Similar  fără ajustări
in %		0%	0%	0%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Pret ajustat (Euro/mp)		1.425,00 €	1.386,46 €	1.140,00 €
Restricții legale	fara	fara	fara	fara
Explicatie ajustari		Similar  fără ajustări	Similar  fără ajustări	Similar  fără ajustări
in %		0%	0%	0%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Pret ajustat (Euro/mp)		1.425,00 €	1.386,46 €	1.140,00 €
Conditii de finantare	fara	fara	fara	fara
Explicatie ajustari		Similar  fără ajustări	Similar  fără ajustări	Similar  fără ajustări
in %		0%	0%	0%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Pret ajustat (Euro/mp)		1.425,00 €	1.386,46 €	1.140,00 €
<b>AJUSTĂRI SPECIFICE PROPRIETĂȚII</b>				
Localizare	Sos. Nordului nr.140B, sector 1, București	Zona Aviatiei	Bd. Nicolae Caramfil nr.29	Str. Elena Vacarescu
Explicatie ajustari		Zona similara   Nu s-au aplicat ajustari	Zona similara   Nu s-au aplicat ajustari	Zona inferioara   Ajustare pe baza analizei datelor secundare
in %		0%	0%	15%
in €		0,00 €	0,00 €	171,00 €
Categorie de folosinta	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Explicatie ajustari		Similar  fără ajustări	Similar  fără ajustări	Similar  fără ajustări
in %		0%	0%	0%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €

Criterii de Comparatie	Proprietatea subiect	TERENURI COMPARABILE		
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
<b>Destinatie</b> <i>Explicație ajustări</i>	Curti - constructii	Curti - constructii <i>Similar fără ajustări</i>	Curti - constructii <i>Similar fără ajustări</i>	Curti - constructii <i>Similar fără ajustări</i>
in %		0%	0%	0%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>Urbanism</b> <b>CUT</b> <b>POT</b>  <i>Explicație ajustări</i>	rezidential 3,45 53%	rezidential 1,57 45%	mixt 3 60%	mixt 4 60%-70%
		<i>Indicatori urbanistici inferiori / Ajustare pozitiva pe perechi de date, diferenta dintre comparabilele 1 si 2</i>	<i>Similar fără ajustări</i>	<i>Similar fără ajustări</i>
in %		3%	0%	0%
in €		38,54 €	0,00 €	0,00 €
<b>Documentatie urbanistica</b> <b>Certificat de urbanism</b> <b>PUZ/PUD</b> <i>Explicație ajustări</i>	Da Da	Da Da	Da Da	Da Da
in %		<i>Similar fără ajustări</i> 0%	<i>Similar fără ajustări</i> 0%	<i>Similar fără ajustări</i> 0%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>Drum de acces</b> <i>Explicație ajustări</i>	asfaltat	asfaltat <i>Similar fără ajustări</i>	asfaltat <i>Similar fără ajustări</i>	asfaltat <i>Similar fără ajustări</i>
in %		0%	0%	0%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>Utilitati</b> <b>Curent</b> <b>Apa curenta</b> <b>Canalizare</b> <b>Gaze</b> <b>Altele (telefonie fixa, cablu TV)</b> <i>Explicație ajustări</i>	toate	toate da da da da da	toate da da da da da	toate da da da da da
in %		<i>Similar fără ajustări</i> 0%	<i>Similar fără ajustări</i> 0%	<i>Similar fără ajustări</i> 0%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>Caracteristici fizice</b> <b>Topografie</b> <b>Suprafata teren (mp)</b> <b>Diferenta</b>  <i>Explicație ajustări</i>	plana 3.695	plana 2.621 1.074	plana 1.713 1.982	plana 2.338 1.357
		<i>Ajustare pe baza analizei datelor secundare - regresie statistica</i>	<i>Ajustare pe baza analizei datelor secundare - regresie statistica</i>	<i>Ajustare pe baza analizei datelor secundare - regresie statistica</i>
in %		0,54%	1,00%	0,68%
in €		7,67 €	13,81 €	7,76 €
<b>Deschidere</b> <b>Nr.deschideri</b> <b>Lungime deschidere (m)</b> <b>Lungime teren (m)</b> <b>Raportul laturilor</b> <i>Explicație ajustări</i>	1 deschidere 145 n/a n/a	2 deschideri 58 n/a n/a	2 deschideri 33,67 n/a n/a	2 deschideri 89 n/a n/a
in %		<i>Similar fără ajustări</i> 0%	<i>Similar fără ajustări</i> 0%	<i>Similar fără ajustări</i> 0%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>Constructii pe teren</b> <i>Explicație ajustări</i>	da Ipoteza teren liber	nu <i>Similar fără ajustări</i>	nu <i>Similar fără ajustări</i>	nu <i>Similar fără ajustări</i>
in %		0%	0%	0%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>Pret ajustat (Euro/mp)</b>		1.471,22 €	1.400,26 €	1.318,76 €
Ajustare totală netă		46,22 €	13,81 €	178,76 €
Ajustare totală netă (% din pret vanz)		3,24%	1,00%	15,68%
Ajustare totală brută		46,22 €	13,81 €	178,76 €
Ajustare totală brută (% din pret vanz)		3,24%	1,00%	15,68%
Pret ajustat (euro/mp)*	1.400,26 €	1.471,22 €	<b>1.400,26 €</b>	1.318,76 €
<b>Numar ajustari</b>		2	1	2

\* A fost selectata comparabila cu cea mai mica ajustare bruta.

	Euro	Lei
<b>Rezultat obtinut - unitar</b>	1.400,26 €	
<b>Rezultat obtinut - rotunjit la euro</b>	1.400,00 €	6.766,90 lei
<b>Rezultat obtinut total</b>	5.173.000,00 €	25.003.695,50 lei

3.695,00 mp

Curs euro la data evaluarii

4,8335 EUR/RON

Data evaluarii

28.07.2020

## Fișă calcul construcție

Coef.de corectie pentru distanta transport: 1,003 (conf. tabel din ANEXA 2)

Coef. corectie manopera: 1,017 (conf. tabel din ANEXA 2)

Grad seismic: 8

## FISA NR. 1 - 260456-C1 - Vila 104A-104B

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	FCBSV2	Fundatie beton simplu 0,50 x 1,20 m		Ac zona fara subsol	B	301	505,37	152.116,37	100,00	152.116	0	1	11
2	8ZIDCAR30PS	Structura cladire parter (cu scara) - Zidarie caramida 30 cm		mpAd	B	301	836,05	251.651,05	100,00	251.651	0	1	21
3	8ZIDCAR30ES	Structura cladire etaj (cu scara) - Zidarie caramida 30 cm		mpAd	B	745,82	836,05	623.542,81	100,00	623.543	0	1	29
4	INVTIG	Invelitoare tigla profilata ceramica pe sarpana din lemn ecarisat; include si costul jgheaburilor si burlanelor din tabla zincata		mp acoperis	B	290	401,76	116.510,40	100,00	116.510	0	1	35
5	FTERMO5	Finisaj termosistem (polistiren expandat 5 cm)		mp fatada	B	729	310,96	226.689,84	100,00	226.690	0	1	36
6	FOBFS	Finisaj obisnuit fara scara		mpAd	B	1046,82	1.257,61	1.316.491,30	100,00	1.316.491	0	1	35
7	SCAGRES	Scara obisnuita trepte gresie, parapet lemn		buc	B	5	3.992,19	19.960,95	100,00	19.961	0	1	35
8	ELINGR	Instalatii electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slabi		mpAd	B	1046,82	116,75	122.216,24	100,00	122.216	0	1	37
9	INCCONV	Incalzire cu convectoradiatoare		mpAd	B	1046,82	129,29	135.343,36	100,00	135.343	0	1	37
10	CALAWC	Cada fonta + lavoar + WC (sanitare obisnuite)		ansamblu	B	5	3.464,75	17.323,75	100,00	17.324	0	1	37
11	LAVWC	Lavoar + WC (obisnuite)		ansamblu	B	3	1.355,33	4.065,99	100,00	4.066	0	1	37
12	CHINOX	Chiuvea inox + baterie amestec (de calitate superioara)		ansamblu	B	3	1.622,64	4.867,92	100,00	4.868	0	1	37
		<b>TOTAL FISA</b>						<b>2.990.779,97</b>		<b>2.990.780</b>	<b>0</b>		

Note:

- Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje, Coef.recapit.deviz analitic, Coef.chelt.indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef.pt.dist.transp.si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii

- Sursa informatiei: 1 = "CI-CR C.rezidentiale"; 2 = "CI-CR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MiTek si constructii speciale"; 4 - "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5 - "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura IROVAL, 6 - "Centrale eoliene" autor Schiopu C.

- Creat cu aplicatia Kost Plus (indici 2019-2020) - [www.kosturi.ro](http://www.kosturi.ro) - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator



Cost de inlocuire brut (CIB)	2.990.780 lei
	618.761 euro

Cost de inlocuire brut (CIB)	2.857,01 lei/mp
unitar	591,09 euro/mp

Data PIF: 1995

Calcul uzura fizica prin metoda varsta efectiva / durata de viata utila - Anexa V - Sursa 3

Nr.crt.	Denumire subsistem	Cost de nou	An evaluare	An PIF	Durata de viata utila	Uzura fizica liniara anuala	Costuri amenajari/ renovari	Nr.ani echivalenti	Varsta cronologica	Varsta efectiva	Uzura fizica (LEI)	Uzura fizica (%)
Index	1	2	3	4	5	6 = 2 / 5	7	8 = 7 / 6	9 = 3 - 4	10 = 9 - 8	11 = 10 x 2 / 5	12 = 11 / 2
1	Infrastructura	152.116,37	2020	1995	100	1.521,16	0,00	0,00	25	25,00	38.029,09	25,00%
2	Suprastructura	895.154,81	2020	1995	100	8.951,55	0,00	0,00	25	25,00	223.788,70	25,00%
3	Finisaj interior	1.316.491,30	2020	1995	30	43.883,04	0,00	0,00	25	25,00	1.097.076,08	83,33%
4	Finisaj fatada	226.689,84	2020	1995	60	3.778,16	0,00	0,00	25	25,00	94.454,10	41,67%
5	Invelitoare	116.510,40	2020	1995	80	1.456,38	0,00	0,00	25	25,00	36.409,50	31,25%
6	Terase - din care:	0,00	2020	1995	0	0,00	0,00	0,00	25	25,00	0,00	0,00%
7	- hidroizolatie	0,00	2020	1995	0	0,00	0,00	0,00	25	25,00	0,00	0,00%
8	- strat suport	0,00	2020	1995	0	0,00	0,00	0,00	25	25,00	0,00	0,00%
9	Instalatii elec.	122.216,24	2020	1995	35	3.491,89	0,00	0,00	25	25,00	87.297,31	71,43%
10	Instalatii sanitare	26.257,66	2020	1995	45	583,50	0,00	0,00	25	25,00	14.587,59	55,56%
11	Instalatii incal./vent.	135.343,36	2020	1995	35	3.866,95	0,00	0,00	25	25,00	96.673,83	71,43%
	<b>TOTAL</b>	<b>2.990.780</b>								(rotunjit)	<b>1.688.316,00</b>	<b>56,45%</b>

Ajustari uzura fizica

Nr.crt.	Denumire subsistem	Uzura fizica calculata (LEI)	Uzura fizica calculata (%)	Uzura fizica corectata* (%)	Uzura fizica corectata (LEI)
Index	1	2	3	4	5
1	Infrastructura	152.116,37	25,00%	28,75%	43.733,46
2	Suprastructura	895.154,81	25,00%	28,75%	257.357,01
3	Finisaj interior	1.316.491,30	83,33%	95,83%	1.261.637,50
4	Finisaj fatada	226.689,84	41,67%	47,92%	108.622,22
5	Invelitoare	116.510,40	31,25%	35,94%	41.870,93
6	Terase - din care:	0,00	0,00%	0,00%	0,00
7	- hidroizolatie	0,00	0,00%	0,00%	0,00
8	- strat suport	0,00	0,00%	0,00%	0,00
9	Instalatii elec.	122.216,24	71,43%	82,14%	100.391,91
10	Instalatii sanitare	26.257,66	55,56%	63,89%	16.775,73
11	Instalatii incal.	135.343,36	71,43%	82,14%	111.174,80
	<b>TOTAL</b>	<b>2.990.780,00</b>		<b>64,92%</b>	(rotunjit) <b>1.941.563,64</b>

\* Nota: - Ajustari facute atunci cand uzura fizica calculata nu corespunde situatiei reale din teren si uzurii constatate in urma inspectiei

Cost de inlocuire brut (Cost de nou)	CIB	2.990.780,00 lei
Uzura fizica	UF	64,92% 1.941.614,38 lei
Depreciere functionala	DF	0,00% 0,00 lei
Depreciere externa (economica)	DE	0,00% 0,00 lei
<b>Depreciere totala</b>	<b>DT</b>	<b>64,92% 1.941.614,38 lei</b>
<b>Cost de inlocuire net (Valoare de piata)</b>	<b>CIN</b>	(rotunjit) <b>1.049.166 LEI</b> <b>217.061 EURO</b>

unde:

CIN = CIB x [1-UF(%)] x [1-DF(%)] x [1-DE(%)]  
sau CIN = CIB - UF - DF - DE

## Fișă calcul construcție

Coef.de corecție pentru distanța transport: 1,003 (conf. tabel din ANEXA 2)  
 Coef. corecție manopera: 1,017 (conf. tabel din ANEXA 2)  
 Grad seismic: 8

## FISA NR. 2 - 260456-C2 - Vila 112R

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat și corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa Inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	FCBSV2	Fundatie beton simplu 0,50 x 1,20 m		Ac zona fara subsol	B	419	505,37	211.750,03	100,00	211.750	0	1	11
2	8ZIDCAR30PS	Structura cladire parter (cu scara) - Zidarie caramida 30 cm		mpAd	B	419	836,05	350.304,95	100,00	350.305	0	1	21
3	INVTIG	Invelitoare tigla profilata ceramica pe sarpana din lemn ecarisat		mp acoperis	B	130	401,76	52.228,80	100,00	52.229	0	1	35
4	INVTZ	Invelitoare tabla zincata pe sarpana din lemn ecarisat		mp acoperis	B	90	355,13	31.961,70	100,00	31.962	0	1	35
5	TERNE	Terasa necirculabila		mp terasa	B	240	477,08	114.499,20	100,00	114.499	0	1	35
6	FTERMO5	Finisaj termosistem (polistiren expandat 5 cm)		mp fatada	B	486	310,96	151.126,56	100,00	151.127	0	1	36
7	FOBFS	Finisaj obisnuit fara scara: pereti tencuiti si zugravit		mpAd	B	419	1.257,61	526.938,59	100,00	526.939	0	1	35
8	SCAGRES	Scara obisnuita trepte gresie, parapet lemn		buc	B	2	3.992,19	7.984,38	100,00	7.984	0	1	35
9	ELINGR	Instalatii electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slabi		mpAd	B	419	116,75	48.918,25	100,00	48.918	0	1	37
10	INCCONV	Incalzire cu convectoradiatoare		mpAd	B	419	129,29	54.172,51	100,00	54.173	0	1	37
11	CALAWC	Cada fonta + lavoar + WC (sanitare obisnuite)		ansamblu	B	2	3.464,75	6.929,50	100,00	6.930	0	1	37
12	CHFOBO	Chiuvea fonta + baterie amestec (sanitare obisnuite)		ansamblu	B	1	1.103,42	1.103,42	100,00	1.103	0	1	37
		<b>TOTAL FISA</b>						<b>1.557.917,89</b>		<b>1.557.918</b>	<b>0</b>		

## Note:

- Cost unitar de nou indexat și corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport și utilaje, Coef.recapit.deviz analitic, Coef.chelt.indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluării și corectat cu coef.pt.dist.transp.si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferentă indicilor de actualizare valabili la data evaluării

- Sursa Informației: 1 = "CI-CR C.rezidențiale"; 2 = "CI-CR C.industriale, comerciale și agricole, construcții speciale"; 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodărești, structuri MiTek și construcții speciale"; 4 = "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5 - "CONSTRUCTII - sisteme și subsisteme constructive" - Editura IROVAL, 6 - "Centrale eoliene" autor Schiopu C.

- Creat cu aplicația **Kost Plus** (indici 2019-2020) - [www.kosturi.ro](http://www.kosturi.ro) - program înregistrat în Registrul Național al programelor pentru Calculator

Cost de inlocuire brut (CIB)

1.567.918 lei  
322.317 euro

Cost de inlocuire brut (CIB)

3.718,18 lei/mp  
769,25 euro/mp

Data PIF: 1995

Calcul uzura fizica prin metoda varsta efectiva / durata de viata utila - Anexa V - Sursa 3

Nr.crt.	Denumire subsistem	Cost de nou	An evaluare	An PIF	Durata de viata utila	Uzura fizica liniara anuala	Costuri amenajari/ renovari	Nr.ani echivalenti	Varsta cronologica	Varsta efectiva	Uzura fizica (LEI)	Uzura fizica (%)
Index	1	2	3	4	5	6 = 2 / 5	7	8 = 7 / 6	9 = 3 - 4	10 = 9 - 8	11 = 10 x 2 / 6	12 = 11 / 2
1	Infrastructura	211.750,03	2020	1995	100	2.117,50	0,00	0,00	25	25,00	52.937,51	25,00%
2	Suprastructura	358.289,33	2020	1995	100	3.582,89	0,00	0,00	25	25,00	89.572,33	25,00%
3	Finisaj interior	526.938,59	2020	1995	30	17.564,62	0,00	0,00	25	25,00	439.115,48	83,33%
4	Finisaj fatada	151.126,56	2020	1995	60	2.518,78	0,00	0,00	25	25,00	62.969,40	41,67%
5	Invelitoare	198.689,70	2020	1995	80	2.483,62	0,00	0,00	25	25,00	62.090,53	31,25%
6	Terase - din carami.	0,00	2020	1995	0	0,00	0,00	0,00	25	25,00	0,00	0,00%
7	- hidroizolajia	0,00	2020	1995	0	0,00	0,00	0,00	25	25,00	0,00	0,00%
8	- strat suport	0,00	2020	1995	0	0,00	0,00	0,00	25	25,00	0,00	0,00%
9	Instalatii elec.	48.918,25	2020	1995	35	1.397,66	0,00	0,00	25	25,00	34.941,61	71,43%
10	Instalatii sanitare	8.032,92	2020	1995	45	178,51	0,00	0,00	25	25,00	4.462,73	55,56%
11	Instalatii incalz.vent.	54.172,51	2020	1995	35	1.547,79	0,00	0,00	25	25,00	38.684,65	71,43%
	<b>TOTAL</b>	<b>1.567.918</b>									<b>784.784,00</b>	<b>50,37%</b>

Ajustari uzura fizica

Nr.crt.	Denumire subsistem	Uzura fizica calculata (LEI)	Uzura fizica calculata (%)	Uzura fizica corectata* (%)	Uzura fizica corectata (LEI)
Index	1	2	3	4	5
1	Infrastructura	211.750,03	25,00%	25,00%	60.878,13
2	Suprastructura	358.289,33	25,00%	25,00%	103.008,18
3	Finisaj interior	526.938,59	83,33%	95,83%	504.982,82
4	Finisaj fatada	151.126,56	41,67%	47,92%	72.414,81
5	Invelitoare	198.689,70	31,25%	35,94%	71.404,11
6	Terase - din carami.	0,00	0,00%	0,00%	0,00
7	- hidroizolajia	0,00	0,00%	0,00%	0,00
8	- strat suport	0,00	0,00%	0,00%	0,00
9	Instalatii elec.	48.918,25	71,43%	82,14%	40.182,85
10	Instalatii sanitare	8.032,92	55,56%	63,89%	5.132,14
11	Instalatii incal.	54.172,51	71,43%	82,14%	44.488,85
	<b>TOTAL</b>	<b>1.567.918,00</b>		<b>57,93%</b>	<b>902.501,89</b>

\* Nota: - Ajustari facute atunci cand uzura fizica calculata nu corespunde situatiei reale din teren si uzuri consiliate in urma inspectiei

Cost de inlocuire brut (Cost de nou)

Uzura fizica	CIB
Uzura fizica	1.567.918,00 lei
Depreciere functionala	UF 57,93%
Depreciere externa (economica)	DF 0,00%
Depreciere totala	DE 0,00%
	DT 57,93%
<b>Cost de inlocuire net (Valoare de piata)</b>	<b>CIN (rotunjit)</b>
	655.416 LEI
	135.599 EURO

unde:

CIN = CIB x [1-UF(%)] x [1-DF(%)] x [1-DE(%)]  
sau CIN = CIB - UF - DF - DE

## Fișă calcul construcție

Coef.de corectie pentru distanta transport: 1,003 (conf. tabel din ANEXA 2)  
 Coef. corectie manopera: 1,017 (conf. tabel din ANEXA 2)  
 Grad seismic: 8

## FISA NR. 3 - 260456-C3 - Vila 105

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa Inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	FCBSV2	Fundatie beton simplu 0,50 x 1,20 m		Ac zona fara subsoi	B	301	505,37	152.116,37	100,00	152.116	0	1	11
2	8ZIDCAR30PS	Structura cladire parter (cu scara) - Zidarie caramida 30 cm - include stalpisorii, centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidariei, si scara din beton armat cu		mpAd	B	301	836,05	251.651,05	100,00	251.651	0	1	21
3	8ZIDCAR30ES	Structura cladire etaj (cu scara) - Zidarie caramida 30 cm - include stalpisorii, centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidariei, si scara din beton armat cu podest intermediar		mpAd	B	745,82	836,05	623.542,81	100,00	623.543	0	1	29
4	INVTIG	Invelitoare tigla profilata ceramica pe sarpanta din lemn ecarisat; include si costul jgheburilor si burlanelor din tabla zincata		mp acoperis	B	290	401,76	116.510,40	100,00	116.510	0	1	35
5	FTERMO5	Finisaj termosistem (polistiren expandat 5 cm)		mp fatada	B	729	310,96	226.689,84	100,00	226.690	0	1	36
6	FOBFS	Finisaj obisnuit fara scara: pereti tencuiti si zugraviti, tamplarie lemn, covor pvc pe suport textil (sau tamplarie PVC cu geam termopan si parchet laminat), faianta la baie si bucatarie, fatade tencuite (tencuiele tip strop)		mpAd	B	1046,82	1.257,61	1.316.491,30	100,00	1.316.491	0	1	35
7	SCAGRES	Scara obisnuita trepte gresie, parapet lemn		buc	B	5	3.992,19	19.960,95	100,00	19.961	0	1	35
8	ELINGR	Instalatii electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slabi		mpAd	B	1046,82	116,75	122.216,24	100,00	122.216	0	1	37
9	INCCONV	Incalzire cu convectorradiatoare		mpAd	B	1046,82	129,29	135.343,36	100,00	135.343	0	1	37
10	CALAWC	Cada fonta + lavoar + WC (sanitare obisnuite)		ansamblu	B	5	3.464,75	17.323,75	100,00	17.324	0	1	37
11	LAVWC	Lavoar + WC (obisnuite)		ansamblu	B	3	1.355,33	4.065,99	100,00	4.066	0	1	37
12	CHINOX	Chiuvea inox + baterie amestec (de calitate superioara)		ansamblu	B	3	1.622,64	4.867,92	100,00	4.868	0	1	37
		<b>TOTAL FISA</b>						<b>2.990.779,97</b>		<b>2.990.780</b>	<b>0</b>		

Note:

- Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilitaje, Coef.recapit.deviz analitic, Coef.chelt.indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef.pt.dist.transp.si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii

- Sursa Informatiei: 1 = "CI-CR C.rezidentiale"; 2 = "CI-CR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MiTek si constructii speciale"; 4 - "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5 - "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura IROVAL, 6 - "Centrale eoliene" autor Schiopu C.

- Creat cu aplicatia Kost Plus (indici 2019-2020) - [www.kosturi.ro](http://www.kosturi.ro) - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator

Cost de inlocuire brut (CIB)	2.990.780 lei 618.761 euro
------------------------------	-------------------------------

Cost de inlocuire brut (CIB) unitar	2.857,01 lei/mp 591,09 euro/mp
--	-----------------------------------

Data PIF: 1995

Calcul uzura fizica prin metoda varsta efectiva / durata de viata utila - Anexa V - Sursa 3

Nr.crt.	Denumire subsistem	Cost de nou	An evaluare	An PIF	Durata de viata utila	Uzura fizica linara anuala	Costuri amenajari/ renovari	Nr.anl echivalenti	Varsta cronologica	Varsta efectiva	Uzura fizica (LEI)	Uzura fizica (%)
Index	1	2	3	4	5	6 = 2 / 5	7	8 = 7 / 6	9 = 3 - 4	10 = 9 - 8	11 = 10 x 2 / 5	12 = 11 / 2
1	Infrastructura	152.116,37	2020	1995	100	1.521,16	0,00	0,00	25	25,00	38.029,09	25,00%
2	Suprastructura	895.154,81	2020	1995	100	8.951,55	0,00	0,00	25	25,00	223.788,70	25,00%
3	Finisaj interior	1.316.491,30	2020	1995	30	43.883,04	0,00	0,00	25	25,00	1.097.076,08	83,33%
4	Finisaj fatada	226.689,84	2020	1995	60	3.778,16	0,00	0,00	25	25,00	94.454,10	41,67%
5	Invelitoare	116.510,40	2020	1995	80	1.456,38	0,00	0,00	25	25,00	36.409,50	31,25%
6	Terase - din care:	0,00	2020	1995	0	0,00	0,00	0,00	25	25,00	0,00	0,00%
7	- hidroizolatie	0,00	2020	1995	0	0,00	0,00	0,00	25	25,00	0,00	0,00%
8	- strat suport	0,00	2020	1995	0	0,00	0,00	0,00	25	25,00	0,00	0,00%
9	Instalatii elec.	122.216,24	2020	1995	35	3.491,89	0,00	0,00	25	25,00	87.297,31	71,43%
10	Instalatii sanitare	26.257,66	2020	1995	45	583,50	0,00	0,00	25	25,00	14.587,59	55,56%
11	Instalatii incal./vent.	135.343,36	2020	1995	35	3.866,95	0,00	0,00	25	25,00	96.673,83	71,43%
	<b>TOTAL</b>	<b>2.990.780</b>								(rotunjit)	<b>1.688.316,00</b>	<b>56,45%</b>

Ajustari uzura fizica

Nr.crt.	Denumire subsistem	Uzura fizica calculata (LEI)	Uzura fizica calculata (%)	Uzura fizica corectata* (%)	Uzura fizica corectata (LEI)
Index	1	2	3	4	5
1	Infrastructura	152.116,37	25,00%	28,75%	43.733,46
2	Suprastructura	895.154,81	25,00%	28,75%	257.357,01
3	Finisaj interior	1.316.491,30	83,33%	95,83%	1.261.637,50
4	Finisaj fatada	226.689,84	41,67%	47,92%	108.622,22
5	Invelitoare	116.510,40	31,25%	35,94%	41.870,93
6	Terase - din care:	0,00	0,00%	0,00%	0,00
7	- hidroizolatie	0,00	0,00%	0,00%	0,00
8	- strat suport	0,00	0,00%	0,00%	0,00
9	Instalatii elec.	122.216,24	71,43%	82,14%	100.391,91
10	Instalatii sanitare	26.257,66	55,56%	63,89%	16.775,73
11	Instalatii incal.	135.343,36	71,43%	82,14%	111.174,90
	<b>TOTAL</b>	<b>2.990.780,00</b>		<b>64,92%</b>	(rotunjit) <b>1.941.563,64</b>

\* Nota: - Ajustari facute atunci cand uzura fizica calculata nu corespunde situatiei reale din teren si uzurii constatate in urma inspectiei

<b>Cost de inlocuire brut (Cost de nou)</b>	<b>CIB</b>	<b>2.990.780,00 lei</b>
Uzura fizica	UF	64,92%   1.941.614,38 lei
Depreciere functionala	DF	0,00%   0,00 lei
Depreciere externa (economica)	DE	0,00%   0,00 lei
<b>Depreciere totala</b>	<b>DT</b>	<b>64,92%   1.941.614,38 lei</b>
<b>Cost de inlocuire net (Valoare de piata)</b>	<b>CIN</b>	(rotunjit) <b>1.049.166 LEI</b> <b>217.061 EURO</b>

unde:

CIN = CIB x [1-UF(%)] x [1-DF(%)] x [1-DE(%)]  
sau CIN = CIB - UF - DF - DE



## Fișă calcul construcție

Coef.de corectie pentru distanta transport: 1,003 (conf. tabel din ANEXA 2)  
 Coef. corectie manopera: 1,017 (conf. tabel din ANEXA 2)  
 Grad seismic: 8

## FISA NR. 4 - 260456-C4 - Vila 106

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa Inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	FCBSV2	Fundatie beton simplu 0,50 x 1,20 m		Ac zona fara subsol	B	301	505,37	152.116,37	100,00	152.116	0	1	11
2	8ZIDCAR30PS	Structura cladire parter (cu scara)		mpAd	B	301	836,05	251.651,05	100,00	251.651	0	1	21
3	8ZIDCAR30ES	Structura cladire etaj (cu scara)		mpAd	B	745,82	836,05	623.542,81	100,00	623.543	0	1	29
4	INVTIG	Invelitoare tigla profilata ceramica pe sarpanta din lemn ecarisat; include si costul jgheburilor si burfanelor din tabla zincata		mp acoperis	B	290	401,76	116.510,40	100,00	116.510	0	1	35
5	FTERMO5	Finisaj termosistem (polistiren expandat 5 cm)		mp fatada	B	729	310,96	226.689,84	100,00	226.690	0	1	36
6	FOBFS	Finisaj obisnuit fara scara		mpAd	B	1046,82	1.257,61	1.316.491,30	100,00	1.316.491	0	1	35
7	SCAGRES	Scara obisnuita trepte gresie, parapet lemn		buc	B	5	3.992,19	19.960,95	100,00	19.961	0	1	35
8	ELINGR	Instalatii electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slabi		mpAd	B	1046,82	116,75	122.216,24	100,00	122.216	0	1	37
9	INCCONV	Incalzire cu convectori radiatoare		mpAd	B	1046,82	129,29	135.343,36	100,00	135.343	0	1	37
10	CALAWC	Cada fonta + lavoar + WC (sanitare)		ansamblu	B	5	3.464,75	17.323,75	100,00	17.324	0	1	37
11	LAVWC	Lavoar + WC (obisnuite)		ansamblu	B	3	1.355,33	4.065,99	100,00	4.066	0	1	37
12	CHINOX	Chiuvea inox + baterie amestec (de calitate superioara)		ansamblu	B	3	1.622,64	4.867,92	100,00	4.868	0	1	37
		<b>TOTAL FISA</b>						<b>2.990.779,97</b>		<b>2.990.780</b>	<b>0</b>		

Note:

- Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje, Coef.recapit.deviz analitic, Coef.chelt.indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef.pt.dist.transp.si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii

- Sursa informatiei: 1 = "CI-CR C.residentiale"; 2 = "CI-CR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MiTek si constructii speciale"; 4 - "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5 - "CONSTRUCTII - sisteme și subsisteme constructive" - Editura IROVAL, 6 - "Centrale eoliene" autor Schiopu C.

- Creat cu aplicatia **Kost Plus** (indici 2019-2020) - [www.kosturi.ro](http://www.kosturi.ro) - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator

Cost de inlocuire brut (CIB)	2.990.780 lei 618,761 euro
------------------------------	-------------------------------

Cost de inlocuire brut (CIB)	2.857,01 lei/mp
unitar	591,09 euro/mp

Data PIF: 1995

Calcul uzura fizica prin metoda varsta efectiva / durata de viata utila - Anexa V - Sursa 3

Nr.crt.	Denumire subsistem	Cost de nou	An evaluare	An PIF	Durata de viata utila	Uzura fizica linlara anuală	Costuri amenajari/ renovari	Nr.ani echivalenti	Varsta cronologica	Varsta efectiva	Uzura fizica (LEI)	Uzura fizica (%)
Index	1	2	3	4	5	6 = 2 / 5	7	8 = 7 / 6	9 = 3 - 4	10 = 9 - 8	11 = 10 x 2 / 5	12 = 11 / 2
1	Infrastructura	152.116,37	2020	1995	100	1.521,16	0,00	0,00	25	25,00	38.029,09	25,00%
2	Suprastructura	895.154,81	2020	1995	100	8.951,55	0,00	0,00	25	25,00	223.788,70	25,00%
3	Finisaj interior	1.316.491,30	2020	1995	30	43.883,04	0,00	0,00	25	25,00	1.097.076,08	83,33%
4	Finisaj fatada	226.689,84	2020	1995	60	3.778,16	0,00	0,00	25	25,00	94.454,10	41,67%
5	Invelitoare	116.510,40	2020	1995	80	1.456,38	0,00	0,00	25	25,00	36.409,50	31,25%
6	Terase - din care:	0,00	2020	1995	0	0,00	0,00	0,00	25	25,00	0,00	0,00%
7	- hidroizolatie	0,00	2020	1995	0	0,00	0,00	0,00	25	25,00	0,00	0,00%
8	- strat suport	0,00	2020	1995	0	0,00	0,00	0,00	25	25,00	0,00	0,00%
9	Instalatii elec.	122.216,24	2020	1995	35	3.491,89	0,00	0,00	25	25,00	87.297,31	71,43%
10	Instalatii sanitare	26.257,66	2020	1995	45	583,50	0,00	0,00	25	25,00	14.587,59	55,56%
11	Instalatii incal./vent.	135.343,36	2020	1995	35	3.866,95	0,00	0,00	25	25,00	96.673,83	71,43%
	<b>TOTAL</b>	<b>2.990.780</b>								(rotunjit)	<b>1.688.316,00</b>	<b>56,45%</b>

Ajustari uzura fizica

Nr.crt.	Denumire subsistem	Uzura fizica calculata (LEI)	Uzura fizica calculata (%)	Uzura fizica corectata* (%)	Uzura fizica corectata (LEI)
Index	1	2	3	4	5
1	Infrastructura	152.116,37	25,00%	28,75%	43.733,46
2	Suprastructura	895.154,81	25,00%	28,75%	257.357,01
3	Finisaj interior	1.316.491,30	83,33%	95,83%	1.261.637,50
4	Finisaj fatada	226.689,84	41,67%	47,92%	108.622,22
5	Invelitoare	116.510,40	31,25%	35,94%	41.870,93
6	Terase - din care:	0,00	0,00%	0,00%	0,00
7	- hidroizolatie	0,00	0,00%	0,00%	0,00
8	- strat suport	0,00	0,00%	0,00%	0,00
9	Instalatii elec.	122.216,24	71,43%	82,14%	100.391,91
10	Instalatii sanitare	26.257,66	55,56%	63,89%	16.775,73
11	Instalatii incal.	135.343,36	71,43%	82,14%	111.174,90
	<b>TOTAL</b>	<b>2.990.780,00</b>		<b>64,92%</b>	<b>1.941.563,64</b>

\* Nota: - Ajustari facute atunci cand uzura fizica calculata nu corespunde situatii reale din teren si uzurii constatate in urma inspectiei

<b>Cost de inlocuire brut (Cost de nou)</b>	<b>CIB</b>	<b>2.990.780,00 lei</b>
Uzura fizica	UF	64,92% 1.941.614,38 lei
Depreciere functionala	DF	0,00% 0,00 lei
Depreciere externa (economica)	DE	0,00% 0,00 lei
<b>Depreciere totala</b>	<b>DT</b>	<b>64,92%</b> <b>1.941.614,38 lei</b>
<b>Cost de inlocuire net (Valoare de piata)</b>	<b>CIN</b>	(rotunjit) <b>1.049.166 LEI</b> <b>217.061 EURO</b>

unde:

CIN = CIB x [1-UF(%)] x [1-DF(%)] x [1-DE(%)]  
sau CIN = CIB - UF - DF - DE

## Fișă calcul construcție

Coef.de corectie pentru distanta transport: 1,003 (conf. tabel din ANEXA 2)

Coef. corectie manopera: 1,017 (conf. tabel din ANEXA 2)

Grad seismic: 8

## FISA NR. 6 - 260456-C6 - Vila 113L (GARAJ)

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa Inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	GARAJCR8	Structura garaj pentru 1 autoturism, din zidarie caramida de 24 cm grosime pe fundatii din beton simplu si placa din beton armat de 10 cm grosime; pardoseala din beton simplu de 10 cm grosime		mp Ad	B	260	911,29	236.935,40	100,00	236.935	0	3	54
2	IOFTERMO	Hidroizolatie simpla (fara termoizolatie) la acoperis garaj din zidarie cu planseu din beton armat		mp Ad	B	260	64,57	16.788,20	100,00	16.788	0	3	55
3	B1S	Finisaj interior garaj din zidarie: tencuiele interioare (tavan netencuit), spoiala de var, usi metalice vopsite; pardoseala nu este sclivisita.		mp Ad	B	260	81,28	21.132,80	100,00	21.133	0	3	55
4	EILFT	Corp de iluminat incandescent		buc	B	260	56,92	14.799,20	100,00	14.799	0	3	55
5	STROP	Finisaj exterior garaj din zidarie: tencuiele cu stropi		mp Ad	B	450	178,89	80.500,50	100,00	80.501	0	3	55
6	UMP2	Usa metalica 2,5 m x 2,1 m vopsita		buc	B	2	597,93	1.195,86	100,00	1.196	0	3	55
7	INCCONV	Incalzire cu convectorradiatoare		mpAd	B	260	129,29	33.615,40	100,00	33.615	0	1	37
		<b>TOTAL FISA</b>						<b>404.967,36</b>		<b>404.967</b>	<b>0</b>		

Note:

- Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje, Coef.recapit.deviz analitic, Coef.chelt.indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef.pt.dist.transp.si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii

- Sursa Informatie: 1 = "CI-CR C.residentiale"; 2 = "CI-CR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MiTek si constructii speciale"; 4 - "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5 - "CONSTRUCTII - sisteme și subsisteme constructive" - Editura IROVAL, 6 - "Centrale eoliene" autor Schiopu C.

- Creat cu aplicatia Kost Plus (indici 2019-2020) - [www.kosturi.ro](http://www.kosturi.ro) - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator

Cost de inlocuire brut (CIB)	404.967 lei
	83.783 euro

Cost de inlocuire brut (CIB)	1.557,57 lei/mp
unitar	322,24 euro/mp

Data PIF: 1995

Calcul uzura fizica prin metoda varsta efectiva / durata de viata utila - Anexa V - Sursa 3

Nr.crt.	Denumire subsistem	Cost de nou	An evaluare	An PIF	Durata de viata utila	Uzura fizica linara anuala	Costuri amenajari/renovari	Nr.ani echivalenti	Varsta cronologica	Varsta efectiva	Uzura fizica (LEI)	Uzura fizica (%)
Index	1	2	3	4	5	6 = 2 / 5	7	8 = 7 / 6	9 = 3 - 4	10 = 9 - 8	11 = 10 x 2 / 5	12 = 11 / 2
1	Infrastructura	0,00	2020	1995	100	0,00	0,00	0,00	25	25,00	0,00	0,00%
2	Suprastructura	236.935,40	2020	1995	100	2.369,35	0,00	0,00	25	25,00	59.233,85	25,00%
3	Finisaj interior	21.132,80	2020	1995	30	704,43	0,00	0,00	25	25,00	17.610,67	83,33%
4	Finisaj fatada	81.696,36	2020	1995	60	1.361,61	0,00	0,00	25	25,00	34.040,15	41,67%
5	Invelitoare	16.788,20	2020	1995	80	209,85	0,00	0,00	25	25,00	5.246,31	31,25%
6	Terase - din care:	0,00	2020	1995	0	0,00	0,00	0,00	25	25,00	0,00	0,00%
7	- hidroizolatie	0,00	2020	1995	0	0,00	0,00	0,00	25	25,00	0,00	0,00%
8	- strat suport	0,00	2020	1995	0	0,00	0,00	0,00	25	25,00	0,00	0,00%
9	Instalatii elec.	14.799,20	2020	1995	35	422,83	0,00	0,00	25	25,00	10.570,86	71,43%
10	Instalatii sanitare	0,00	2020	1995	45	0,00	0,00	0,00	25	25,00	0,00	0,00%
11	Instalatii incal./vent.	33.615,40	2020	1995	35	960,44	0,00	0,00	25	25,00	24.011,00	71,43%
	<b>TOTAL</b>	<b>404.967</b>								(rotunjit)	<b>150.713,00</b>	<b>37,22%</b>

Ajustari uzura fizica

Nr.crt.	Denumire subsistem	Uzura fizica calculata (LEI)	Uzura fizica calculata (%)	Uzura fizica corectata* (%)	Uzura fizica corectata (LEI)
Index	1	2	3	4	5
1	Infrastructura	0,00	0,00%	0,00%	0,00
2	Suprastructura	236.935,40	25,00%	28,75%	68.118,93
3	Finisaj interior	21.132,80	83,33%	95,83%	20.252,27
4	Finisaj fatada	81.696,36	41,67%	47,92%	39.146,17
5	Invelitoare	16.788,20	31,25%	35,94%	6.033,26
6	Terase - din care:	0,00	0,00%	0,00%	0,00
7	- hidroizolatie	0,00	0,00%	0,00%	0,00
8	- strat suport	0,00	0,00%	0,00%	0,00
9	Instalatii elec.	14.799,20	71,43%	82,14%	12.156,49
10	Instalatii sanitare	0,00	0,00%	0,00%	0,00
11	Instalatii incal.	33.615,40	71,43%	82,14%	27.612,65
	<b>TOTAL</b>	<b>404.967,00</b>		<b>42,80%</b>	(rotunjit) <b>173.319,76</b>

\* Nota: - Ajustari facute atunci cand uzura fizica calculata nu corespunde situatiei reale din teren si uzurii constatate in urma inspectiei

<b>Cost de inlocuire brut (Cost de nou)</b>	<b>CIB</b>	<b>404.967,00 lei</b>
<b>Uzura fizica</b>	<b>UF</b>	<b>42,80%</b>
<b>Depreciere functionala</b>	<b>DF</b>	<b>0,00%</b>
<b>Depreciere externa (economica)</b>	<b>DE</b>	<b>0,00%</b>
<b>Depreciere totala</b>	<b>DT</b>	<b>42,80%</b>
<b>Cost de inlocuire net (Valoare de piata)</b>	<b>CIN</b>	<b>231.641 LEI</b> <b>47.924 EURO</b>

unde:

CIN = CIB x [1-UF(%)] x [1-DF(%)] x [1-DE(%)]  
sau CIN = CIB - UF - DF - DE

## Fișă calcul construcție

Coef.de corectie pentru distanta transport: 1,003 (conf. tabel din ANEXA 2)  
 Coef. corectie manopera: 1,017 (conf. tabel din ANEXA 2)  
 Grad seismic: 8

## FISA NR. 15 - 260456-C15 - Vila 114

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa Inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	FCBSV2	Fundatie beton simplu 0,50 x 1,20 m		Ac zona fara subsol	B	252,09	505,37	127.398,72	100,00	127.399	0	1	11
2	8ZIDCAR30PS	Structura cladire parter (cu scara) - Zidarie caramida 30 cm - include stalpisorii, centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidariei, si scara din beton armat cu podest intermediar		mpAd	B	252,09	836,05	210.759,84	100,00	210.760	0	1	21
3	8ZIDCAR30EFS	Structura cladire etaj (fara scara) - Zidarie caramida 30 cm - include stalpisorii, centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidariei		mpAd	B	168,14	816,97	137.365,34	100,00	137.365	0	1	25
4	INVTIG	Invlitoare tigla profilata ceramica pe sarpanita din lemn ecarisat; include si costul jgheburilor si burtanelor din tabla zincata		mp acoperis	B	260	401,76	104.457,60	100,00	104.458	0	1	35
5	FTERMO5	Finisaj termosistem (polistiren expandat 5 cm)		mp fatada	B	570	310,96	177.247,20	100,00	177.247	0	1	36
6	FOBFS	Finisaj obisnuit fara scara: pereti tencuiti si zugraviti, tamplarie lemn, covor pvc pe suport textil (sau tamplarie PVC cu geam termopan si parchet laminat), faianta la baie si bucatarie, fatade tencuite (tencuilei tip strop)		mpAd	B	420,23	1.257,61	528.485,45	100,00	528.485	0	1	35
7	SCAGRES	Scara obisnuita trepte gresie, parapet lemn		buc	B	1	3.992,19	3.992,19	100,00	3.992	0	1	35
8	ELINGR	Instalatii electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slabi		mpAd	B	420,23	116,75	49.061,85	100,00	49.062	0	1	37
9	INCCONV	Incalzire cu convectori radiatoare		mpAd	B	420,23	129,29	54.331,54	100,00	54.332	0	1	37
10	CALAWC	Cada fonta + lavoar + WC (sanitare obisnuite)		ansamblu	B	1	3.464,75	3.464,75	100,00	3.465	0	1	37
11	LAWWC	Lavoar + WC (obisnuite)		ansamblu	B	1	1.355,33	1.355,33	100,00	1.355	0	1	37
12	CHINOX	Chiuvea inox + baterie amestec (de calitate superioara)		ansamblu	B	1	1.622,64	1.622,64	100,00	1.623	0	1	37
		<b>TOTAL FISA</b>						<b>1.399.642,46</b>		<b>1.399.542</b>	<b>0</b>		

## Note:

- Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje, Coef.recapit.deviz analitic, Coef.chelt.indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef.pt.dist.transp.si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii

- Sursa Informatiei: 1 = "CI-CR C.residentiale"; 2 = "CI-CR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MiTek si constructii speciale"; 4 - "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5 - "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura IROVAL, 6 - "Centrale eoliene" autor Schiopu C.

- Creat cu aplicatia Kost Plus (indici 2019-2020) - [www.kosturi.ro](http://www.kosturi.ro) - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator



Cost de inlocuire brut (CIB)	1.399.542 lei
	289.551 euro

Cost de inlocuire brut (CIB)	3.330,42 lei/mp
unitar	689,03 euro/mp

Data PIF: 1995

Calcul uzura fizica prin metoda varsta efectiva / durata de viata utila - Anexa V - Sursa 3

Nr.crt.	Denumire subsistem	Cost de nou	An evaluare	An PIF	Durata de viata utila	Uzura fizica linlara anuala	Costul amenajari/ renovari	Nr.ani echivalenti	Varsta cronologica	Varsta efectiva	Uzura fizica (LEI)	Uzura fizica (%)
Index	1	2	3	4	5	6 = 2 / 5	7	8 = 7 / 6	9 = 3 - 4	10 = 9 - 8	11 = 10 x 2 / 5	12 = 11 / 2
1	Infrastructura	127.398,72	2020	1995	100	1.273,99	0,00	0,00	25	25,00	31.849,68	25,00%
2	Suprastructura	352.117,37	2020	1995	100	3.521,17	0,00	0,00	25	25,00	88.029,34	25,00%
3	Finisaj interior	528.485,45	2020	1995	30	17.616,18	0,00	0,00	25	25,00	440.404,54	83,33%
4	Finisaj fatada	177.247,20	2020	1995	60	2.954,12	0,00	0,00	25	25,00	73.853,00	41,67%
5	Invelitoare	104.457,60	2020	1995	80	1.305,72	0,00	0,00	25	25,00	32.643,00	31,25%
6	Terase - din care:	0,00	2020	1995	0	0,00	0,00	0,00	25	25,00	0,00	0,00%
7	- hidroizolatie	0,00	2020	1995	0	0,00	0,00	0,00	25	25,00	0,00	0,00%
8	- strat suport	0,00	2020	1995	0	0,00	0,00	0,00	25	25,00	0,00	0,00%
9	Instalatii elec.	49.061,85	2020	1995	35	1.401,77	0,00	0,00	25	25,00	35.044,18	71,43%
10	Instalatii sanitare	6.442,72	2020	1995	45	143,17	0,00	0,00	25	25,00	3.579,29	55,56%
11	Instalatii incal.vent.	54.331,54	2020	1995	35	1.552,33	0,00	0,00	25	25,00	38.808,24	71,43%
	<b>TOTAL</b>	<b>1.399.542</b>								(rotunjit)	<b>744.211,00</b>	<b>53,18%</b>

Ajustari uzura fizica

Nr.crt.	Denumire subsistem	Uzura fizica calculata (LEI)	Uzura fizica calculata (%)	Uzura fizica corectata* (%)	Uzura fizica corectata (LEI)
Index	1	2	3	4	5
1	Infrastructura	127.398,72	25,00%	28,75%	36.627,13
2	Suprastructura	352.117,37	25,00%	28,75%	101.233,74
3	Finisaj interior	528.485,45	83,33%	95,83%	506.465,22
4	Finisaj fatada	177.247,20	41,67%	47,92%	84.930,95
5	Invelitoare	104.457,60	31,25%	35,94%	37.539,45
6	Terase - din care:	0,00	0,00%	0,00%	0,00
7	- hidroizolatie	0,00	0,00%	0,00%	0,00
8	- strat suport	0,00	0,00%	0,00%	0,00
9	Instalatii elec.	49.061,85	71,43%	82,14%	40.300,81
10	Instalatii sanitare	6.442,72	55,56%	63,89%	4.116,18
11	Instalatii incal.	54.331,54	71,43%	82,14%	44.629,48
	<b>TOTAL</b>	<b>1.399.542,00</b>		<b>61,15%</b>	<b>856.842,97</b>

\* Nota: - Ajustari facute atunci cand uzura fizica calculata nu corespunde situatiei reale din teren si uzurii constatate in urma inspectiei

<b>Cost de inlocuire brut (Cost de nou)</b>	<b>CIB</b>		<b>1.399.542,00 lei</b>
Uzura fizica	UF	<b>61,15%</b>	856.819,93 lei
Depreciere functionala	DF	<b>0,00%</b>	0,00 lei
Depreciere externa (economica)	DE	<b>0,00%</b>	0,00 lei
<b>Depreciere totala</b>	<b>DT</b>	<b>61,15%</b>	<b>856.819,93 lei</b>
<b>Cost de inlocuire net (Valoare de piata)</b>	<b>CIN</b>	(rotunjit)	<b>543.722 LEI</b> <b>112.490 EURO</b>

unde:

$CIN = CIB \times [1 - UF(\%)] \times [1 - DF(\%)] \times [1 - DE(\%)]$   
sau  $CIN = CIB - UF - DF - DE$

## Fișă calcul construcție

Coef.de corectie pentru distanta transport: 1,003 (conf. tabel din ANEXA 2)  
 Coef. corectie manopera: 1,017 (conf. tabel din ANEXA 2)  
 Grad seismic: 8

## FISA NR. 16 - 260456-C16 Vila 115

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	FCBSV2	Fundatie beton simplu 0,50 x 1,20 m		Ac zona fara subsol	B	252,09	505,37	127.398,72	100,00	127.399	0	1	11
2	8ZIDCAR30PS	Structura cladire parter (cu scara) - Zidarie caramida 30 cm - include stalpisorii, centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidariei, si scara din beton armat cu podest intermediar		mpAd	B	252,09	836,05	210.759,84	100,00	210.760	0	1	21
3	8ZIDCAR30EFS	Structura cladire etaj (fara scara) - Zidarie caramida 30 cm - include stalpisorii, centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidariei		mpAd	B	168,14	816,97	137.365,34	100,00	137.365	0	1	25
4	INVTIG	Invelitoare tigla profilata ceramica pe sarpanita din lemn ecarisat; include si costul jgheaburilor si burlanelor din tabla zincata		mp acoperis	B	260	401,76	104.457,60	100,00	104.458	0	1	35
5	FTERMO5	Finisaj termosistem (polistiren expandat 5 cm)		mp fatada	B	570	310,96	177.247,20	100,00	177.247	0	1	36
6	FOBFS	Finisaj obisnuit fara scara: pereti tencuiti si zugraviti, tamplarie lemn, covor pvc pe suport textil (sau tamplarie PVC cu geam termopan si parchet laminat), faianta la baie si bucatarie, fatade tencuite (tencuiele tip strop)		mpAd	B	420,23	1.257,61	528.485,45	100,00	528.485	0	1	35
7	SCAGRES	Scara obisnuita trepte gresie, parapet lemn		buc	B	1	3.992,19	3.992,19	100,00	3.992	0	1	35
8	ELINGR	Instalatii electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slabi		mpAd	B	420,23	116,75	49.061,85	100,00	49.062	0	1	37
9	INCCONV	Incalzire cu convectradiatoare		mpAd	B	420,23	129,29	54.331,54	100,00	54.332	0	1	37
10	CALAWC	Cada fonta + lavoar + WC (sanitare obisnuite)		ansamblu	B	1	3.464,75	3.464,75	100,00	3.465	0	1	37
11	LAWWC	Lavoar + WC (obisnuite)		ansamblu	B	1	1.355,33	1.355,33	100,00	1.355	0	1	37
12	CHINOX	Chiuvele inox + baterie amestec (de calitate superioara)		ansamblu	B	1	1.622,64	1.622,64	100,00	1.623	0	1	37
		<b>TOTAL FISA</b>						<b>1.399.542,45</b>		<b>1.399.542</b>	<b>0</b>		

Note:

- Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje, Coef.recapit.deviz analitic, Coef.chelt.indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef.pt.dist.transp.si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii

- Sursa informatiei: 1 = "CI-CR C.residentiale"; 2 = "CI-CR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CI-CR Cladirii cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MiTek si constructii speciale"; 4 = "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5 = "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura IROVAL, 6 = "Centrale eoliene" autor Schiopu C.

- Creat cu aplicatia Kost Plus (Indici 2019-2020) - [www.kosturi.ro](http://www.kosturi.ro) - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator

Cost de inlocuire brut (CIB)	1.399,542 lei
	289.551 euro

Cost de inlocuire brut (CIB)	3.330,42 lei/mp
unitar	689,03 euro/mp

Data PIF: 1995

Calcul uzura fizica prin metoda varsta efectiva / durata de viata utila - Anexa V - Sursa 3

Nr.crt.	Denumire subsistem	Cost de nou	An evaluare	An PIF	Durata de viata utila	Uzura fizica linara anuala	Costuri amenajari/ renovari	Nr.anl echivalenti	Varsta cronologica	Varsta efectiva	Uzura fizica (LEI)	Uzura fizica (%)
Index	1	2	3	4	5	6 = 2 / 5	7	8 = 7 / 6	9 = 3 - 4	10 = 9 - 8	11 = 10 x 2 / 5	12 = 11 / 2
1	Infrastructura	127.398,72	2020	1995	100	1.273,99	0,00	0,00	25	25,00	31.849,68	25,00%
2	Suprastructura	352.117,37	2020	1995	100	3.521,17	0,00	0,00	25	25,00	88.029,34	25,00%
3	Finisaj interior	528.485,45	2020	1995	30	17.616,18	0,00	0,00	25	25,00	440.404,54	83,33%
4	Finisaj fatada	177.247,20	2020	1995	60	2.954,12	0,00	0,00	25	25,00	73.853,00	41,67%
5	Invelitoare	104.457,60	2020	1995	80	1.305,72	0,00	0,00	25	25,00	32.643,00	31,25%
6	Terase - din care:	0,00	2020	1995	0	0,00	0,00	0,00	25	25,00	0,00	0,00%
7	- hidroizolatie	0,00	2020	1995	0	0,00	0,00	0,00	25	25,00	0,00	0,00%
8	- strat suport	0,00	2020	1995	0	0,00	0,00	0,00	25	25,00	0,00	0,00%
9	Instalatii elec.	49.061,85	2020	1995	35	1.401,77	0,00	0,00	25	25,00	35.044,18	71,43%
10	Instalatii sanitare	6.442,72	2020	1995	45	143,17	0,00	0,00	25	25,00	3.579,29	55,56%
11	Instalatii incal./vent.	54.331,54	2020	1995	35	1.552,33	0,00	0,00	25	25,00	38.808,24	71,43%
	<b>TOTAL</b>	<b>1.399,542</b>								(rotunjit)	<b>744.211,00</b>	<b>53,18%</b>

Ajustari uzura fizica

Nr.crt.	Denumire subsistem	Uzura fizica calculata (LEI)	Uzura fizica calculata (%)	Uzura fizica corectata* (%)	Uzura fizica corectata (LEI)
Index	1	2	3	4	5
1	Infrastructura	127.398,72	25,00%	28,75%	36.627,13
2	Suprastructura	352.117,37	25,00%	28,75%	101.233,74
3	Finisaj interior	528.485,45	83,33%	95,83%	506.465,22
4	Finisaj fatada	177.247,20	41,67%	47,92%	84.930,95
5	Invelitoare	104.457,60	31,25%	35,94%	37.539,45
6	Terase - din care:	0,00	0,00%	0,00%	0,00
7	- hidroizolatie	0,00	0,00%	0,00%	0,00
8	- strat suport	0,00	0,00%	0,00%	0,00
9	Instalatii elec.	49.061,85	71,43%	82,14%	40.300,81
10	Instalatii sanitare	6.442,72	55,56%	63,89%	4.116,18
11	Instalatii incal.	54.331,54	71,43%	82,14%	44.629,48
	<b>TOTAL</b>	<b>1.399,542,00</b>		<b>61,15%</b>	<b>855,842,97</b>

\* Nota: - Ajustari facute atunci cand uzura fizica calculata nu corespunde situatiei reale din teren si uzurii constatate in urma inspectiei

Cost de inlocuire brut (Cost de nou)	CIB	1.399.542,00 lei
Uzura fizica	UF	61,16%
Depreciere functionala	DF	0,00%
Depreciere externa (economica)	DE	0,00%
Depreciere totala	DT	61,15%
Cost de inlocuire net (Valoare de piata)	CIN	(rotunjit) 543.722 LEI
		112.490 EURO

unde:

CIN = CIB x [1-UF(%)] x [1-DF(%)] x [1-DE(%)]  
sau CIN = CIB - UF - DF - DE

## Fișă calcul construcție

Coef.de corectie pentru distanta transport: 1,003 (conf. tabel din ANEXA 2)  
 Coef. corectile manopera: 1,017 (conf. tabel din ANEXA 2)  
 Grad seismic: 8

## FISA NR. 17 - 260456-C17 - Vila 116

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa Inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	FCBSV2	Fundatie beton simplu 0,50 x 1,20 m		Ac zona fara subsol	B	211,36	505,37	106.815,00	100,00	106.815	0	1	11
2	8ZIDCAR30PS	Structura cladire parter (cu scara) - Zidarie caramida 30 cm - include stalpisorii, centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidariei, si scara din beton armat cu podest intermediar		mpAd	B	211,36	836,05	176.707,53	100,00	176.708	0	1	21
3	8ZIDCAR30EFS	Structura cladire etaj (fara scara) - Zidarie caramida 30 cm - include stalpisorii, centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidariei		mpAd	B	148,56	816,97	121.369,05	100,00	121.369	0	1	25
4	INVTIG	Invelitoare tigla profilata ceramica pe sarpana din lemn ecarisat; include si costul jgheburilor si burlanelor din tabla zincata		mp acoperis	B	210	401,76	84.369,60	100,00	84.370	0	1	35
5	FTERMO5	Finisaj termosistem (polistiren expandat 5 cm)		mp fatada	B	390	310,96	121.274,40	100,00	121.274	0	1	36
6	FOBFS	Finisaj obisnuit fara scara: pereti tencuiti si zugraviti, tamplarie lemn, covor pvc pe suport textil (sau tamplarie PVC cu geam termopan si parchet laminat), faianta la baie si bucatarie, fatade tencuite (tencuieli tip strop)		mpAd	B	359,92	1.257,61	452.638,99	100,00	452.639	0	1	35
7	SCAGRES	Scara obisnuita trepte gresie, parapet lemn		buc	B	1	3.992,19	3.992,19	100,00	3.992	0	1	35
8	ELINGR	Instalatii electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti stabli		mpAd	B	359,92	116,75	42.020,66	100,00	42.021	0	1	37
9	INCCONV	Incalzire cu convectorradiatoare		mpAd	B	359,92	129,29	46.534,06	100,00	46.534	0	1	37
10	CALAWC	Cada fonta + lavoar + WC (sanitare)		ansamblu	B	1	3.464,75	3.464,75	100,00	3.465	0	1	37
11	LAVWC	Lavoar + WC (obisnuite)		ansamblu	B	1	1.355,33	1.355,33	100,00	1.355	0	1	37
12	CHINOX	Chiveta inox + bateria amestec (de calitate superioara)		ansamblu	B	1	1.622,64	1.622,64	100,00	1.623	0	1	37
		<b>TOTAL FISA</b>						<b>1.162.164,21</b>		<b>1.162.164</b>	<b>0</b>		

Note:

- Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje, Coef.recapit.deviz analitic, Coef.chelt.indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef.pt.dist.transp.si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii

- Sursa Informatiile: 1 = "CI-CR C.rezidentiale"; 2 = "CI-CR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MiTek si constructii speciale"; 4 - "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5 - "CONSTRUCTII - sisteme și subsisteme constructive" - Editura IROVAL, 6 - "Centrale eoliene" autor Schiopu C.

- Creat cu aplicatia **Kost Plus** (indici 2019-2020) - [www.kosturi.ro](http://www.kosturi.ro) - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator

Cost de Inlocuire brut (CIB)	1.162.164 lei
	240.439 euro

Cost de Inlocuire brut (CIB)	3.228,96 lei/mp
unitar	668,04 euro/mp

Data PIF: 1995

Calcul uzura fizica prin metoda varsta efectiva / durata de viata utila - Anexa V - Sursa 3

Nr.crt.	Denumire subsistem	Cost de nou	An evaluare	An PIF	Durata de viata utila	Uzura fizica linlara anuala	Costuri amenajari/ renovari	Nr.ani echivalenti	Varsta cronologica	Varsta efectiva	Uzura fizica (LEI)	Uzura fizica (%)
Index	1	2	3	4	5	6 = 2 / 5	7	8 = 7 / 6	9 = 3 - 4	10 = 9 - 8	11 = 10 x 2 / 5	12 = 11 / 2
1	Infrastructura	106.815,00	2020	1995	100	1.068,15	0,00	0,00	25	25,00	26.703,75	25,00%
2	Suprastructura	302.068,78	2020	1995	100	3.020,69	0,00	0,00	25	25,00	75.517,20	25,00%
3	Finisaj interior	452.638,99	2020	1995	30	15.087,97	0,00	0,00	25	25,00	377.199,16	83,33%
4	Finisaj fatada	121.274,40	2020	1995	60	2.021,24	0,00	0,00	25	25,00	50.531,00	41,67%
5	Invelitoare	84.369,60	2020	1995	80	1.054,62	0,00	0,00	25	25,00	28.365,50	31,25%
6	Terase - din care:	0,00	2020	1995	0	0,00	0,00	0,00	25	25,00	0,00	0,00%
7	- hidroizolatie	0,00	2020	1995	0	0,00	0,00	0,00	25	25,00	0,00	0,00%
8	- strat suport	0,00	2020	1995	0	0,00	0,00	0,00	25	25,00	0,00	0,00%
9	Instalatii elec.	42.020,66	2020	1995	35	1.200,59	0,00	0,00	25	25,00	30.014,76	71,43%
10	Instalatii sanitare	6.442,72	2020	1995	45	143,17	0,00	0,00	25	25,00	3.579,29	55,56%
11	Instalatii incal.vent.	46.534,06	2020	1995	35	1.329,54	0,00	0,00	25	25,00	33.238,61	71,43%
	<b>TOTAL</b>	<b>1.162.164</b>								(rotunjit)	<b>623.149,00</b>	<b>53,62%</b>

Ajustari uzura fizica

Nr.crt.	Denumire subsistem	Uzura fizica calculata (LEI)	Uzura fizica calculata (%)	Uzura fizica corectata* (%)	Uzura fizica corectata (LEI)
Index	1	2	3	4	5
1	Infrastructura	106.815,00	25,00%	28,75%	30.709,31
2	Suprastructura	302.068,78	25,00%	28,75%	86.844,77
3	Finisaj interior	452.638,99	83,33%	95,83%	433.779,03
4	Finisaj fatada	121.274,40	41,67%	47,92%	58.110,65
5	Invelitoare	84.369,60	31,25%	35,94%	30.320,33
6	Terase - din care:	0,00	0,00%	0,00%	0,00
7	- hidroizolatie	0,00	0,00%	0,00%	0,00
8	- strat suport	0,00	0,00%	0,00%	0,00
9	Instalatii elec.	42.020,66	71,43%	82,14%	34.516,97
10	Instalatii sanitare	6.442,72	55,56%	63,89%	4.116,18
11	Instalatii incal.	46.534,06	71,43%	82,14%	38.224,40
	<b>TOTAL</b>	<b>1.162.164,00</b>		<b>61,66%</b>	(rotunjit) <b>716.621,65</b>

\* Nota: - Ajustari facute atunci cand uzura fizica calculata nu corespunde situatiei reale din teren si uzurii constatate in urma inspectiei

Cost de inlocuire brut (Cost de nou)	CIB	1.162.164,00 lei
Uzura fizica	UF	61,66%   716.590,32 lei
Depreciere functionala	DF	0,00%   0,00 lei
Depreciere externa (economica)	DE	0,00%   0,00 lei
Depreciere totala	DT	61,66%   716.590,32 lei
Cost de inlocuire net (Valoare de piata)	CIN	(rotunjit) 445.574 LEI 92.185 EURO

unde:

CIN = CIB x [1-UF(%)] x [1-DF(%)] x [1-DE(%)]  
sau CIN = CIB - UF - DF - DE



## CENTRALIZATOR

Anexa 2.11

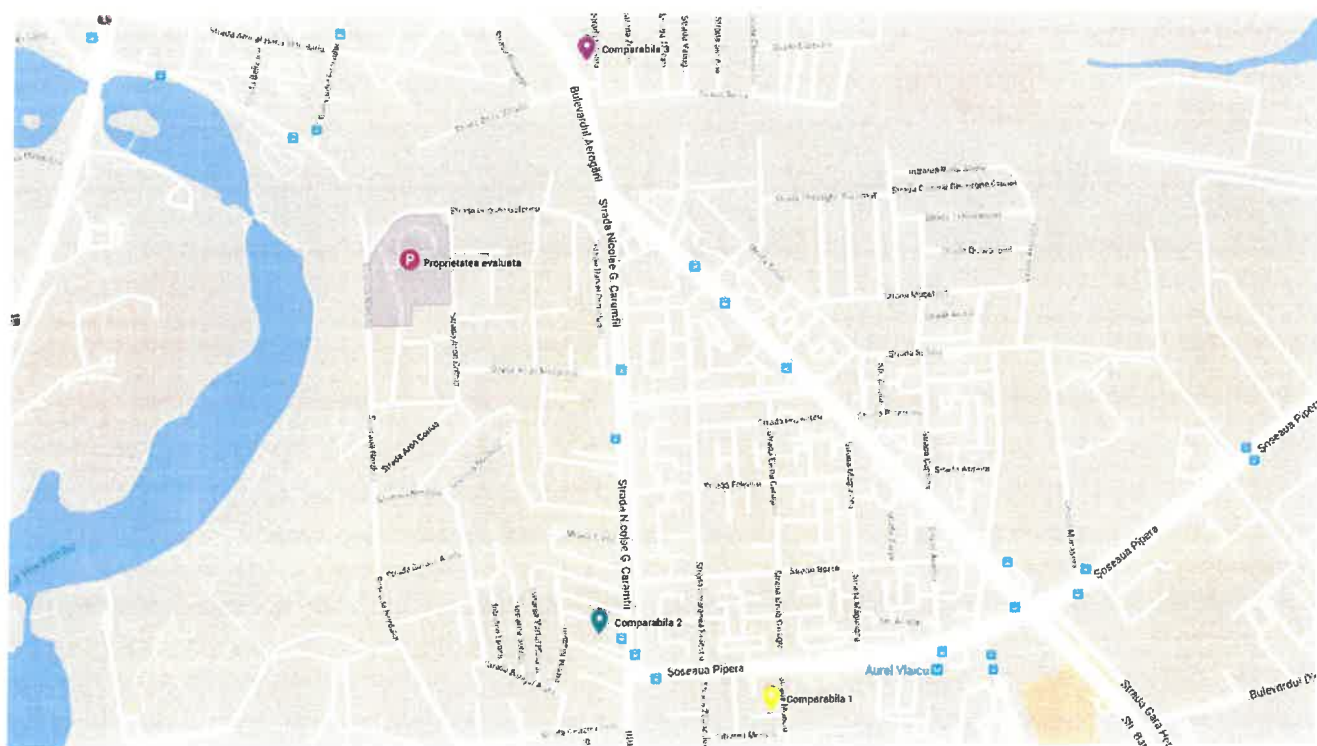
Nr.crt.	Nr. Cadastral	Denumire construcție	Suprafață construită la sol (mp)	Număr niveluri (conform CF)	Suprafață construită desfășurată (mp)	Observații	Cost de înlocuire net / Valoare de piață (lei)	Cost de înlocuire net / Valoare de piață (euro)
1	260456-C1	vila 104A-104B	301	3	1.046,82	Construcție ce se afla pe parcela de 11.280 mp	1.049.166	217.061
2	260456-C2	vila 112R	419	2	419,00	Construcție ce se afla pe parcela de 3.695 mp	655.416	135.599
3	260456-C3	vila 105	300	3	1.046,82	Construcție ce se afla pe parcela de 11.280 mp	1.049.166	217.061
4	260456-C4	vila 106	300	3	1.046,82	Construcție ce se afla pe parcela de 11.280 mp	1.049.166	217.061
5	260456-C6	vila 113L	260	2	260,00	Construcție ce se afla pe parcela de 3.695 mp	231.641	47.924
6	260456-C14	vila 114	215	2	210,12	Construcție ce se afla pe parcela de 3.695 mp	269.071	55.668
7	260456-C15	vila 115	213	2	420,23	Construcție ce se afla pe parcela de 3.695 mp	543.722	112.490
8	260456-C16	vila 116	176	2	420,23	Construcție ce se afla pe parcela de 3.695 mp	543.722	112.490
<b>TOTAL CONSTRUCȚII</b>			<b>2.184</b>		<b>4.870,04</b>		<b>5.391.070</b>	<b>1.115.355</b>

Nr.crt.	Nr. Cadastral	Tip	Suprafață (mp)	Observatii	Construcții aflate pe parcela	Valoare de piață unitară (euro/mp)	Valoare de piață (lei)	Valoare de piață (euro)
1	260456	parcela	11.280	nedelimitata cadastral	C1, C3, C4	1.454,00	79.274.814	16.401.120
2	260456	parcela	3.695	nedelimitata cadastral	C2, C6, C14, C15, C16	1.400,00	25.003.696	5.173.000
<b>TOTAL TEREN</b>			<b>14.975</b>				<b>104.278.509</b>	<b>21.574.120</b>

	VALOARE DE PIATA (LEI)	VALOARE DE PIATA (EURO)
<b>TOTAL TEREN SI CONSTRUCȚII</b>	<b>109.669.579</b>	<b>22.689.475</b>

**ANEXA 3 – COMPARABILE**

**Cod proprietate: 260456**



- P** Proprietatea evaluata
-  Proprietatea evaluata
-  Comparabila 1
-  Comparabila 2
-  Comparabila 3

## VANZARE TEREN HERASTRAU LACUL FLOREASCA | 2621 MP

București, zona Aviației  
Actualizat în 25.07.2020

### 3.931.500 EUR



### Detalii

VANZARE TEREN HERASTRAU LACUL FLOREASCA - Agentia Professional Consulting va propune spre achiziționare un teren liber de construcții în suprafața de 2.621 metri pătrați cu dubla deschidere (18+58 metri), amplasat în zona Aviației - Lacul Floreasca, foarte aproape de stația de metrou Aurel Vlaicu și de Parcul Herastrau. Terenul este încadrat conform PUZ-Inchidere Inel Median în UTR 4\_84 (coresp. L2a în PUG) - locuințe individuale și colective mici cu P+2 niveluri realizate pe baza unor lotizări anterioare, situate în afara zonelor protejate (CUT 1.3+0.27, POT 45%, RH P+2E+M). Toate utilitățile (apa și canalizare, curent electric și gaz). Pentru alte amănunțe, nu ezitați să ne contactați.

### Caracteristici

Suprafață teren:	2621 mp
Front stradal:	58 m
Nr. fronturi:	2
Tip teren:	construcții
Clasificare teren:	intravilan

Construcție pe teren:

Nu



**Spotify** îți oferă un nou mod de informare atunci când apar informații potrivite pentru tine!

Vrei să primești notificări când apar informații potrivite pentru tine?

Utilități

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent

NU ACUM

DA, VREAU

#### Alte detalii zonă

- Amenajare strazi: asfaltate
- Mijloace de transport

### Anunț publicat de



EDMOND CRISTESCU  
Agent imobiliar

PROFESSIONAL CONSULTING  
PRO

Anunț tipărit folosind serviciile [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro) - "Portalul afacerilor imobiliare"



## VANZARE TEREN CARAMFIL STRADAL | 1713 MP

București, zona Aviației  
 Actualizat în 25.07.2020

# 2.500.000 EUR



### Detalii

VANZARE TEREN CARAMFIL STRADAL - Professional Consulting va propune spre achizitionare un teren viran in suprafata de 1.713 metri patrati cu dubla deschidere (18,29 metri front stradal principal la Strada Nicolae Caramfil), situat foarte aproape de Parcul Herastrau. Parcela este pretabila pentru edificarea unei cladiri cu functiuni mixte si este incadrata urbanistic conform PUZ "modificare PUZ Str. N. Caramfil - Sos. Nordului - Str. Grigore Gafencu", aprobat prin HCL S1 nr. 317/11.12.2003, in Subzona M3 (POT 60%, CUT 3.0, RH S+P+4E+5r). Pretul afisat include acordul notarial al tuturor vecinilor. Observatii: necesita PUD. Pentru mai multe detalii, nu ezitati sa ne contactati.

### Caracteristici

Suprafață teren:	1713 mp
Front stradal:	33 m
Nr. fronturi:	2
Tip teren:	construcții
Clasificare teren:	intravilan



Construcție pe teren:

Nu



**Specificațiile și descrierea proprietății** Primesc informații atunci când apar informații potrivite pentru tine!

Vrei să primești notificări când apar informații potrivite pentru tine?

**Utilități**

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent

NU ACUM

DA, VREAU

**Alte detalii zonă**

- Amenajare strazi: asfaltate

**Anunț publicat de**



EDMOND CRISTESCU  
Agent imobiliar

PROFESSIONAL CONSULTING

PRO

Anunț tipărit folosind serviciile [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro) - "Portalul afacerilor imobiliare"

## VANZARE TEREN AVIATIEI AEROGARII | 2338 MP

București, zona Aviației

Actualizat în 25.07.2020

# 2.805.600 EUR



### Detalii

VANZARE TEREN AVIATIEI AEROGARII - Va oferim spre achiziționare un teren viran în suprafața totală de 2.338 metri pătrați cu dubla deschidere (50,3/ 39,45 metri), situat în zona Aviației - Aerogării, cu acces prin Strada Elena Văcărescu/ Strada Ficusului, dar și dinspre Strada Biharia. Certificatul de Urbanism pentru alipire (februarie 2016) face trimitere la (I) Planul Urbanistic General (PUG) al Municipiului București, care încadrează terenul în Subzona TI Transporturi publice, și la (II) Planul Urbanistic Zonal (PUZ) - Închidere Inelul Median, care plasează parcela în UTR 4\_26 Servicii publice dispersate existente în afara zonelor protejate, ce preia reglementările PUZ Sos. Nordului/ Str. Ficusului/ Str. Horia Macelariu/ Str. Alexandru Serbanescu/ Str. Școala Herastrau (procent de ocupa

### Caracteristici

Suprafață teren:	2338 mp
Front stradal:	89 m
Nr. fronturi:	2
Tip teren:	construcții
Clasificare teren:	intravilan

Construcție pe teren:

Nu



**Specificațiile și descrierile sunt reprezentative și nu garantează** Primirea informațiilor atunci când apar informații potrivite pentru tine!

Vrei să primești notificări când apar informații potrivite pentru tine?

Utilități

• Apa

NU ACUM

DA, VREAU

• Canalizare

• Gaz

• Curent

**Alte detalii zonă**

• Amenajare strazi: asfaltate

• Mijloace de transport

## Anunț publicat de



EDMOND CRISTESCU  
Agent imobiliar

PROFESSIONAL CONSULTING  
PRO

## Anunțuri asemănătoare prezentate de agenția PROFESSIONAL CONSULTING

Terenuri București

PRIMEȘTE PE EMAIL ANUNȚURI NOI PE ACEASTĂ

CĂUTARE

2.500.000 EUR

2496 mp , f.s. 27 m mp

București, Unirii

2.870.400 EUR

2392 mp , f.s. 99 m mp

București, Aviației

2.400.000 EUR

2400 mp , f.s. 87 m mp

București, Coșbuc

## ANEXA 4 – DOCUMENTAȚIE FOTOGRAFICĂ

Cod proprietate: CF 260456

C1-C3-C4



C1-C3-C4



### Fotografii interior

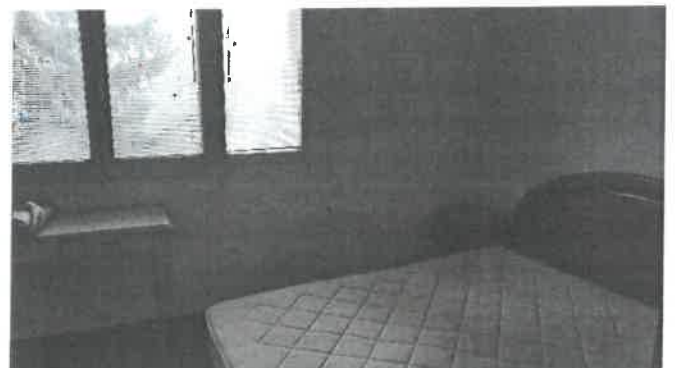




## ANEXA 4 – DOCUMENTAȚIE FOTOGRAFICĂ

Cod proprietate: **CF 260456**

### Fotografii interior





**ANEXA 4 – DOCUMENTAȚIE FOTOGRAFICĂ**

**Cod proprietate: CF 260456**

**C3 vedere spate**



**C2**



**C6**



**C5 Anexa (in dreapta fotografiei)**



**C5**



PCT. 1



## Consiliul General al Municipiului București

### HOTĂRÂRE

**Privind aprobarea dării în plată ca modalitate de executare silită a titlurilor executorii reprezentate de Decizia civilă nr. 832A/11.07.2018 pronunțată de Curtea de Apel București în dosarul nr. 1011/2/2016 și menținută prin decizia civilă nr. 1158/04.06.2019 pronunțată de Înalta Curte de Casație și Justiție în dosarul nr. 1011/2/2016, sentința civilă nr. 1309/05.07.2011 pronunțată de Tribunalul București în dosarul nr. 2008/3/2010 și decizia civilă nr. 1146/21.06.2007 pronunțată de Curtea de Apel București în dosarul nr. 48908/3/2005**

Având în vedere referatul de aprobare nr..... din data de \_\_\_\_\_ întocmit de Primarul General al Municipiului București și raportul de specialitate comun al Direcției Juridic nr. 12514/28.07.2020, al Direcției Patrimoniu nr..... și al Direcției Generale Economice nr. .... ;

Văzând avizul Comisiei economice, buget, finanțe nr.... din data de \_\_\_\_\_ și avizul Comisiei juridice și de disciplină nr..... din data de \_\_\_\_\_.

Având în vedere:

Decizia civilă nr. 832A/11.07.2017 pronunțată de Curtea de Apel București în dosarul nr. 1011/2/2016 și menținută prin decizia civilă nr. 1158/04.06.2019 pronunțată de Înalta Curte de Casație și Justiție în dosarul nr. 1011/2/2016, sentința civilă nr. 1309/05.07.2011 pronunțată de Tribunalul București, în dosarul nr. 2008/3/2010 și decizia civilă nr. 1146/21.06.2007, pronunțată de Curtea de Apel București în dosarul nr. 48908/3/2005 a cărei eficiență juridică a fost validată prin deciziile civile mai sus menționate, titluri executorii ce fac obiectul somațiilor emise conform art. 2 din OG nr. 22/2002, privind executarea obligațiilor de plată ale instituțiilor

publice, stabilite prin titluri executorii, în dosarele de executare silită aflate în curs de derulare la BEJ Peticaru Eduard,

În conformitate cu prevederile art 1492 cod civil, art. 5 din O.G. nr. 22/2002 privind executarea obligațiilor de plată ale instituțiilor publice, stabilite prin titluri executorii, art. 630 cod procedură civilă și acordului creditorilor nr. L/CC/PB/9217

În temeiul prevederilor art. 129 alin (6) lit. b), art.139 alin (2) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ;

**CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**  
**H O T Ă R Ă Ș T E :**

**Art. 1.** Se aprobă darea în plată a imobilelor teren în suprafață totală de 14.975 mp și construcțiile situate pe acesta, astfel cum sunt descrise în Anexa prezentei hotărâri, ca modalitate de executare silită a titlurilor executorii reprezentate de Decizia civilă nr. 832A/11.07.2018 pronunțată de Curtea de Apel București în dosarul nr. 1011/2/2016 și menținută prin decizia civilă nr. 1158/04.06.2019 pronunțată de Inalta Curte de Casație și Justiție în dosarul nr. 1011/2/2016, sentința civilă nr. 1309/05.07.2011 pronunțată de Tribunalul București în dosarul 2008/3/2010 și decizia civilă nr. 1146/21.06.2007 pronunțată de Curtea de Apel București în dosarul nr. 48908/3/2005.

**Art. 2** Imobilele ce urmează a face obiectul dării în plată vor fi evaluate de un expert ANEVAR, evaluarea urmând a fi supusă spre însușire Consiliului General al Municipiului București anterior încheierii actului de dare în plată.

**Art. 3** Se împuternicește Primarul General al Municipiului București să semneze, în numele Municipiului București, actul de dare în plată.

**Art. 4** Primarul General al Municipiului București și direcțiile din cadrul aparatului de specialitate al Primarului General al Municipiului București vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

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

**Președinte de ședință:**

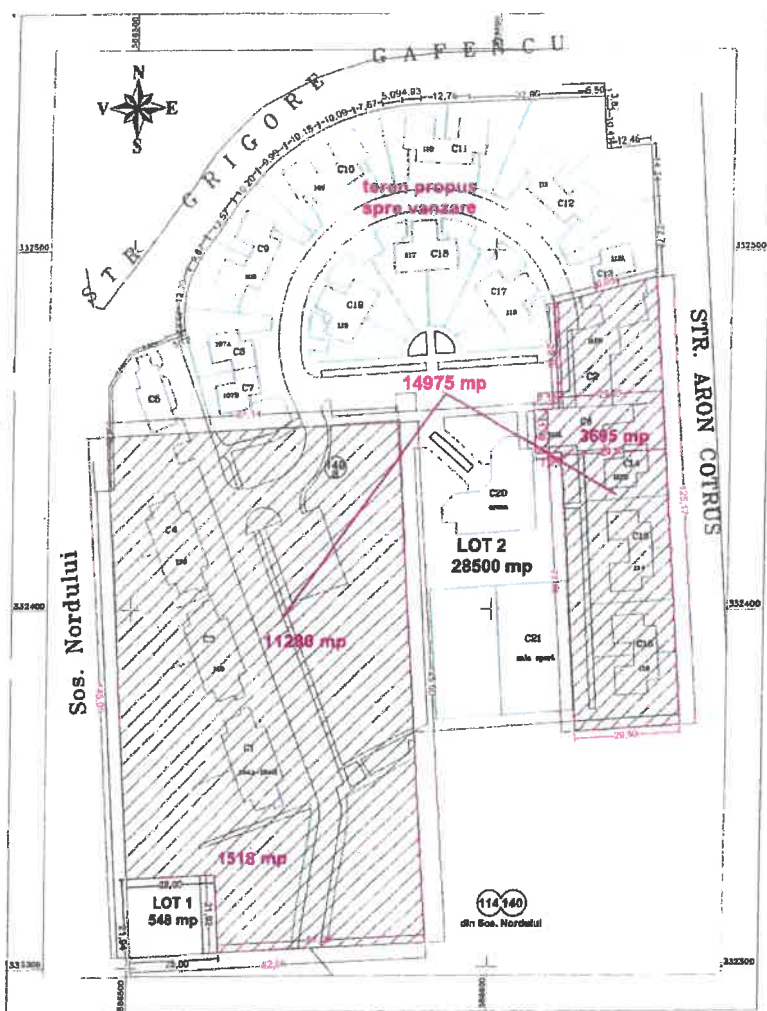
**Secretar General al Municipiului București**

**Georgiana Zamfir**

București,

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE AL IMOBILULUI  
SCARA 1 : 1000

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului:
280458	29048 mp	Sos. Nordului nr. 1408
Cartea Funciara nr.	UAT	sector 1, Bucuresti



A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categoria de folosinta	Suprafata (m.p.)	Mentii
1	Cc	29048	teren intravilan imprejurat cu gard din plasa
<b>TOTAL</b>		29048	

B. Date referitoare la constructii

Cod constructii	Destinatia	Suprafata constructiilor (m.p.)	Mentii
C1	CL	301	Vila 104A-104B
C2	CL	419	Vila 112R
C3	CL	300	Vila 105
C4	CL	300	Vila 108
C5	CA	138	Cabina poarta
C6	CL	260	Vila 113L
C7	CL	107	Vila 107B
C8	CL	107	Vila 107A
C8	CL	213	Vila 108
C10	CL	214	Vila 109
C11	CL	214	Vila 110
C12	CL	216	Vila 111
C13	CL	108	Vila 112L
C14	CL	108	Vila 113R
C15	CL	215	Vila 114
C16	CL	213	Vila 115
C17	CL	178	Vila 116
C18	CL	178	Vila 117
C19	CL	178	Vila 118
C20	CAS	428	Creşa
C21	CAS	720	Sala de sport
<b>TOTAL</b>		5108	

Suprafata totala masurata a imobilului = 29048 mp  
Suprafata din act = 29007 mp

<b>Executant:</b> Confirm acuratarii dimensiunilor de teren, concordanta terenului documentat cadastru si corespundenta scosului cu realitatea din teren Semnatura si stampila	<b>Inspectori:</b> Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si servitutiile patrimoniului cadastral Semnatura si stampila Data:
--	---

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
DIRECȚIA JURIDIC  
21 IUL. 2020  
INTRARE REGISTRE NR. 62109





# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

## Primar General

### REFERAT DE APROBARE

**Privind aprobarea dării în plată ca modalitate de executare silită a titlurilor executorii reprezentate de Decizia civilă nr. 832A/11.07.2018 pronunțată de Curtea de Apel București în dosarul nr. 1011/2/2016 și menținută prin decizia civilă nr. 1158/04.06.2019 pronunțată de Inalta Curte de Casație și Justiție în dosarul nr. 1011/2/2016, sentința civilă nr. 1309/05.07.2011 pronunțată de Tribunalul București în dosarul 2008/3/2010 și decizia civilă nr. 1146/21.06.2007 pronunțată de Curtea de Apel București în dosarul nr. 48908/3/2005**

Potrivit Deciziei civile nr. 832A/2018 pronunțată în dosarul nr. 1011/2/2016 de Curtea de Apel București-Secția a IV-a Civilă a admis apelul formulat de reclamantii-pârâți Constanda Costică și Constanda Maria împotriva sentinței civile nr. 16546/27.09.2012 pronunțată de Judecătoria Sector 1 București în dosarul nr. 55114/299/2011. Schimbă sentința apelată nr. 16546/27.09.2012 în sensul că respinge, ca neîntemeiată, acțiunea formulată de reclamantul Municipiul București reprezentat de Primarul General al Municipiului București vizând nulitatea clauzei 6.8 din Contract.

De asemenea, instanța admite apelul formulat de pârâțul-reclamant Municipiul București reprezentat de Primarul General al Municipiului București și de Consiliul General al Municipiului București, împotriva sentinței civile nr. 1309/05.07.2011 pronunțată de Tribunalul București – Secția a V-a Civilă. Schimbă în parte sentința apelată nr. 1309/05.07.2011 în sensul că:

- Obligă pârâțul Municipiul București prin Primarul General la plata către reclamantii Constanda Costică și Constanda Maria a contravalorii imobilului teren situat în București, str. I.V. Turgheniev și în B-dul Aviatorilor, de 69.312.000 euro, în echivalent în lei la data plății, la care se adaugă dobânda legală aferentă acestei sume, începând cu data introducerii acțiunii – 20.01.2010 până la data plății efective a sumei.
- Obligă pârâțul Municipiul București prin Primarul General la plata către reclamantii Constanda Costică și Constanda Maria a dobânzii legale aferente sumei de 6.417.669 euro la plata căreia a fost obligat cu titlul de sultă prin sentința nr. 1309/05.07.2011, începând cu data introducerii acțiunii – 20.01.2010 până la data plății efective a sumei.



- Înlătură dispoziția din sentință privind plata dobânzilor din aprilie 2008.
- Respinge ca neîntemeiat capătul din cererea principală formulată de reclamantii-pârâți Constanda Costică și Constanda Maria, privind acordarea despăgubirilor în cuantum de 29.757.210 Euro.
- Obligă reclamantii Constanda Costică și Constanda Maria să restituie în deplină proprietate și posesie pârâtului imobilul liber de orice sarcini, situat în București, Șoseaua Nordului, compus din teren în suprafață de 28.500 mp și construcțiile edificate pe acesta, identificate conform art. 2.2 din contractul de schimb cu sultă autentificat sub nr. 420/15.03.2008 de notar public Lidia Drăgan.

**Prin Decizia civilă nr. 1146/2007** pronunțată în dosarul nr. 48908/3/2005 prin care Consiliul General al Municipiului București a fost obligat să aprobe documentația privind PUZ referitoare la terenurile situate în București, Str. Turgheniev nr. 11-15 și Bd. Aviatorilor nr. 110-112 sector 1, în conformitate cu documentația depusă, respectiv POT 32% și CUT 3,8%. De asemenea, paratul a fost obligat la plata sumei de 17.757.210 euro cu titlu de despăgubiri.

**La solicitarea creditorilor Constanda Costică și Constanda Maria a fost deschis dosarul de executare nr. 202EP/2018** la BEJ Peticaru Eduard, pentru recuperarea creanței ce decurge din titlul executoriu reprezentat de **Decizia civilă nr. 832A/2018** pronunțată în dosarul nr. 1011/2/2016; **Somația de plată nr. 202EP din 06.01.2020** înregistrată la Direcția Juridic sub nr. 642/14.01.2020 precum și **Notificarea privind Măsura Înființării Popririi nr. 202EP din 05.03.2020** înregistrată la Direcția Juridic sub nr. 5130/06.03.2020.

Conform art. 5 din O.G. nr. 22/2002 **privind executarea obligațiilor de plată ale instituțiilor publice, stabilite prin titluri executorii** "Creditorul și debitorul pot conveni asupra altui termen decât cel prevăzut la art. 2, precum și asupra unor alte condiții de îndeplinire a oricăror obligații stabilite prin titlul executoriu ".

**Totodată art. 630 cod procedură civilă prevede că "În tot cursul executării silite, sub supravegherea executorului judecătoresc, creditorul și debitorul pot conveni ca aceasta să se efectueze, în total sau în parte, numai asupra veniturilor bănești sau altor bunuri ale debitorului, ca vânzarea bunurilor supuse urmăririi să se facă prin bună învoială sau ca plata obligației să se facă în alt mod admis de lege. "**

Art. 1492 cod civil „Debitorul nu se poate libera executând o altă prestație decât cea datorată, chiar dacă valoarea prestației oferite ar fi egală sau mai mare, decât dacă creditorul consimte la aceasta. În acest din urmă caz, obligația se stinge atunci când noua prestație este efectuată.”

Prin cererea nr. L/CC/PB/9217, înregistrată la Direcția Juridic sub nr. 10256/29.06.2020, creditorii Constanda Costică și Constanda Maria și-au arătat disponibilitatea în ceea ce privește

executarea silită în condițiile art. 1492 cod civil, art. 5 din OG nr. 22/2002 și art. 630 cod procedura civilă.

Creditorii Constanda Costică și Constanda Maria au transmis Direcției Juridic propunerea ca, suprafața totală de 11.102 mp și construcțiile situate pe amplasamentul din Sos. Nordului nr. 140B, astfel cum sunt descrise în Anexa, din totalul suprafeței ce ar urma să reîntre în proprietatea Municipiului București conform **Deciziei civile nr. 832A/11.07.2018 pronunțată de Curtea de Apel București în dosarul nr. 1011/2/2016**, să le fie atribuită în proprietate, urmând ca valoarea acelei suprafețe să fie dedusă din obligațiile de plată pe care Municipiul București le are stabilite de către instanța de judecată față de Costanda Costică și Constanda Maria. Pentru această propunere, Municipiul București a întocmit proiect de hotărâre ce a fost supus dezbaterii Consiliului General al Municipiului București la data de 15.07.2020, proiect ce nu a întrunit majoritatea necesară pentru aprobare.

Ulterior, creditorii Constanda Costică și Constanda Maria au revenit la data de 17.07.2020 cu o nouă propunere de dare în plată, solicitând ca suprafața totală de 14.975 mp și construcțiile situate pe acesta, astfel cum rezultă din planul de amplasament și delimitare al imobilului scara 1:1000, din totalul suprafeței ce ar urma să reîntre în proprietatea Municipiului București conform **Deciziei civile nr. 832A/11.07.2018 pronunțată de Curtea de Apel București în dosarul nr. 1011/2/2016**, să le fie atribuită în proprietate, urmând ca valoarea acelei suprafețe să fie dedusă din obligațiile de plată pe care Municipiul București le are stabilite de către instanța de judecată față de Costanda Costică și Constanda Maria.

În consecință, considerăm necesară aprobarea dării în plată ca modalitate de executare silită a titlurilor executorii reprezentate de **Decizia civilă nr. 832A/11.07.2018 pronunțată de Curtea de Apel București în dosarul nr. 1011/2/2016 și menținută prin decizia civilă nr. 1158/04.06.2019 pronunțată de Înalta Curte de Casație și Justiție în dosarul nr. 1011/2/2016, sentința civilă nr. 1309/05.07.2011 pronunțată de Tribunalul București în dosarul 2008/3/2010 și decizia civilă nr. 1146/21.06.2007 pronunțată de Curtea de Apel București în dosarul nr. 48908/3/2005.**

PRIMAR GENERAL

Gabriela Ene



AVIZAT

Direcția Juridic

Director Executiv

Adrian IORDACHE



Intocmit,

Radu Mircea Lonean



**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**  
Direcția Juridic

Nr. 12514/28.07.2020  
Nr. D.P. 9264/28.07.2020



**RAPORTUL DE SPECIALITATE**

**Privind aprobarea dării în plată ca modalitate de executare silită a titlurilor executorii reprezentate de Decizia civilă nr. 832A/11.07.2018 pronunțată de Curtea de Apel București în dosarul nr. 1011/2/2016 și menținută prin decizia civilă nr. 1158/04.06.2019 pronunțată de Inalta Curte de Casație și Justiție în dosarul nr. 1011/2/2016, sentința civilă nr. 1309/05.07.2011 pronunțată de Tribunalul București în dosarul 2008/3/2010 și decizia civilă nr. 1146/21.06.2007 pronunțată de Curtea de Apel București în dosarul nr. 48908/3/2005**

Potrivit Deciziei civile nr. 832A/2018 pronunțată în dosarul nr. 1011/2/2016 de Curtea de Apel București-Secția a IV-a Civilă a admis apelul formulat de reclamantii-pârâți Constanda Costică și Constanda Maria împotriva sentinței civile nr. 16546/27.09.2012 pronunțată de Judecătoria Sector 1 București în dosarul nr. 55114/299/2011. Schimbă sentința apelată nr. 16546/27.09.2012 în sensul că respinge, ca neîntemeiată, acțiunea formulată de reclamantul Municipiul București reprezentat de Primarul General al Municipiului București vizând nulitatea clauzei 6.8 din Contract.

De asemenea, instanța admite apelul formulat de pârâțul-reclamant Municipiul București reprezentat de Primarul General al Municipiului București și de Consiliul General al Municipiului București, împotriva sentinței civile nr. 1309/05.07.2011 pronunțată de Tribunalul București – Secția a V-a Civilă. Schimbă în parte sentința apelată nr. 1309/05.07.2011 în sensul că:

- Obligă pârâțul Municipiul București prin Primarul General la plata către reclamantii Constanda Costică și Constanda Maria a contravalorii imobilului teren situat în București,

- str. I.V. Turgheniev și în B-dul Aviatorilor, de 69.312.000 euro, în echivalent în lei la data plății, la care se adaugă dobânda legală aferentă acestei sume, începând cu data introducerii acțiunii – 20.01.2010 până la data plății efective a sumei.
- Obligă pârâtul Municipiul București prin Primarul General la plata către reclamanții Constanda Costică și Constanda Maria a dobânzii legale aferente sumei de 6.417.669 euro la plata căreia a fost obligat cu titlul de sultă prin sentința nr. 1309/05.07.2011, începând cu data introducerii acțiunii – 20.01.2010 până la data plății efective a sumei.
  - Înlătură dispoziția din sentință privind plata dobânzilor din aprilie 2008.
  - Respinge ca neîntemeiat capătul din cererea principală formulată de reclamanții-pârâți Constanda Costică și Constanda Maria, privind acordarea despăgubirilor în cuantum de 29.757.210 Euro.
  - Obligă reclamanții Constanda Costică și Constanda Maria să restituie în deplină proprietate și posesie pârâtului imobilul liber de orice sarcini, situat în București, Șoseaua Nordului, compus din teren în suprafață de 28.500 mp și construcțiile edificate pe acesta, identificate conform art. 2.2 din contractul de schimb cu sultă autentificat sub nr. 420/15.03.2008 de notar public Lidia Drăgan.

**Prin Decizia civilă nr. 1146/2007** pronunțată în dosarul nr. 48908/3/2005 prin care Consiliul General al Municipiului București a fost obligat să aprobe documentația privind PUZ referitoare la terenurile situate în București, Str. Turgheniev nr. 11-15 și Bd. Aviatorilor nr. 110-112 sector 1, în conformitate cu documentația depusă, respectiv POT 32% și CUT 3,8%. De asemenea, paratul a fost obligat la plata sumei de 17.757.210 euro cu titlu de despăgubiri.

**La solicitarea creditorilor Constanda Costică și Constanda Maria a fost deschis dosarul de executare nr. 202EP/2018** la BEJ Peticaru Eduard, pentru recuperarea creanței ce decurge din titlul executoriu reprezentat de **Decizia civilă nr. 832A/2018** pronunțată în dosarul nr. 1011/2/2016; **Somația de plată nr. 202EP din 06.01.2020** înregistrată la Direcția Juridic sub nr. 642/14.01.2020 precum și **Notificarea privind Măsura Iniințării Popririi nr. 202EP din 05.03.2020** înregistrată la Direcția Juridic sub nr. 5130/06.03.2020.

Conform art. 5 din O.G. nr. 22/2002 **privind executarea obligațiilor de plată ale instituțiilor publice, stabilite prin titluri executorii** "Creditorul și debitorul pot conveni asupra altui termen decât cel prevăzut la art. 2, precum și asupra unor alte condiții de îndeplinire a oricăror obligații stabilite prin titlul executoriu “.

Totodată art. 630 cod procedură civilă prevede că “În tot cursul executării silite, sub supravegherea executorului judecătoresc, creditorul și debitorul pot conveni ca aceasta să se efectueze, în total sau în parte, numai asupra veniturilor bănești sau altor bunuri ale debitorului, ca

vânzarea bunurilor supuse urmării să se facă prin bună învoială sau **ca plata obligației să se facă în alt mod admis de lege.** “

Art. 1492 cod civil „Debitorul nu se poate libera executând o altă prestație decât cea datorată, chiar dacă valoarea prestației oferite ar fi egală sau mai mare, decât dacă creditorul consimte la aceasta. În acest din urmă caz, obligația se stinge atunci când noua prestație este efectuată.”

Prin cererea nr. L/CC/PB/9217, înregistrată la Direcția Juridic sub nr. 10256/29.06.2020, creditorii Constanda Costică și Constanda Maria și-au arătat disponibilitatea în ceea ce privește executarea silită în condițiile art. 1492 cod civil, art. 5 din OG nr. 22/2002 și art. 630 cod procedura civilă.

Creditorii Constanda Costică și Constanda Maria au transmis Direcției Juridic propunerea ca, suprafața totală de 11.102 mp și construcțiile situate pe amplasamentul din Sos. Nordului nr. 140B, astfel cum sunt descrise în Anexa, din totalul suprafeței ce ar urma să reîntre în proprietatea Municipiului București conform **Deciziei civile nr. 832A/11.07.2018 pronunțată de Curtea de Apel București în dosarul nr. 1011/2/2016**, să le fie atribuită în proprietate, urmând ca valoarea acelei suprafețe să fie dedusă din obligațiile de plată pe care Municipiul București le are stabilite de către instanța de judecată față de Costanda Costică și Constanda Maria. Pentru această propunere, Municipiul București a întocmit proiect de hotărâre ce a fost supus dezbaterii Consiliului General al Municipiului București la data de 15.07.2020, proiect ce nu a întrunit majoritatea necesară pentru aprobare.

Ulterior, creditorii Constanda Costică și Constanda Maria au revenit la data de 17.07.2020 cu o nouă propunere de dare în plată, solicitând ca suprafața totală de 14.975 mp și construcțiile situate pe acesta, astfel cum rezultă din planul de amplasament și delimitare al imobilului scara 1:1000, din totalul suprafeței ce ar urma să reîntre în proprietatea Municipiului București conform **Deciziei civile nr. 832A/11.07.2018 pronunțată de Curtea de Apel București în dosarul nr. 1011/2/2016**, să le fie atribuită în proprietate, urmând ca valoarea acelei suprafețe să fie dedusă din obligațiile de plată pe care Municipiul București le are stabilite de către instanța de judecată față de Costanda Costică și Constanda Maria.

Față de cele de mai sus, s-a întocmit proiectul hotărâre privind **aprobarea dării în plată ca modalitate de executare silită a titlurilor executorii reprezentate de Decizia civilă nr. 832A/11.07.2018 pronunțată de Curtea de Apel București în dosarul nr. 1011/2/2016 și menținută prin decizia civilă nr. 1158/04.06.2019 pronunțată de Înalta Curte de Casație și**



Justiție în dosarul nr. 1011/2/2016, sentința civilă nr. 1309/05.07.2011 pronunțată de  
Tribunalul București în dosarul 2008/3/2010 și decizia civilă nr. 1146/21.06.2007 pronunțată de  
Curtea de Apel București în dosarul nr. 48908/3/2005.

**DIRECȚIA JURIDIC,  
DIRECTOR EXECUTIV,  
ADRIAN IORDACHE**



**DIRECȚIA PATRIMONIU,  
DIRECTOR EXECUTIV,  
MARIANA PERȘUNARU**



**DIRECȚIA GENERALĂ ECONOMICĂ  
DIRECTOR GENERAL,  
EMANUELA IUGUREANU**





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 1

Nr. cerere	70650
Ziua	30
Luna	07
Anul	2020

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 260456 București Sectorul 1



### A. Partea I. Descrierea imobilului

**TEREN** Intravilan

**Adresa:** Loc. București Sectorul 1, Sos Nordului, Nr. 140B, Jud. București

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	260456	29.048	Teren împrejmuit;

### Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	260456-C1	Loc. București Sectorul 1, Sos Nordului, Nr. 140B, Jud. București	Nr. niveluri:3; S. construita la sol:301 mp; VILA 104A-104B
A1.2	260456-C2	Loc. București Sectorul 1, Sos Nordului, Nr. 140B, Jud. București	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:419 mp; VILA 112R
A1.3	260456-C3	Loc. București Sectorul 1, Sos Nordului, Nr. 140B, Jud. București	Nr. niveluri:3; S. construita la sol:300 mp; VILA 105
A1.4	260456-C4	Loc. București Sectorul 1, Sos Nordului, Nr. 140B, Jud. București	Nr. niveluri:3; S. construita la sol:300 mp; VILA 106
A1.5	260456-C5	Loc. București Sectorul 1, Sos Nordului, Nr. 140B, Jud. București	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:138 mp; CABINA POARTA
A1.6	260456-C6	Loc. București Sectorul 1, Sos Nordului, Nr. 140B, Jud. București	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:260 mp; VILA 113L
A1.7	260456-C7	Loc. București Sectorul 1, Sos Nordului, Nr. 140B, Jud. București	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:107 mp; VILA 107B
A1.8	260456-C8	Loc. București Sectorul 1, Sos Nordului, Nr. 140B, Jud. București	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:107 mp; VILA 107A
A1.9	260456-C9	Loc. București Sectorul 1, Sos Nordului, Nr. 140B, Jud. București	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:213 mp; VILA 108
A1.10	260456-C10	Loc. București Sectorul 1, Sos Nordului, Nr. 140B, Jud. București	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:214 mp; VILA 109
A1.11	260456-C11	Loc. București Sectorul 1, Sos Nordului, Nr. 140B, Jud. București	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:214 mp; VILA 110
A1.12	260456-C12	Loc. București Sectorul 1, Sos Nordului, Nr. 140B, Jud. București	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:215 mp; VILA 111
A1.13	260456-C13	Loc. București Sectorul 1, Sos Nordului, Nr. 140B, Jud. București	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:106 mp; VILA 112L
A1.14	260456-C14	Loc. București Sectorul 1, Sos Nordului, Nr. 140B, Jud. București	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:108 mp; VILA 113R
A1.15	260456-C15	Loc. București Sectorul 1, Sos Nordului, Nr. 140B, Jud. București	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:215 mp; VILA 114
A1.16	260456-C16	Loc. București Sectorul 1, Sos Nordului, Nr. 140B, Jud. București	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:213 mp; VILA 115
A1.17	260456-C17	Loc. București Sectorul 1, Sos Nordului, Nr. 140B, Jud. București	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:176 mp; VILA 116
A1.18	260456-C18	Loc. București Sectorul 1, Sos Nordului, Nr. 140B, Jud. București	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:176 mp; VILA 117
A1.19	260456-C19	Loc. București Sectorul 1, Sos Nordului, Nr. 140B, Jud. București	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:176 mp; VILA 118
A1.20	260456-C20	Loc. București Sectorul 1, Sos Nordului, Nr. 140B, Jud. București	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:428 mp; CRESA
A1.21	260456-C21	Loc. București Sectorul 1, Sos Nordului, Nr. 140B, Jud. București	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:720 mp; SALA DE SPORT

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>21395 / 05/04/2013</b> Act Notarial nr. 818, din 04/04/2013 emis de DRAGAN OLGA LIDIA;	
B1 Se infiinteaza cartea funciara 260456 a imobilului cu numarul cadastral 260456/București Sectorul 1, rezultat din alipirea	A1

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 1 din 8

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
B1	urmatoarelor imobile:~nr.cad.24782/1/3 (id electronic 234357) din cf. 83430 (id electronic 234357) care se sisteaza;~nr.cad.25604/2 (id electronic 236065) din cf.87175 (id electronic 236065) care se sisteaza;~nr.cad.24782/1/1/1 (id electronic 243273) din cf.110804 (id electronic 243273) care se sisteaza;~nr.cad.24782/1/1/2 (id electronic 243274) din cf.110805 (id electronic 243274) care se sisteaza;~nr.cad.24782/1/2 (id electronic 234354) din cf.83429 (id electronic 234354) care se sisteaza;~nr.cad.25604/1 (id electronic 236064) din cf.87174 (id electronic 236064) care se sisteaza;	A1
Dezmembrare nr. 1383, din 09/07/2008 emis de BNP LIDIA DRAGAN;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin DEZMEMBRARE, cota actuala 1/1 1) <b>CONSTANDA COSTICA</b> <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 234357/Bucuresti Sectorul 1/Bucuresti Sectorul 1, incheierea nr. 331115din 09-07-2008 pozitie transcrisa din CF 234357/Bucuresti Sectorul 1/Bucuresti Sectorul 1, incheierea nr. 331115din 09-07-2008</i>	A1, A1.6, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.12, A1.13, A1.17, A1.18, A1.19
Act De Dezmembrare nr. 1917, din 19/09/2008 emis de BNP LIDIA DRAGAN;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATECota: IN DEVALMASIE, dobandit prin DEZMEMBRARE, cota actuala 1/1 1) <b>CONSTANDA COSTICA</b> 2) <b>CONSTANDA MARIA</b> <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 236065/Bucuresti Sectorul 1, incheierea nr. 413676din 19-09-2008 pozitie transcrisa din CF 236065/Bucuresti Sectorul 1, incheierea nr. 413676din 19-09-2008</i>	A1
Dezmembrare nr. 1383, din 09/07/2008 emis de BNP LIDIA DRAGAN (ACT DE DEZMEMBRARE nr. 909/18.04.2011 emis de BNP LAURA BADIU);		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATECota: 1/1, dobandit prin DEZMEMBRARE, cota actuala 1/1 1) <b>CONSTANDA COSTICA</b> <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 243273/Bucuresti Sectorul 1, incheierea nr. 220903din 18-04-2011 pozitie transcrisa din CF 243273/Bucuresti Sectorul 1, incheierea nr. 220903din 18-04-2011</i>	A1
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin DEZMEMBRARE, cota actuala 1/1 1) <b>CONSTANDA COSTICA</b> <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 243274/Bucuresti Sectorul 1, incheierea nr. 220903din 18-04-2011 pozitie transcrisa din CF 243274/Bucuresti Sectorul 1, incheierea nr. 220903din 18-04-2011</i>	A1, A1.1
Act Notarial nr. Act additional aut. 483, din 15/03/2012 emis de DRAGAN OLGA LIDIA (Conventia autentificata sub nr.1548/30.06.2010 la BNP LIDIA DRAGAN, Declaratie aut.484/15.03.2012 emisa de BNP Lidia Dragan, Adresa nr.230/15.02.2012 emisa de Piraeus Bank SA, Declaratie aut.485/15.03.2012 emisa de BNP Lidia Dragan, Declaratie aut.486/15.03.2012 emisa de BNP Lidia Dragn, Declaratie aut.487/15.03.2012 misa de BNP Lidia Dragan);		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) <b>CONSTANDA COSTICA</b> 2) <b>CONSTANDA MARIA</b> <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 234354/Bucuresti Sectorul 1/Bucuresti Sectorul 1, incheierea nr. 12594din 15-03-2012</i>	A1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.7, A1.14, A1.15, A1.16, A1.20, A1.21
Act Notarial nr. 483, din 15/03/2012 emis de DRAGAN OLGA LIDIA (Conventia autentificata sub nr.1548/30.06.2010 la BNP LIDIA DRAGAN, Declaratie aut.484/15.03.2012 emisa de BNP Lidia Dragan, Adresa nr.230/15.02.2012 emisa de Piraeus Bank SA, Declaratie aut.485/15.03.2012 emisa de BNP Lidia Dragan, Declaratie aut.486/15.03.2012 emisa de BNP Lidia Dragn, Declaratie aut.487/15.03.2012 misa de BNP Lidia Dragan);		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) <b>CONSTANDA COSTICA</b> 2) <b>CONSTANDA MARIA</b> <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 236064/Bucuresti Sectorul 1, incheierea nr. 12597din 15-03-2012</i>	A1
Act Administrativ nr. FN, din 20/03/2013 emis de PFA GEORGESCU CLAUDIU OCTAVIAN - CNADR SA;		
B8	se noteaza indreptarea erorii materiale strecurate cu privire la descrierea imobilului in sensul numerotarii corespunzatoare a constructiilor, <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 234354/Bucuresti Sectorul 1, incheierea nr. 17195din 20-03-2013</i>	A1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.7, A1.14, A1.15, A1.16, A1.20, A1.21
B9	se noteaza indreptarea erorii materiale strecurate cu privire la descrierea imobilului in sensul numerotarii corespunzatoare a constructiilor, <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 234357/Bucuresti Sectorul 1, incheierea nr. 17196din 20-03-2013</i>	A1, A1.6, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.12, A1.13, A1.17, A1.18, A1.19
B10	se noteaza indreptarea erorii materiale strecurate cu privire la descrierea imobilului in sensul numerotarii corespunzatoare a constructiilor, <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 243274/Bucuresti Sectorul 1, incheierea nr. 17197din 20-03-2013</i>	A1, A1.1

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
Act Administrativ nr. 16941, din 21/03/2013 emis de OCPIB;		
B11	se noteaza avizarea alipirii unitatilor individuale identificate cu nr. 243274, 243273, 236065, 236064, 234357, 354354, rezultand unitatea individuala cu nr. 260456, conform documentatiei 16941/19.03.2013 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 243273/Bucuresti Sectorul 1, incheierea nr. 17711din 21-03-2013</i>	A1
B12	se noteaza avizarea alipirii unitatilor individuale identificate cu nr. 243274, 243273, 236065, 236064, 234357, 354354, rezultand unitatea individuala cu nr. 260456, conform documentatiei 16941/19.03.2013 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 234357/Bucuresti Sectorul 1, incheierea nr. 17711din 21-03-2013</i>	A1, A1.6, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.12, A1.13, A1.17, A1.18, A1.19
B13	se noteaza avizarea alipirii unitatilor individuale identificate cu nr. 243274, 243273, 236065, 236064, 234357, 354354, rezultand unitatea individuala cu nr. 260456, conform documentatiei 16941/19.03.2013 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 243274/Bucuresti Sectorul 1/Bucuresti Sectorul 1, incheierea nr. 17711din 21-03-2013</i>	A1, A1.1
B14	se noteaza avizarea alipirii unitatilor individuale identificate cu nr. 243274, 243273, 236065, 236064, 234357, 354354, rezultand unitatea individuala cu nr. 260456, conform documentatiei 16941/19.03.2013 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 234354/Bucuresti Sectorul 1, incheierea nr. 17711din 21-03-2013</i>	A1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.14, A1.15, A1.20, A1.21
B15	se noteaza avizarea alipirii unitatilor individuale identificate cu nr. 243274, 243273, 236065, 236064, 234357, 354354, rezultand unitatea individuala cu nr. 260456, conform documentatiei 16941/19.03.2013 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 236064/Bucuresti Sectorul 1, incheierea nr. 17711din 21-03-2013</i>	A1
B16	se noteaza avizarea alipirii unitatilor individuale identificate cu nr. 243274, 243273, 236065, 236064, 234357, 354354, rezultand unitatea individuala cu nr. 260456, conform documentatiei 16941/19.03.2013 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 234354/Bucuresti Sectorul 1/Bucuresti Sectorul 1, incheierea nr. 17711din 21-03-2013</i>	A1.7, A1.16
<b>54190 / 20/06/2018</b>		
Act Administrativ nr. 21404, din 17/04/2018 emis de PIRAEUS BANK ROMANIA S.A.; Act Administrativ nr. 417EP-PROCES VERBAL, din 18/04/2018 emis de BEJ PETICARU EDUARD; Act Administrativ nr. 9870, din 06/02/2018 emis de OCPIB SECTOR 1; Act Administrativ nr. 417EP-ADRESA, din 18/04/2018 emis de BEJ PETICARU EDUARD;		
B18	se noteaza actualizarea informatiilor tehnice	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.12, A1.13, A1.14, A1.15, A1.16, A1.17, A1.18, A1.19, A1.20, A1.21
<b>27574 / 25/03/2019</b>		
Hotarare Judecatoreasca nr. 832A/2018, din 11/07/2018 emis de Curtea de Apel Bucuresti - Sectia a IV-a Civila, in dosar nr. 1011/2/2016;		
B19	se noteaza Decizia Civila nr 832A/2018 din 11.07.2018 pronuntata de Curtea de Apel Bucuresti - Sectia a IV-a Civila in dosar nr. 1011/2/2016 prin care se dispune "obligarea reclamantilor Constanta Costica si Constanda Maria sa restituie in deplina proprietate si posesie paratului Municipiul Bucuresti prin Primarul General al Municipiului Bucuresti imobilul inscris in prezenta carte funciara, liber de orice sarcini, compus din teren in suprafata de 28.500 mp si constructiile edificate pe acesta, identificate conform art. 2.2 din Contractul de schimb cu sulta autentificat sub nr. 420 / 15.03.2008 de notar public Lidia Drağan."	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.12, A1.13, A1.14, A1.15, A1.16, A1.17, A1.18, A1.19, A1.20, A1.21

**C. Partea III. SARCINI**

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
<b>21395 / 05/04/2013</b>		
Act Notarial nr. 489, din 15/03/2012 emis de DRAGAN OLGA LIDIA;		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:42000000 EURsi celelalte obligatii de plata aferente creditului + obligatiile de plata nascute in temeiul legii cu privire la restituirea sumelor eliberate in baza contractului de credit si plata dobanzilor aferente si a oricaror costuri si cheltuieli ; notarea cu efect de opozabilitate a interdictiilor de instrainare si grevare (art. 902 pct. 8 C.C.); precum si notarea cu efect	A1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.7, A1.14, A1.15, A1.16, A1.20, A1.21

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
C1	de informare a interdicțiilor de demolare, dezmembrare, închiriere, construire, comasare, restructurare și amenajare (art. 903 pct. 3 C.C., art. 42 al. 2 lit. "h" din R.O.F. al B.C.P.I. aprobat prin Ord. 633/2006, pct. II litera E-a din protocolul UNNPR / ANCP / ARB înregistrat sub nr. 4057 / 1046947 / 221 din 02.11.2011), precum și înscrierea mențiunii privind posibilitatea de transmitere a drepturilor create prin contract	A1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.7, A1.14, A1.15, A1.16, A1.20, A1.21
	1) <b>PIRAEUS BANK SA</b> <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 234354/Bucuresti Sectorul 1/Bucuresti Sectorul 1, incheierea nr. 12594din 15-03-2012 pozitie transcrisa din CF 234354/Bucuresti Sectorul 1/Bucuresti Sectorul 1, incheierea nr. 12594din 15-03-2012</i>	
C2	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:42000000 EURși celelalte obligatii de plata aferente creditului + obligatiile de plata nascute in temeiul legii cu privire la restituirea sumelor eliberate in baza contractului de credit si plata dobanzilor aferente si a oricaror costuri si cheltuieli ; notarea cu efect de opozabilitate a interdicțiilor de instrainare și grevare (art. 902 pct. 8 C.C.); precum și notarea cu efect de informare a interdicțiilor de demolare, dezmembrare, închiriere, construire, comasare, restructurare și amenajare (art. 903 pct. 3 C.C., art. 42 al. 2 lit. "h" din R.O.F. al B.C.P.I. aprobat prin Ord. 633/2006, pct. II litera E-a din protocolul UNNPR / ANCP / ARB înregistrat sub nr. 4057 / 1046947 / 221 din 02.11.2011), precum și înscrierea mențiunii privind posibilitatea de transmitere a drepturilor create prin contract	A1
	1) <b>PIRAEUS BANK SA</b> <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 236064/Bucuresti Sectorul 1, incheierea nr. 12597din 15-03-2012 pozitie transcrisa din CF 236064/Bucuresti Sectorul 1, incheierea nr. 12597din 15-03-2012</i>	
C3	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:42000000 EURși celelalte obligatii de plata aferente creditului + obligatiile de plata nascute in temeiul legii cu privire la restituirea sumelor eliberate in baza contractului de credit si plata dobanzilor aferente si a oricaror costuri si cheltuieli ; notarea cu efect de opozabilitate a interdicțiilor de instrainare și grevare (art. 902 pct. 8 C.C.); precum și notarea cu efect de informare a interdicțiilor de demolare, dezmembrare, închiriere, construire, comasare, restructurare și amenajare (art. 903 pct. 3 C.C., art. 42 al. 2 lit. "h" din R.O.F. al B.C.P.I. aprobat prin Ord. 633/2006, pct. II litera E-a din protocolul UNNPR / ANCP / ARB înregistrat sub nr. 4057 / 1046947 / 221 din 02.11.2011), precum și înscrierea mențiunii privind posibilitatea de transmitere a drepturilor create prin contract	A1, A1.6, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.12, A1.13, A1.17, A1.18, A1.19
	1) <b>PIRAEUS BANK SA</b> <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 234357/Bucuresti Sectorul 1/Bucuresti Sectorul 1, incheierea nr. 12600din 15-03-2012 pozitie transcrisa din CF 234357/Bucuresti Sectorul 1/Bucuresti Sectorul 1, incheierea nr. 12600din 15-03-2012</i>	
C4	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:42000000 EURși celelalte obligatii de plata aferente creditului + obligatiile de plata nascute in temeiul legii cu privire la restituirea sumelor eliberate in baza contractului de credit si plata dobanzilor aferente si a oricaror costuri si cheltuieli ; notarea cu efect de opozabilitate a interdicțiilor de instrainare și grevare (art. 902 pct. 8 C.C.); precum și notarea cu efect de informare a interdicțiilor de demolare, dezmembrare, închiriere, construire, comasare, restructurare și amenajare (art. 903 pct. 3 C.C., art. 42 al. 2 lit. "h" din R.O.F. al B.C.P.I. aprobat prin Ord. 633/2006, pct. II litera E-a din protocolul UNNPR / ANCP / ARB înregistrat sub nr. 4057 / 1046947 / 221 din 02.11.2011), precum și înscrierea mențiunii privind posibilitatea de transmitere a drepturilor create prin contract	A1, A1.1
	1) <b>PIRAEUS BANK SA</b> <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 243274/Bucuresti Sectorul 1/Bucuresti Sectorul 1, incheierea nr. 12603din 15-03-2012 pozitie transcrisa din CF 243274/Bucuresti Sectorul 1/Bucuresti Sectorul 1, incheierea nr. 12603din 15-03-2012</i>	
C5	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:42000000 EURși celelalte obligatii de plata aferente creditului + obligatiile de plata nascute in temeiul legii cu privire la restituirea sumelor eliberate in baza contractului de credit si plata dobanzilor aferente si a oricaror costuri si cheltuieli ; notarea cu efect de opozabilitate a interdicțiilor de instrainare și grevare (art. 902 pct. 8 C.C.); precum și notarea cu efect de informare a interdicțiilor de demolare, dezmembrare, închiriere, construire, comasare, restructurare și amenajare (art. 903 pct. 3 C.C., art. 42 al. 2 lit. "h" din R.O.F. al B.C.P.I. aprobat prin Ord. 633/2006, pct. II litera E-a din protocolul UNNPR / ANCP / ARB înregistrat sub nr. 4057 / 1046947 / 221 din 02.11.2011), precum și înscrierea mențiunii privind posibilitatea de transmitere a drepturilor create prin contract	A1
	1) <b>PIRAEUS BANK SA</b> <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 243273/Bucuresti Sectorul 1, incheierea nr. 12605din 15-03-2012 pozitie</i>	

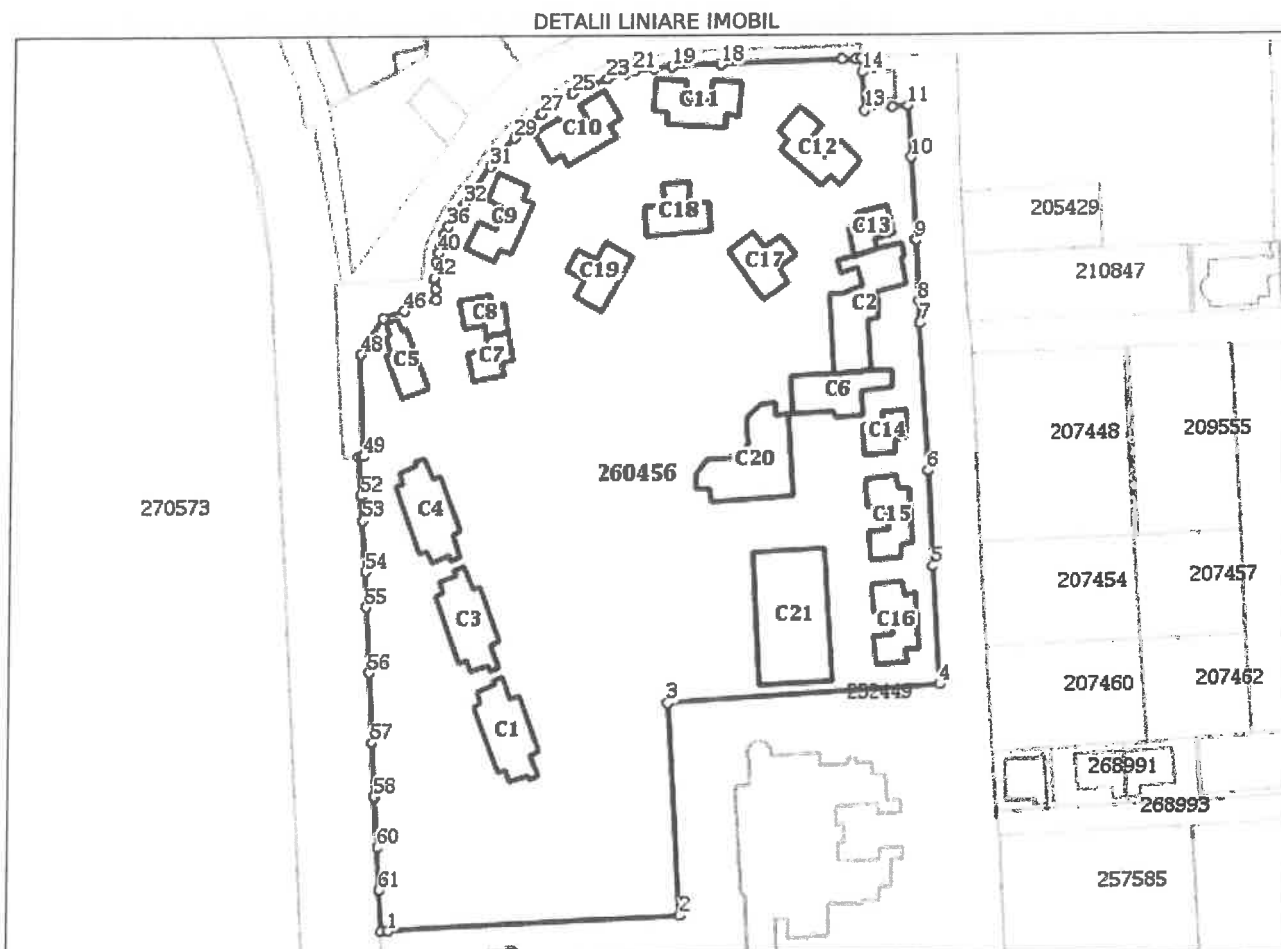


Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
transcrisa din CF 243273/Bucuresti Sectorul 1, incheierea nr. 12605din 15-03-2012		
<b>17451 / 18/03/2014</b>		
Act Notarial nr. Act aditional Nr. 1 autentificat sub Nr. 593, din 18/03/2014 emis de Notar Public LIDIA DRAGAN (la contractul de ipoteca autentificat sub Nr. 489/15.03.2012 de Notar Public Lidia Dragan);		
C6	se noteaza Actul aditional Nr. 1 autentificat sub Nr. 593, din 18.03.2014, emis de Notar Public LIDIA DRAGAN, la contractul de ipoteca autentificat sub Nr. 489/15.03.2012 de Notar Public Lidia Dragan, prin care se modifica descrierea imobilului adus in garantie, ca urmare a alipirii efectuate in baza actului de alipire autentificat sub Nr. 818/04.04.2013 de Notar Public Lidia Dragan, astfel dreptul de ipoteca, interdictiile si notarile aferente, inscrise in favoarea PIRAEUS BANK SA, greveaza intregul imobil rezultat in urma alipirii, respectiv suprafata de 29.007 m.p. si constructiile edificate pe acesta, avand numarul cadastral 260456,	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.12, A1.13, A1.14, A1.15, A1.16, A1.17, A1.18, A1.19, A1.20, A1.21
<b>19703 / 14/03/2017</b>		
Certificat Grefa nr. 1011/2/2016, din 01/03/2017 emis de CURTEA DE APEL BUC;		
C10	se noteaza existenta litigiu privind solutionarea, dupa casare, a cererilor de apel formulate impotriva sentintei civile nr. 1309/05.07.2011 pronuntata de Tribunalul Bucuresti - Sectia a V-a Civila in dosar nr. 2008/3/2010, privin pe apelantul parat Municipiul Bucuresti prin Consiliul General al Municipiului Bucuresti, apelantul parat reclamant Municipiul Bucuresti prin Primar General, intimatii intervenienti SC Raptis Kavouras SRL, SC Pireus Bank Romania SA si intimatii reclamanti parati Constanda Costica si Constanda Maria, avand ca obiect: 1.rezolutiunea contractului de schimb cu sulta autentificat sub nr. 420/15.03.2008; 2.repunerea partilor in situatia anterioara; 3.obligarea Municipiului Bucuresti sa plateasca suma recunoscuta ca fiind datorata prin contractul de schimb; 4. obligarea Municipiului Bucuresti sa plateasca sumele primite cu titlu de sulta; 5. obligarea Municipiului Bucuresti la plata dobanzii legale, 1) <b>CONSTANDA COSTICA</b>	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.12, A1.13, A1.14, A1.15, A1.16, A1.17, A1.18, A1.19, A1.20, A1.21
<b>2184 / 10/01/2020</b>		
Act Administrativ nr. 201EP, din 06/01/2020 emis de BEJ PETICARU EDUARD;		
C21	in baza Incheierii de incuviintare din data de 13.06.2019, pronuntata in Dosar nr.13231/302/2019 de JUDECATORIA SECTORUL 5 BUCURESTI se noteaza urmarirea imobilului in scris sub A1, conform Dosar de Executare nr.202EP/2018 aflat pe rolul Biroului Executorului Judecatoresc PETICARU EDUARD, la cererea creditorilor COSTANDA COSTICA si COSTANDA MARIA pentru recuperarea sumei de 69.312.000,00 EUR reprezentand debit, suma ce va fi actualizata conform dispozitiilor titlului executoriu si 3.847.284,16 LEI reprezentand cheltuieli de executare silita, calculate conform prevederilor legale in sarcina debitorului MUNICIPIUL BUCURESTI, reprezentat de Primarul General al Municipiului Bucuresti	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.12, A1.13, A1.14, A1.15, A1.16, A1.17, A1.18, A1.19, A1.20, A1.21 / C.22
<b>15724 / 11/02/2020</b> Plangere impotriva incheierii nr. 15724/11.02.2020 inregistrata de MUNICIPIUL BUCURESTI la data de 14.04.2020		
Act Administrativ nr. 201EP, din 06/01/2020 emis de BEJ PETICARU EDUARD;		
C22	Se noteaza respingerea cererii de reexaminare impotriva incheierii nr. 2184/10.010.2020, formulata de MUNICIPIUL BUCURESTI, reprezentata legal prin Primar General, prin SCPA Nestor Nestor Diclescu Kingston Petersen si SCA Leaua Damcali Deaconu Paunescu	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.12, A1.13, A1.14, A1.15, A1.16, A1.17, A1.18, A1.19, A1.20, A1.21

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
260456	29.048	

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



**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	29.048	-	-	-	

**Date referitoare la construcții**

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	260456-C1	construcții de locuințe	301	Cu acte	S. construita la sol:301 mp; VILA 104A-104B
A1.2	260456-C2	construcții de locuințe	419	Cu acte	S. construita la sol:419 mp; VILA 112R
A1.3	260456-C3	construcții de locuințe	300	Cu acte	S. construita la sol:300 mp; VILA 105
A1.4	260456-C4	construcții de locuințe	300	Cu acte	S. construita la sol:300 mp; VILA 106
A1.5	260456-C5	construcții anexa	138	Cu acte	S. construita la sol:138 mp; CABINA POARTA
A1.6	260456-C6	construcții anexa	260	Cu acte	S. construita la sol:260 mp; VILA 113L
A1.7	260456-C7	construcții de locuințe	107	Cu acte	S. construita la sol:107 mp; VILA 107B
A1.8	260456-C8	construcții de locuințe	107	Cu acte	S. construita la sol:107 mp; VILA 107A
A1.9	260456-C9	construcții de locuințe	213	Cu acte	S. construita la sol:213 mp; VILA 108

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.10	260456-C10	construcții de locuințe	214	Cu acte	S. construita la sol:214 mp; VILA 109
A1.11	260456-C11	construcții de locuințe	214	Cu acte	S. construita la sol:214 mp; VILA 110
A1.12	260456-C12	construcții de locuințe	215	Cu acte	S. construita la sol:215 mp; VILA 111
A1.13	260456-C13	construcții de locuințe	106	Cu acte	S. construita la sol:106 mp; VILA 112L
A1.14	260456-C14	construcții de locuințe	108	Cu acte	S. construita la sol:108 mp; VILA 113R
A1.15	260456-C15	construcții de locuințe	215	Cu acte	S. construita la sol:215 mp; VILA 114
A1.16	260456-C16	construcții de locuințe	213	Cu acte	S. construita la sol:213 mp; VILA 115
A1.17	260456-C17	construcții de locuințe	176	Cu acte	S. construita la sol:176 mp; VILA 116
A1.18	260456-C18	construcții de locuințe	176	Cu acte	S. construita la sol:176 mp; VILA 117
A1.19	260456-C19	construcții de locuințe	176	Cu acte	S. construita la sol:176 mp; VILA 118
A1.20	260456-C20	construcții administrative și social culturale	428	Cu acte	S. construita la sol:428 mp; CRESA
A1.21	260456-C21	construcții administrative și social culturale	720	Cu acte	S. construita la sol:720 mp; SALA DE SPORT

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	79.97	2	3	58.588	3	4	74.167
4	5	32.354	5	6	26.412	6	7	40.6
7	8	5.887	8	9	16.897	9	10	22.782
10	11	14.239	11	12	4.467	12	13	7.996
13	14	10.406	14	15	3.822	15	16	1.514
16	17	3.99	17	18	32.9	18	19	12.757
19	20	4.931	20	21	5.088	21	22	2.615
22	23	5.057	23	24	5.05	24	25	5.052
25	26	5.138	26	27	5.051	27	28	4.926
28	29	5.071	29	30	5.083	30	31	5.13
31	32	12.573	32	33	0.776	33	34	0.815
34	35	3.46	35	36	2.532	36	37	2.303
37	38	0.314	38	39	2.53	39	40	2.499
40	41	2.538	41	42	4.453	42	43	0.603
43	44	2.553	44	45	2.68	45	46	9.442
46	47	6.188	47	48	11.441	48	49	28.142
49	50	0.23	50	51	0.976	51	52	10.753
52	53	6.775	53	54	13.989	54	55	9.853
55	56	17.882	56	57	19.185	57	58	14.842
58	59	0.27	59	60	14.178	60	61	11.651
61	62	11.342	62	1	2.09			

\*\* 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.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **[www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare)**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

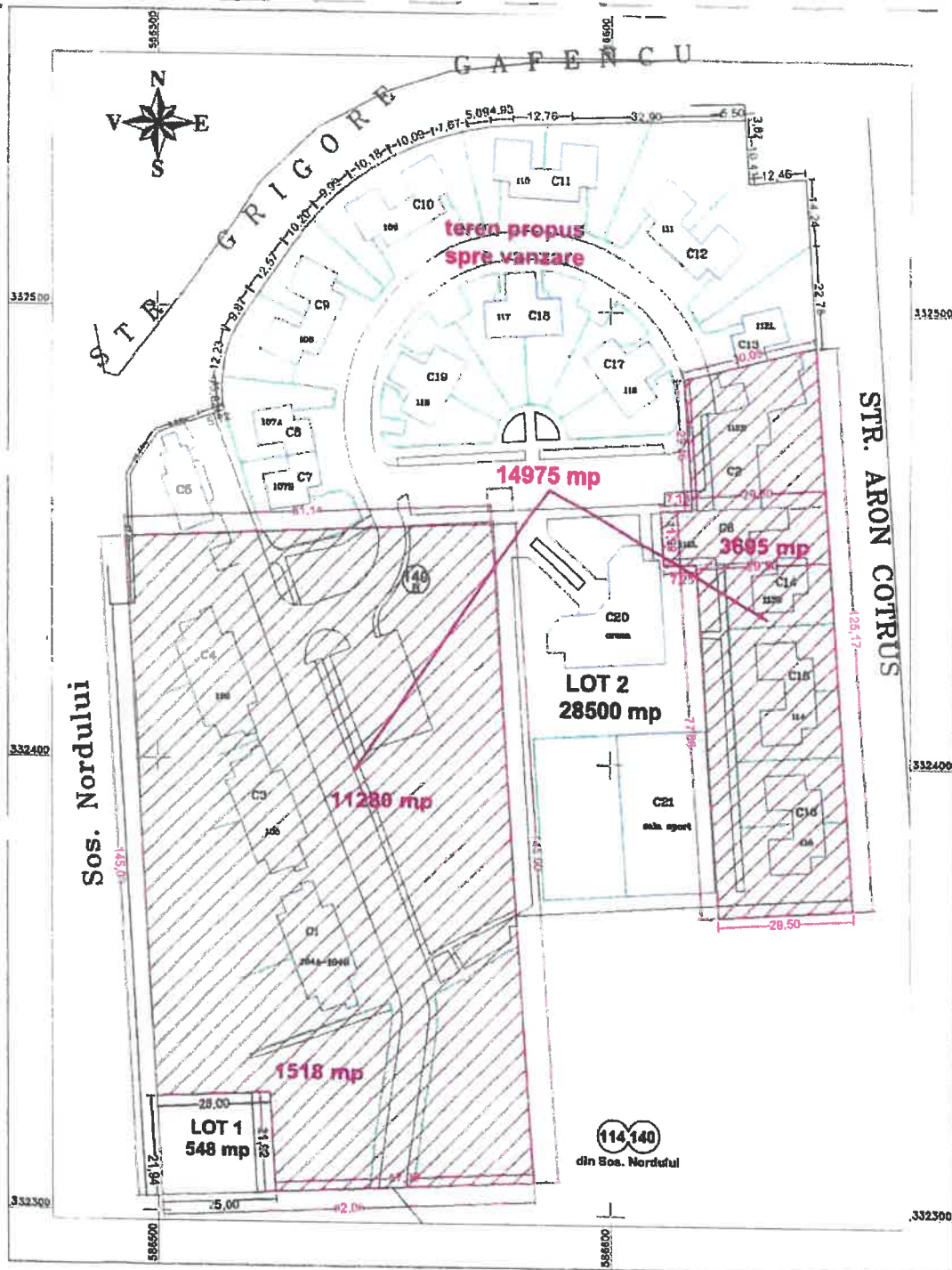
**Data și ora generării,**

30/07/2020, 18:46

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE AL IMOBILULUI

SCARA 1 : 1000

Nr. cadastral 280456	Suprafata masurata 28048 mp	Adresa imobilului: Sos. Nordului nr. 1408
Cartea Funciara nr.	UAT	sector 1, Bucuresti



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (m.p.)	Mentiiuni
1	Cc	28048	teren intravilan imprejmuit cu gard din plasa
<b>TOTAL</b>		<b>28048</b>	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Supraf. constructiile la sol (mp)	Mentiiuni
C1	CL	301	Vila 104A-104B
C2	CL	418	Vila 112R
C3	CL	300	Vila 105
C4	CL	300	Vila 106
C5	CA	138	Cabina poarta
C6	CL	260	Vila 113L
C7	CL	107	Vila 107B
C8	CL	107	Vila 107A
C9	CL	213	Vila 108
C10	CL	214	Vila 109
C11	CL	214	Vila 110
C12	CL	216	Vila 111
C13	CL	106	Vila 112L
C14	CL	108	Vila 113R
C15	CL	215	Vila 114
C16	CL	213	Vila 115
C17	CL	176	Vila 116
C18	CL	176	Vila 117
C19	CL	176	Vila 118
C20	CAS	428	Cresa
C21	CAS	720	Sala de sport
<b>TOTAL</b>		<b>5106</b>	

Suprafata totala masurata a imobilului = 28048 mp  
Suprafata din act = 28007 mp

<p><b>Executant:</b> Confirm executarea masurarilor de teren, corectitudinea continutului documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren Semnatura si stampila Data:</p>	<p><b>Inspector:</b> Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numerului cadastral Semnatura si stampila Data: Stampila BCFI</p>
--	--

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
DIRECȚIA JURIDIC  
21. IUL. 2020  
INTRARE IESIRE NR. 12109





	Suprafata utila	Suprafata totala	Suprafata construita
<b>Vila tip 1</b> (exterior)	parter 132,68 mp etaj <u>132,48 mp</u> <b>Total 265,16 mp</b> x 9 vile = 2.386,44 mp	parter 213,96 mp etaj <u>132,48 mp</u> <b>Total 346,44 mp</b> x 9 vile = 3.117,96 mp	parter 252,09 mp etaj <u>168,14 mp</u> <b>Total 420,23 mp</b> x 9 vile = 3.782,07 mp
<b>Vila tip 2</b> (interior semicerc)	parter 142,50 mp etaj <u>119,26 mp</u> <b>Total 261,76 mp</b> x 3 vile = 785,28 mp	parter 180 mp etaj <u>119,26 mp</u> <b>Total 299,26 mp</b> x 3 vile = 897,78 mp	parter 211,36 mp etaj <u>148,56 mp</u> <b>Total 359,92 mp</b> x 3 vile = 1.079,76 mp
<b>Administratie</b>	parter 98,08 mp etaj <u>99,07 mp</u> <b>Total = 197,15 mp</b>	parter 106,31 mp etaj <u>99,07 mp</u> <b>Total = 205,38 mp</b>	parter 138,77 mp etaj <u>131,39 mp</u> <b>Total = 270,16 mp</b>
<b>Gradinita</b> (Cabinet medical inclus)	parter 91,85 mp (cab.med) 292,74 mp etaj <u>305,50 mp</u> <b>Total = 690,09 mp</b>	parter 91,85 mp (cab.med) 292,74 mp etaj <u>305,50 mp</u> <b>Total = 690,09 mp</b>	parter 464,98 mp etaj <u>355,87 mp</u> <b>Total = 820,85 mp</b>
<b>Blocuri</b> (5 apartamente)	ap. A 149,87 mp ap. B 100,33 mp ap. C 149,80 mp ap. D 100,33 mp ap. E <u>149,87 mp</u> <b>Total 650,20 mp</b> x 3 bloc. = 1.950,60 mp	ap. A 181,37 mp ap. B 127,34 mp ap. C 225,68 mp ap. D 127,34 mp ap. E <u>181,37 mp</u> <b>Total 843,10 mp</b> x 3 bloc. = 2.529,30 mp	ap. A 228,69 mp ap. B 156,60 mp ap. C 276,24 mp ap. D 156,60 mp ap. E <u>228,69 mp</u> <b>Total 1.046,82 mp</b> x 3 bloc. = 3.140,46 mp
	<b>Total general = 6.009,56 mp</b>	<b>Total general = 7.440,51 mp</b>	<b>Total general = 9.093,30 mp</b>

RELEVU PARTER VILA TIP 1-107,108,109,110,111,112,113,114,115

Scara 1:100

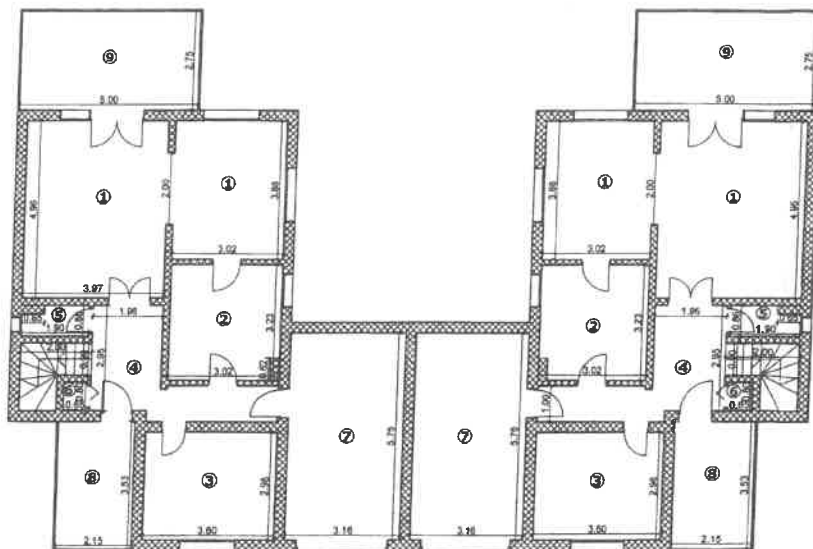
Nr Cadastral al Terenului	Suprafata(m.p.)	Adresa Imobilului	
	213.96mp	Sos. Nordului Nr. 140 B	
Cartea Funciara Colectiva nr.		U.A.T.	Sector 1, Bucuresti
Cod unitate individuala (U)		CF. individuala	

Parter vila tip 1-L

Nr. Incapere	Denumire Incapere	Suprafata utila(m.p.)
1.	Living	31.81
2.	Bucatarie	9.61
3.	Birou	10.71
4.	Hol+scara	12.21
5.	W.C.	1.48
6.	Debara	0.52
Suprafata utila=66.34mp		
7.	Garaj	18.83
8.	Terasa intrare	7.76
9.	Terasa spate	14.05
Suprafata totala=106.98mp		

Executant:  
Ing. Georgescu Claudiu Octavian

Receptionat:



Suprafata construita = 252.09

Parter vila tip 1-R

Nr. Incapere	Denumire Incapere	Suprafata utila(m.p.)
1.	Living	31.81
2.	Bucatarie	9.61
3.	Birou	10.71
4.	Hol+scara	12.21
5.	W.C.	1.48
6.	Debara	0.52
Suprafata utila=66.34mp		
7.	Garaj	18.83
8.	Terasa intrare	7.76
9.	Terasa spate	14.05
Suprafata totala=106.98mp		

Executant:  
Ing. Georgescu Claudiu Octavian

Receptionat:

RELEVU ETAJ VILA TIP 1-107,108,109,110,111,112,113,114,115

Scara 1:100

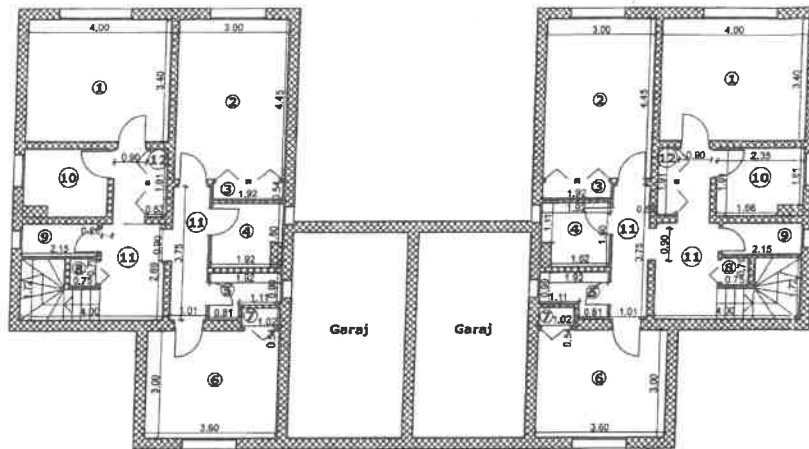
Nr Cadastral al Terenului	Suprafata(m.p.)	Adresa Imobilului	
	132.48mp	Sos. Nordului Nr. 140 B	
Cartea Funciera Colectiva nr.		U.A.T.	Sector 1, Bucuresti
Cod unitate Individuala (U)		CF. Individuala	

Etaj vila tip 1-L

Nr. Incapere	Denumire Incapere	Suprafata utila(m.p.)
1.	Dormitor	13.59
2.	Dormitor	13.37
3.	Dressing	1.04
4.	Baie	3.25
5.	Baie	2.07
6.	Dormitor	10.80
7.	Dressing	0.55
8.	Sas boiler	0.59
9.	W.C.	1.95
10.	Baie	4.28
11.	Hol+scara	13.74
12.	Dressing	1.01
Suprafata totala=66.24mp		

Executant:  
Ing. Georgescu Claudiu Octavian

Receptionat:



Suprafata construita = 168.14

Etaj vila tip 1-R

Nr. Incapere	Denumire Incapere	Suprafata utila(m.p.)
1.	Dormitor	13.59
2.	Dormitor	13.37
3.	Dressing	1.04
4.	Baie	3.25
5.	Baie	2.07
6.	Dormitor	10.80
7.	Dressing	0.55
8.	Sas boiler	0.59
9.	W.C.	1.95
10.	Baie	4.28
11.	Hol+scara	13.74
12.	Dressing	1.01
Suprafata totala=66.24mp		

Executant:  
Ing. Georgescu Claudiu Octavian

Receptionat:

RELEVU PARTER VILA TIP 2-116,117,118

Scara 1:100

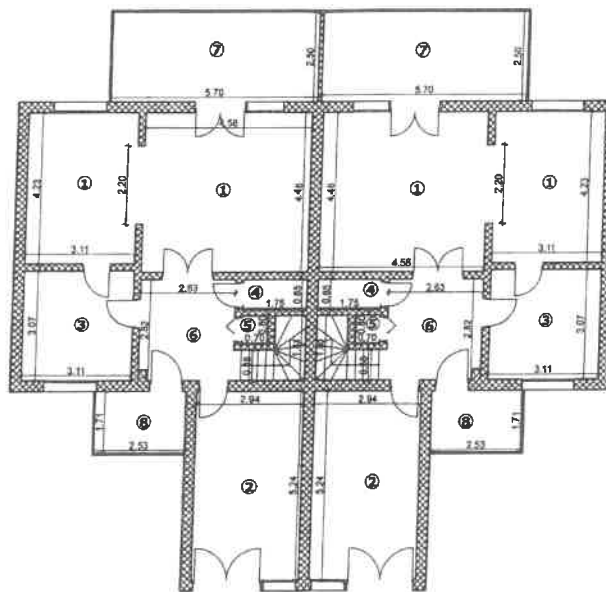
Nr Cadastral al Terenului	Suprafata(m.p.)	Adresa Imobilului	
	180.00mp	Sos. Nordului Nr. 140 B	
Cartea Fundara Colectiva nr.		U.A.T.	Sector 1, Bucuresti
Cod unitate individuala (U)		CF. Individuala	

Vila tip 2-L

Nr. Incapere	Denumire Incapere	Suprafata utila(m.p.)
1.	Living	34.12
2.	Camera	15.43
3.	Bucatarie	9.53
4.	W.C.	1.49
5.	Debara	0.56
6.	Hol+scara	10.12
Suprafata utila=71.25mp		
7.	Terasa	14.25
8.	Terasa	4.50
Suprafata totala=90.00mp		

Executanti:  
Ing. Georgescu Claudiu Octavian

Receptionat:



Suprafata construita = 211.36

Vila tip 2-R

Nr. Incapere	Denumire Incapere	Suprafata utila(m.p.)
1.	Living	34.12
2.	Camera	15.43
3.	Bucatarie	9.53
4.	W.C.	1.49
5.	Debara	0.56
6.	Hol+scara	10.12
Suprafata utila=71.25mp		
7.	Terasa	14.25
8.	Terasa	4.50
Suprafata totala=90.00mp		

Executanti:  
Ing. Georgescu Claudiu Octavian

Receptionat:



Etaj vila tip 2-L

Nr. Incapere	Denumire Incapere	Suprafata utila(m.p.)
1.	Dormitor	10.56
2.	Dormitor	11.99
3.	Dormitor	14.90
4.	Baie	2.97
5.	Dressing	0.85
6.	Baie	3.98
7.	Sas boiler	0.58
8.	W.C.	1.27
9.	Hol+scara	12.53
Suprafata totala=59.63mp		

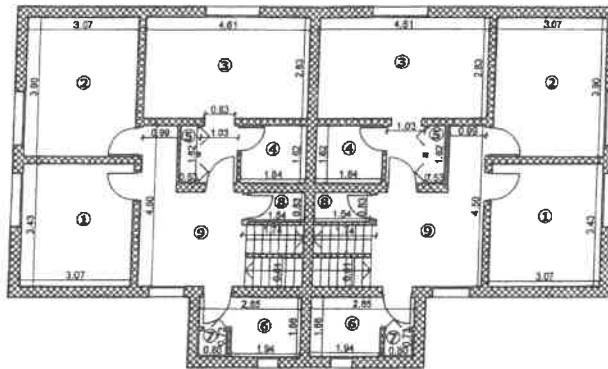
Executant:  
Ing. Georgescu Claudiu Octavian

Receptionat:

RELEVU ETAJ VILA TIP 2-116,117,118

Scara 1:100

Nr Cadastral al Terenului	Suprafata(m.p.)	Adresa Imobilului	
	119.26mp	Soe. Nordului Nr. 140 B	
Cartea Funciara Colectiva nr.		U.A.T.	Sector 1, Bucuresti
Cod unitate Individuala (U)		CF. Individuale	



Suprafata construita = 148.56

Etaj vila tip 2-R

Nr. Incapere	Denumire Incapere	Suprafata utila(m.p.)
1.	Dormitor	10.56
2.	Dormitor	11.99
3.	Dormitor	14.90
4.	Baie	2.97
5.	Dressing	0.85
6.	Baie	3.98
7.	Sas boiler	0.58
8.	W.C.	1.27
9.	Hol+scara	12.53
Suprafata totala=59.63mp		

Executant:  
Ing. Georgescu Claudiu Octavian

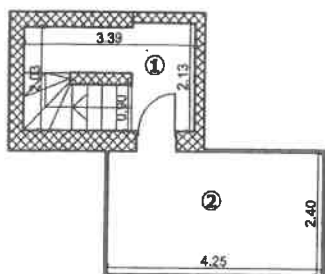
Receptionat:

# RELEVU APARTAMENT T. A

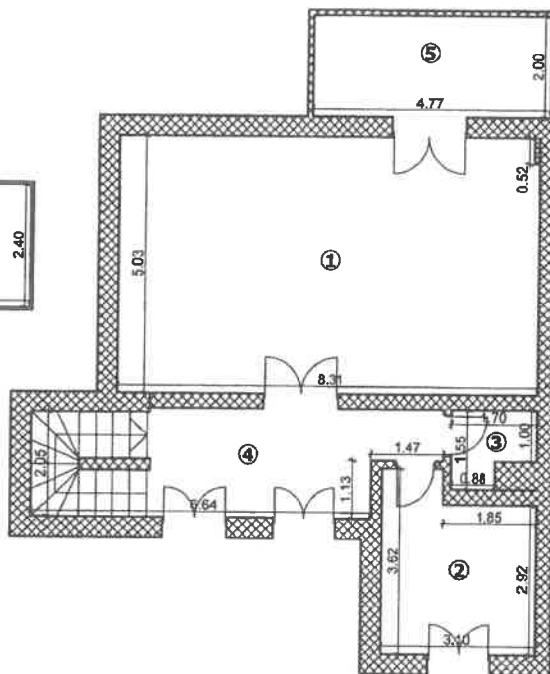
Scara 1:100

Nr Cadastral al Terenului	Suprafata(m.p.)	Adresa Imobilului	
	181.37	Sos. Nordului Nr. 140 B	
Cartea Funclara Colectiva nr.		U.A.T.	Sector 1, Bucuresti
Cod unitate individuala (U)		CF. individuala	

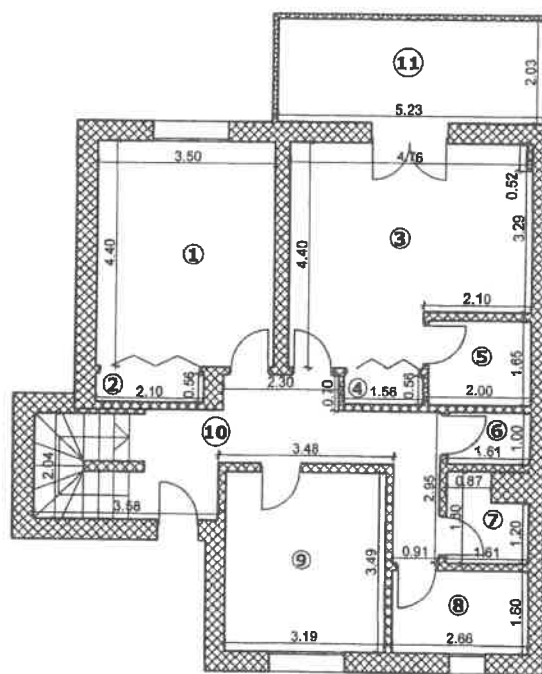
Intrare apartament , parter



Etaj 1



Etaj 2



Nr. Incapere	Denumire Incapere	Suprafata utila(m.p.)
1.	Hol intrare	6.74
Suprafata utila=6.74mp		
1.	Terasa	10.46
Suprafata totala=17.20mp		

Executant:  
Ing. Georgescu Claudiu Octavian

Receptionat:

Suprafata construita = 21.45

Nr. Incapere	Denumire Incapere	Suprafata utila(m.p.)
1.	Camera	41.77
2.	Camera	9.93
3.	Camera	2.18
4.	Bale	15.41
Suprafata utila=69.29mp		
5.	Balcon	9.96
Suprafata totala=79.25mp		

Executant:  
Ing. Georgescu Claudiu Octavian

Receptionat:

Suprafata construita = 99.54

Nr. Incapere	Denumire Incapere	Suprafata utila(m.p.)
1.	Dormitor	15.42
2.	Dressing	1.17
3.	Dormitor	18.59
4.	Dressing	0.87
5.	Baie	3.30
6.	W.C.	1.61
7.	Sas boiler	2.46
8.	Bale	4.25
9.	Dormitor	11.13
10.	Hol+scara	15.04
Suprafata utila=73.84mp		
11.	Balcon	11.08
Suprafata totala=84.92mp		

Executant:  
Ing. Georgescu Claudiu Octavian

Receptionat:

Suprafata construita = 107.70

PA

# RELEVEU APARTAMENT TIP C

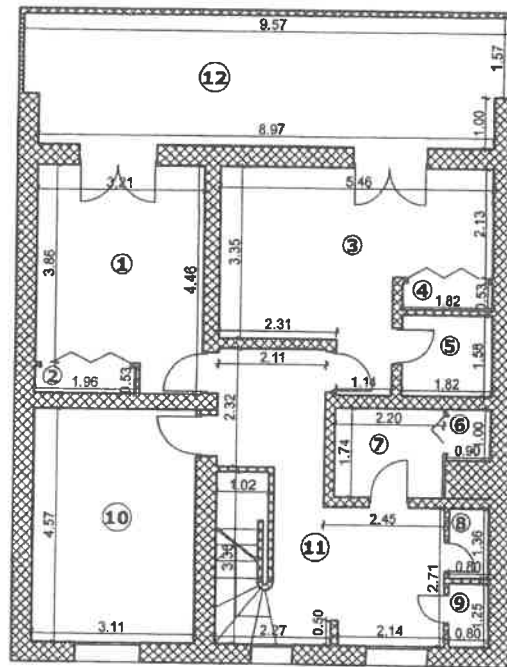
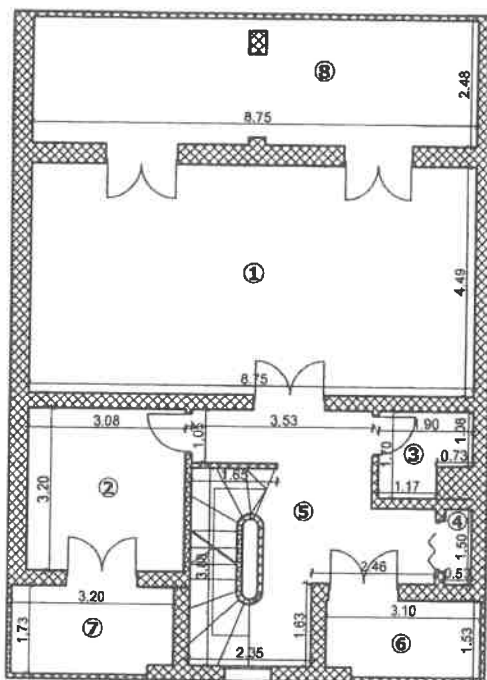
Scara 1:100

Nr Cadastral al Terenului	Suprafata(m.p.)	Adresa Imobilului	
	<b>225.68</b>	<b>Sos.Nordului Nr. 140 B</b>	
Cartea Funciara Colectiva nr.		U.A.T.	Sector 1, Bucuresti
Cod unitate Individuala (U)		CF. Individuala	

Etaj 1

Etaj 2

Intrare  
apartament , parter



Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila(m.p.)
1.	Intrare	5.24
		<b>Suprafata utila=5.24mp</b>
2.	Terasa	18.03
		<b>Suprafata totala=23.27mp</b>
<p><b>Executant:</b> Ing. Georgescu Claudiu Octavian</p>		
<p><b>Receptionat:</b></p>		

Suprafata construita = 27.38

Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila(m.p.)
1.	Living	39.29
2.	Bucatarie	9.87
3.	Baie	2.78
4.	Depozitare	0.80
5.	Hol+scara	17.06
		<b>Suprafata utila=69.80mp</b>
6.	Balcon	4.92
7.	Balcon	5.70
8.	Balcon	22.33
		<b>Suprafata totala=102.75mp</b>
<p><b>Executant:</b> Ing. Georgescu Claudiu Octavian</p>		
<p><b>Receptionat:</b></p>		

Suprafata construita = 123.77

Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila(m.p.)
1.	Dormitor	13.10
2.	Dressing	1.05
3.	Dormitor	17.06
4.	Dressing	0.96
5.	Baie	2.87
6.	Sas boller	0.90
7.	Baie	3.84
8.	W.C.	1.07
9.	Depozitare	1.00
10.	Dormitor	14.21
11.	Hol+scara	18.68
		<b>Suprafata utila=74.76mp</b>
12.	Balcon.	24.90
		<b>Suprafata totala=99.66mp</b>
<p><b>Executant:</b> Ing. Georgescu Claudiu Octavian</p>		
<p><b>Receptionat:</b></p>		

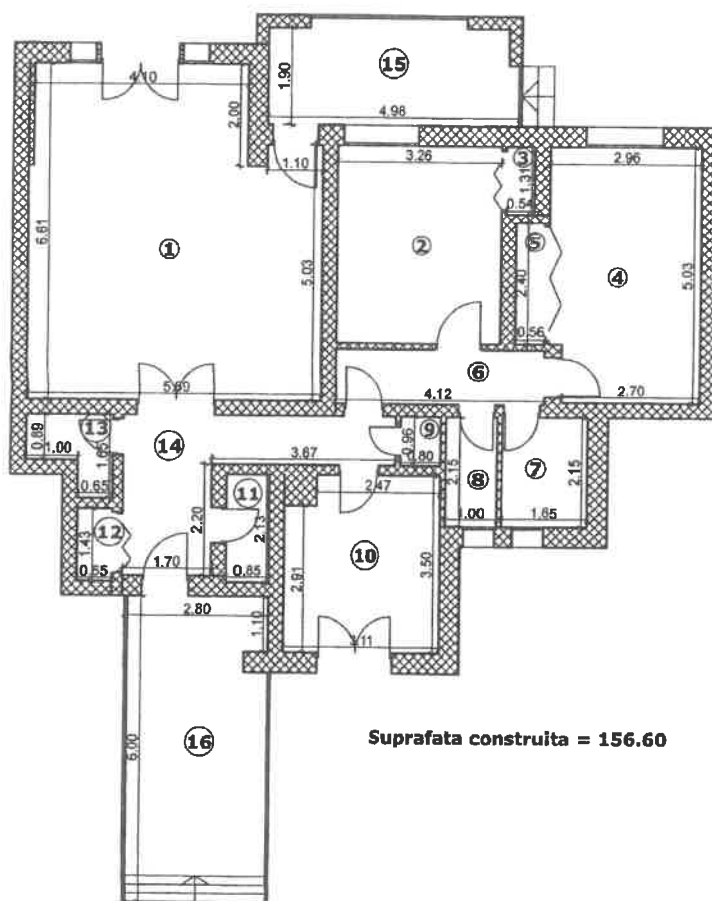
Suprafata construita = 125.09

A.P.C

**RELEVEU BLOPC PARTER DREAPTA-D**

Scara 1:100

Nr Cadastral al Terenului	Suprafata(m.p.)	Adresa Imobilului	
	<b>127.34</b>	Sos. Nordului Nr. 140 B	
Cartea Funciara Colectiva nr.		U.A.T.	Sector 1, Bucuresti
Cod unitate individuala (U)		CF. Individuala	



**Suprafata construita = 156.60**

Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila(m.p.)
1.	Living	34.91
2.	Dormitor	12.62
3.	Dressing	0.71
4.	Dormitor	14.59
5.	Dressing	1.30
6.	Hol	4.92
7.	Bale	3.54
8.	W.C.	2.15
9.	Nisa	0.77
10.	Bucatarie	10.51
11.	Depozitare	1.82
12.	Depozitare	1.05
13.	W.C.	1.96
14.	Hol	9.48
<b>Suprafata utila=100.33mp</b>		
15.	Terasa spate	10.21
16.	Terasa intrare	16.80
<b>Suprafata totala=127.34mp</b>		

**Executant:**  
Ing. Georgescu Claudiu Octavian

**Receptionat:**

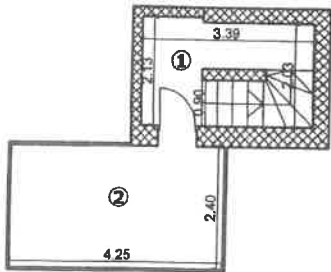
Ap.D

**RELEVU APARTAMENT TIP E**

**Scara 1:100**

Nr Cadastral al Terenului	Suprafata(m.p.)	Adresa Imobilului	
	<b>181.37</b>	Sos. Nordului Nr. 140 B	
Cartea Funciara Colectiva nr.		U.A.T.	Sector 1, Bucuresti
Cod unitate individuala (U)		CF. Individuala	

**Intrare apartament , parter**



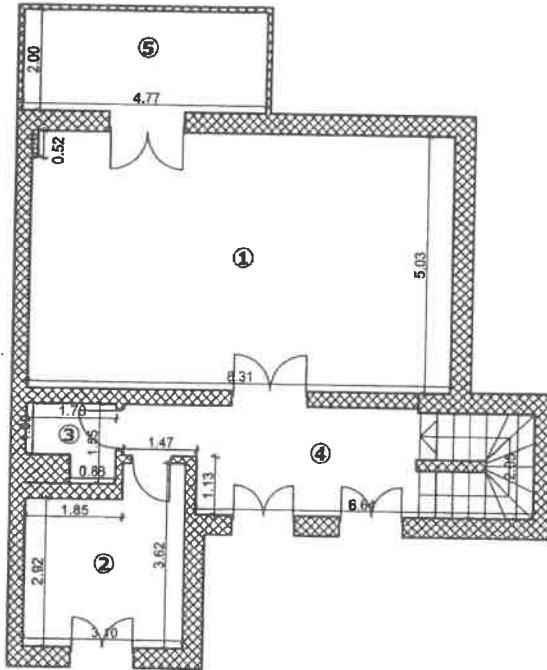
Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila(m.p.)
1.	Hol intrare	6.74
Suprafata utila=6.74mp		
2.	Terasa	10.46
Suprafata totala=17.20mp		

**Executant:**  
Ing. Georgescu Claudiu Octavian

**Receptionat:**

**Suprafata construita = 21.45**

**Etaj 1**



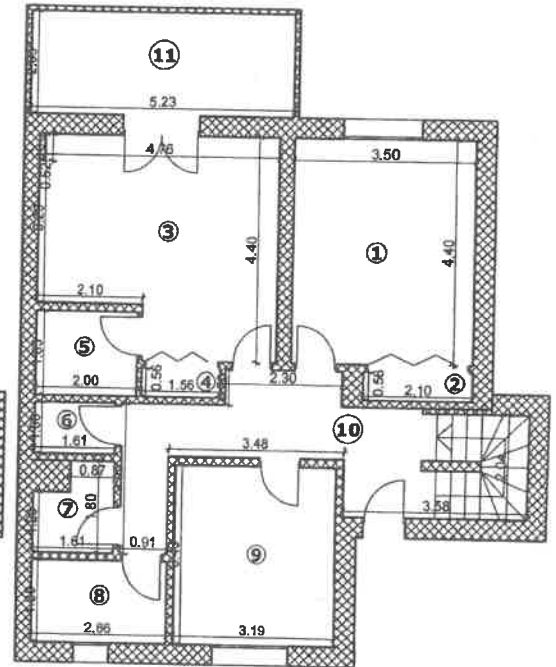
Nr. Incapere	Denumire incapere	Suprafata utila(m.p.)
1.	Camera	41.77
2.	Camera	9.93
3.	Camera	2.18
4.	Baie	15.41
Suprafata utila=69.29mp		
5.	Bale	9.96
Suprafata totala=79.25mp		

**Executant:**  
Ing. Georgescu Claudiu Octavian

**Receptionat:**

**Suprafata construita = 99.54**

**Etaj 2**



Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila(m.p.)
1.	Dormitor	15.42
2.	Dressing	1.17
3.	Dormitor	18.59
4.	Dressing	0.87
5.	Bale	3.30
6.	W.C.	1.61
7.	Sas boiler	2.46
8.	Bale	4.25
9.	Dormitor	11.13
10.	Hol+scara	15.04
Suprafata utila=73.84mp		
11.	Balcon	11.08
Suprafata totala=84.92mp		

**Executant:**  
Ing. Georgescu Claudiu Octavian

**Receptionat:**

**Suprafata construita = 107.70**

Ap. E





REFERAT DE APROBARE

**Privind aprobarea dării în plată ca modalitate de executare silită parțială a titlurilor executorii reprezentate de Decizia civilă nr. 832A/11.07.2018 pronunțată de Curtea de Apel București în dosarul nr. 1011/2/2016 și menținută prin decizia civilă nr. 1158/04.06.2019 pronunțată de Inalta Curte de Casație și Justiție în dosarul nr. 1011/2/2016, sentința civilă nr. 1309/05.07.2011 pronunțată de Tribunalul București în dosarul 2008/3/2010 și decizia civilă nr. 1146/21.06.2007 pronunțată de Curtea de Apel București în dosarul nr. 48908/3/2005**

Potrivit Deciziei civile nr. 832A/2018 pronunțată în dosarul nr. 1011/2/2016 de Curtea de Apel București-Secția a IV-a Civilă a admis apelul formulat de reclamantii-pârâți Constanda Costică și Constanda Maria împotriva sentinței civile nr. 16546/27.09.2012 pronunțată de Judecătoria Sector 1 București în dosarul nr. 55114/299/2011. Schimbă sentința apelată nr. 16546/27.09.2012 în sensul că respinge, ca neîntemeiată, acțiunea formulată de reclamantul Municipiul București reprezentat de Primarul General al Municipiului București vizând nulitatea clauzei 6.8 din Contract.

De asemenea, instanța admite apelul formulat de pârâțul-reclamant Municipiul București reprezentat de Primarul General al Municipiului București și de Consiliul General al Municipiului București, împotriva sentinței civile nr. 1309/05.07.2011 pronunțată de Tribunalul București – Secția a V-a Civilă. Schimbă în parte sentința apelată nr. 1309/05.07.2011 în sensul că:

- Obligă pârâțul Municipiul București prin Primarul General la plata către reclamantii Constanda Costică și Constanda Maria a contravalorii imobilului teren situat în București, str. I.V. Turgheniev și în B-dul Aviatorilor, de 69.312.000 euro, în echivalent în lei la data plății, la care se adaugă dobânda legală aferentă acestei sume, începând cu data introducerii acțiunii – 20.01.2010 până la data plății efective a sumei.

- Obligă pârâtul Municipiul București prin Primarul General la plata către reclamanții Constanda Costică și Constanda Maria a dobânzii legale aferente sumei de 6.417.669 euro la plata căreia a fost obligat cu titlul de sultă prin sentința nr. 1309/05.07.2011, începând cu data introducerii acțiunii – 20.01.2010 până la data plății efective a sumei.
- Înlătură dispoziția din sentință privind plata dobânzilor din aprilie 2008.
- Respinge ca neîntemeiat capătul din cererea principală formulată de reclamanții-pârâți Constanda Costică și Constanda Maria, privind acordarea despăgubirilor în cuantum de 29.757.210 Euro.
- Obligă reclamanții Constanda Costică și Constanda Maria să restituie în deplină proprietate și posesie pârâtului imobilul liber de orice sarcini, situat în București, Șoseaua Nordului, compus din teren în suprafață de 28.500 mp și construcțiile edificate pe acesta, identificate conform art. 2.2 din contractul de schimb cu sultă autentificat sub nr. 420/15.03.2008 de notar public Lidia Drăgan.

**Prin Decizia civilă nr. 1146/2007** pronunțată în dosarul nr. 48908/3/2005 prin care Consiliul General al Municipiului București a fost obligat să aprobe documentația privind PUZ referitoare la terenurile situate în București, Str. Turgheniev nr. 11-15 și Bd. Aviatorilor nr. 110-112 sector 1, în conformitate cu documentația depusă, respectiv POT 32% și CUT 3,8%. De asemenea, paratul a fost obligat la plata sumei de 17.757.210 euro cu titlu de despăgubiri.

**La solicitarea creditorilor Constanda Costică și Constanda Maria a fost deschis dosarul de executare nr. 202EP/2018** la BEJ Peticaru Eduard, pentru recuperarea creanței ce decurge din titlul executoriu reprezentat de **Decizia civilă nr. 832A/2018** pronunțată în dosarul nr. 1011/2/2016; **Somația de plată nr. 202EP din 06.01.2020** înregistrată la Direcția Juridic sub nr. 642/14.01.2020 precum și **Notificarea privind Măsura Înființării Popririi nr. 202EP din 05.03.2020** înregistrată la Direcția Juridic sub nr. 5130/06.03.2020.

Conform art. 5 din O.G. nr. 22/2002 **privind executarea obligațiilor de plată ale instituțiilor publice, stabilite prin titluri executorii** "Creditorul și debitorul pot conveni asupra altui termen decât cel prevăzut la art. 2, precum și asupra unor alte condiții de îndeplinire a oricăror obligații stabilite prin titlul executoriu".

**Totodată art. 630 cod procedură civilă prevede că** "În tot cursul executării silite, sub supravegherea executorului judecătoresc, creditorul și debitorul pot conveni ca aceasta să se efectueze, în total sau în parte, numai asupra veniturilor bănești sau altor bunuri ale debitorului, ca vânzarea bunurilor supuse urmăririi să se facă prin bună învoială sau **ca plata obligației să se facă în alt mod admis de lege.**"

Art. 1492 cod civil „Debitorul nu se poate libera executând o altă prestație decât cea datorată, chiar dacă valoarea prestației oferite ar fi egală sau mai mare, decât dacă creditorul consimte la aceasta. În acest din urmă caz, obligația se stinge atunci când noua prestație este efectuată.”

Prin cererea nr. L/CC/PB/9217, înregistrată la Direcția Juridic sub nr. 10256/29.06.2020, creditorii Constanda Costică și Constanda Maria și-au arătat disponibilitatea în ceea ce privește executarea silită în condițiile art. 1492 cod civil, art. 5 din OG nr. 22/2002 și art. 630 cod procedura civilă.

Creditorii Constanda Costică și Constanda Maria au transmis Direcției Juridic propunerea ca, suprafața totală de 11.102 mp și construcțiile situate pe amplasamentul din Sos. Nordului nr. 140B, astfel cum sunt descrise în Anexa, din totalul suprafeței ce ar urma să reîntre în proprietatea Municipiului București conform **Deciziei civile nr. 832A/11.07.2018 pronunțată de Curtea de Apel București în dosarul nr. 1011/2/2016**, să le fie atribuită în proprietate, urmând ca valoarea acelei suprafețe să fie dedusă din obligațiile de plată pe care Municipiul București le are stabilite de către instanța de judecată față de Costanda Costică și Constanda Maria. Pentru această propunere, Municipiul București a întocmit proiect de hotărâre ce a fost supus dezbaterii Consiliului General al Municipiului București la data de 15.07.2020, proiect ce nu a întrunit majoritatea necesară pentru aprobare.

Ulterior, creditorii Constanda Costică și Constanda Maria au revenit la data de 17.07.2020 cu o nouă propunere de dare în plată, solicitând ca suprafața totală de 14.975 mp și construcțiile situate pe acesta, astfel cum rezultă din planul de amplasament și delimitare al imobilului scara 1:1000, din totalul suprafeței ce ar urma să reîntre în proprietatea Municipiului București conform **Deciziei civile nr. 832A/11.07.2018 pronunțată de Curtea de Apel București în dosarul nr. 1011/2/2016**, să le fie atribuită în proprietate, urmând ca valoarea acelei suprafețe să fie dedusă din obligațiile de plată pe care Municipiul București le are stabilite de către instanța de judecată față de Costanda Costică și Constanda Maria.

Potrivit Raportului de evaluare nr. 8829.1/31.07.2020 întocmit de către Mapps Master Appraisal – Business Valuation la solicitarea Municipiului București, valoarea de piață a celor două parcele de teren cu suprafețele de 11.280 mp și 3.695 mp împreună cu cele 8 construcții edificate pe acestea, ce urmează a face obiectul dării în plată, este de 22.689.475 euro (109.669.579 lei la data evaluării).

In consecință, considerăm necesară **aprobarea dării în plată ca modalitate de executare silită parțială a titlurilor executorii reprezentate de Decizia civilă nr. 832A/11.07.2018 pronunțată de Curtea de Apel București în dosarul nr. 1011/2/2016 și menținută prin decizia civilă nr.**

1158/04.06.2019 pronunțată de Inalta Curte de Casație și Justiție în dosarul nr. 1011/2/2016, sentința civilă nr. 1309/05.07.2011 pronunțată de Tribunalul București în dosarul 2008/3/2010 și decizia civilă nr. 1146/21.06.2007 pronunțată de Curtea de Apel București în dosarul nr. 48908/3/2005.

PRIMAR GENERAL

Gabriela FIREA



AVIZAT

Direcția Juridic

Director Executiv

Adrian IORDACHE

Intocmit,

Radu Mircea Lonean



Nr. 12772 / 03.08.2020

### RAPORTUL DE SPECIALITATE

**Privind aprobarea dării în plată ca modalitate de executare silită parțială a titlurilor executorii reprezentate de Decizia civilă nr. 832A/11.07.2018 pronunțată de Curtea de Apel București în dosarul nr. 1011/2/2016 și menținută prin decizia civilă nr. 1158/04.06.2019 pronunțată de Inalta Curte de Casație și Justiție în dosarul nr. 1011/2/2016, sentința civilă nr. 1309/05.07.2011 pronunțată de Tribunalul București în dosarul 2008/3/2010 și decizia civilă nr. 1146/21.06.2007 pronunțată de Curtea de Apel București în dosarul nr. 48908/3/2005**

Potrivit Deciziei civile nr. 832A/2018 pronunțată în dosarul nr. 1011/2/2016 de Curtea de Apel București-Secția a IV-a Civilă a admis apelul formulat de reclamantii-pârâți Constanda Costică și Constanda Maria împotriva sentinței civile nr. 16546/27.09.2012 pronunțată de Judecătoria Sector 1 București în dosarul nr. 55114/299/2011. Schimbă sentința apelată nr. 16546/27.09.2012 în sensul că respinge, ca neîntemeiată, acțiunea formulată de reclamantul Municipiul București reprezentat de Primarul General al Municipiului București vizând nulitatea clauzei 6.8 din Contract.

De asemenea, instanța admite apelul formulat de pârâțul-reclamant Municipiul București reprezentat de Primarul General al Municipiului București și de Consiliul General al Municipiului București, împotriva sentinței civile nr. 1309/05.07.2011 pronunțată de Tribunalul București – Secția a V-a Civilă. Schimbă în parte sentința apelată nr. 1309/05.07.2011 în sensul că:

- Obligă pârâțul Municipiul București prin Primarul General la plata către reclamantii Constanda Costică și Constanda Maria a contravalorii imobilului teren situat în București, str. I.V. Turgheniev și în B-dul Aviatorilor, de 69.312.000 euro, în echivalent în lei la data



plății, la care se adaugă dobânda legală aferentă acestei sume, începând cu data introducerii acțiunii – 20.01.2010 până la data plății efective a sumei.

- Obligă pârâtul Municipiul București prin Primarul General la plata către reclamanții Constanda Costică și Constanda Maria a dobânzii legale aferente sumei de 6.417.669 euro la plata căreia a fost obligat cu titlul de sultă prin sentința nr. 1309/05.07.2011, începând cu data introducerii acțiunii – 20.01.2010 până la data plății efective a sumei.
- Înlătură dispoziția din sentință privind plata dobânzilor din aprilie 2008.
- Respinge ca neîntemeiat capătul din cererea principală formulată de reclamanții-pârâți Constanda Costică și Constanda Maria, privind acordarea despăgubirilor în cuantum de 29.757.210 Euro.
- Obligă reclamanții Constanda Costică și Constanda Maria să restituie în deplină proprietate și posesie pârâtului imobilul liber de orice sarcini, situat în București, Șoseaua Nordului, compus din teren în suprafață de 28.500 mp și construcțiile edificate pe acesta, identificate conform art. 2.2 din contractul de schimb cu sultă autentificat sub nr. 420/15.03.2008 de notar public Lidia Drăgan.

**Prin Decizia civilă nr. 1146/2007** pronunțată în dosarul nr. 48908/3/2005 prin care Consiliul General al Municipiului București a fost obligat să aprobe documentația privind PUZ referitoare la terenurile situate în București, Str. Turgheniev nr. 11-15 și Bd. Aviatorilor nr. 110-112 sector 1, în conformitate cu documentația depusă, respectiv POT 32% și CUT 3,8%. De asemenea, paratul a fost obligat la plata sumei de 17.757.210 euro cu titlu de despăgubiri.

**La solicitarea creditorilor Constanda Costică și Constanda Maria a fost deschis dosarul de executare nr. 202EP/2018** la BEJ Peticaru Eduard, pentru recuperarea creanței ce decurge din titlul executoriu reprezentat de **Decizia civilă nr. 832A/2018** pronunțată în dosarul nr. 1011/2/2016; **Somația de plată nr. 202EP din 06.01.2020** înregistrată la Direcția Juridic sub nr. 642/14.01.2020 precum și **Notificarea privind Măsura Înființării Popririi nr. 202EP din 05.03.2020** înregistrată la Direcția Juridic sub nr. 5130/06.03.2020.

Conform art. 5 din O.G. nr. 22/2002 **privind executarea obligațiilor de plată ale instituțiilor publice, stabilite prin titluri executorii** "Creditorul și debitorul pot conveni asupra altui termen decât cel prevăzut la art. 2, precum și asupra unor alte condiții de îndeplinire a oricăror obligații stabilite prin titlul executoriu".

**Totodată art. 630 cod procedură civilă prevede că** "În tot cursul executării silite, sub supravegherea executorului judecătoresc, creditorul și debitorul pot conveni ca aceasta să se efectueze, în total sau în parte, numai asupra veniturilor bănești sau altor bunuri ale debitorului, ca

vânzarea bunurilor supuse urmăririi să se facă prin bună învoială sau **ca plata obligației să se facă în alt mod admis de lege.** “

Art. 1492 cod civil „Debitorul nu se poate libera executând o altă prestație decât cea datorată, chiar dacă valoarea prestației oferite ar fi egală sau mai mare, decât dacă creditorul consimte la aceasta. În acest din urmă caz, obligația se stinge atunci când noua prestație este efectuată.”

Prin cererea nr. L/CC/PB/9217, înregistrată la Direcția Juridic sub nr. 10256/29.06.2020, creditorii Constanda Costică și Constanda Maria și-au arătat disponibilitatea în ceea ce privește executarea silită în condițiile art. 1492 cod civil, art. 5 din OG nr. 22/2002 și art. 630 cod procedura civilă.

Creditorii Constanda Costică și Constanda Maria au transmis Direcției Juridic propunerea ca, suprafața totală de 11.102 mp și construcțiile situate pe amplasamentul din Sos. Nordului nr. 140B, astfel cum sunt descrise în Anexa, din totalul suprafeței ce ar urma să reîntre în proprietatea Municipiului București conform **Deciziei civile nr. 832A/11.07.2018 pronunțată de Curtea de Apel București în dosarul nr. 1011/2/2016**, să le fie atribuită în proprietate, urmând ca valoarea acelei suprafețe să fie dedusă din obligațiile de plată pe care Municipiul București le are stabilite de către instanța de judecată față de Costanda Costică și Constanda Maria.

Pentru această propunere, Municipiul București a întocmit proiect de hotărâre ce a fost supus dezbaterii Consiliului General al Municipiului București la data de 15.07.2020, proiect ce nu a întrunit majoritatea necesară pentru aprobare.

Ulterior, creditorii Constanda Costică și Constanda Maria au revenit la data de 17.07.2020 cu o nouă propunere de dare în plată, solicitând ca suprafața totală de 14.975 mp și construcțiile situate pe acesta, astfel cum rezultă din planul de amplasament și delimitare al imobilului scara 1:1000, din totalul suprafeței ce ar urma să reîntre în proprietatea Municipiului București conform **Deciziei civile nr. 832A/11.07.2018 pronunțată de Curtea de Apel București în dosarul nr. 1011/2/2016**, să le fie atribuită în proprietate, urmând ca valoarea acelei suprafețe să fie dedusă din obligațiile de plată pe care Municipiul București le are stabilite de către instanța de judecată față de Costanda Costică și Constanda Maria.

Potrivit Raportului de evaluare nr. 8829.1/31.07.2020 întocmit de către Mapps Master Appraisal – Business Valuation la solicitarea Municipiului București, valoarea de piață a celor două parcele de teren cu suprafețele de 11.280 mp și 3.695 mp împreună cu cele 8 construcții edificate pe acestea, ce urmează a face obiectul dării în plată, este de 22.689.475 euro (109.669.579 lei la data data evaluării).

Față de cele de mai sus, s-a întocmit proiectul hotărâre privind aprobarea dării în plată ca modalitate de executare silită parțială a titlurilor executorii reprezentate de Decizia civilă nr. 832A/11.07.2018 pronunțată de Curtea de Apel București in dosarul nr. 1011/2/2016 și menținută prin decizia civilă nr. 1158/04.06.2019 pronunțată de Inalta Curte de Casație și Justiție in dosarul nr. 1011/2/2016, sentinta civilă nr. 1309/05.07.2011 pronunțată de Tribunalul București in dosarul 2008/3/2010 și decizia civilă nr. 1146/21.06.2007 pronunțată de Curtea de Apel București in dosarul nr. 48908/3/2005

**DIRECȚIA JURIDIC,  
DIRECTOR EXECUTIV,  
ADRIAN IORDACHE**



**DIRECȚIA PATRIMONIUL,  
DIRECTOR EXECUTIV,  
MARIANA PERȘUNARU**



**DIRECȚIA GENERALĂ ECONOMICĂ  
DIRECTOR GENERAL,  
EMANUELA JUGUREANU**

