



## Consiliul General al Municipiului București

*Avizat*  
- Comisia juridică  
- Comisia de Patrimoniu  
- Comisia Economică  
27.06.2021

### HOTĂRÂRE

**Privind aprobarea încheierii unui contract de închiriere între Municipiul București și Arhiepiscopia Bucureștilor având ca obiect, plata chiriei aferente imobilului aflat pe strada 11 Iunie, nr. 2, sector 4, București, în care Centrul Militar Zonal își are sediul**



Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului General al Municipiului București și Raportul de specialitate comun al Direcției Generale Situații de Urgență, Statistici și Strategii - Direcția Înregistrare Materială și Situații de Urgență și Direcția Generală Economică nr. 608/15.03.2021;

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

#### **Ținând seama de:**

- art. 35. Lit. e) din Legea nr. 45/1994 a apărării naționale a României, cu completările și modificările ulterioare;
- art. 4 din H.G. 414/1997 pentru aprobarea Normelor maximele privind dotarea centrelor militare județene, municipale și ale sectoarelor municipiului București;
- art. 76 din Legea 446/2006 privind pregătirea populației pentru apărare;

În temeiul art.108, lit. d), art.129, alin.(6), lit. b), alin.(7) lit. h și art.139, alin.(3) din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

### CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

#### HOTĂRĂȘTE:

**Art. 1.** Se împuternicește Primarul General al Municipiului București să încheie un contract de închiriere între Municipiul București și Arhiepiscopia Bucureștilor

având ca obiect plata chiriei aferente imobilului aflat pe strada 11 Iunie, nr. 2, sector 4, București, în care Centrul Militar Zonal își desfășoară activitatea.

**Art. 2.** Municipiului București va plăti o chirie lunară Arhiepiscopiei Bucureștilor, în sumă de 6.100 euro / lună, de la data încheierii contractului de închiriere, până la eliberarea totală a imobilului situat pe strada 11 Iunie nr.2, sector 4, București, de către Centrul Militar Zonal, conform legislației în vigoare, dar nu mai mult de 12 luni.

**Art. 3.** Plata chiriei se va face conform sumei stabilite în Raportul de evaluare nr. 8822.1/2020 întocmit în urma evaluării din data de 11.08.2020, prezentat în anexa numărul 1.

**Art. 4.** Raportul de evaluare nr. 8822.1/2020 întocmit în urma evaluării din data de 11.08.2020, reprezintă Anexa 1 precum și acceptul Arhiepiscopiei Bucureștilor (anexa 2) sunt părți integrante a prezentei hotărâri.

**Art. 5.** 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 ordinară a Consiliului General al Municipiului București din data de .....

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ ,**

**SECRETAR GENERAL  
AL MUNICIPIULUI  
BUCUREȘTI**

**Georgiana ZAMFIR**

București

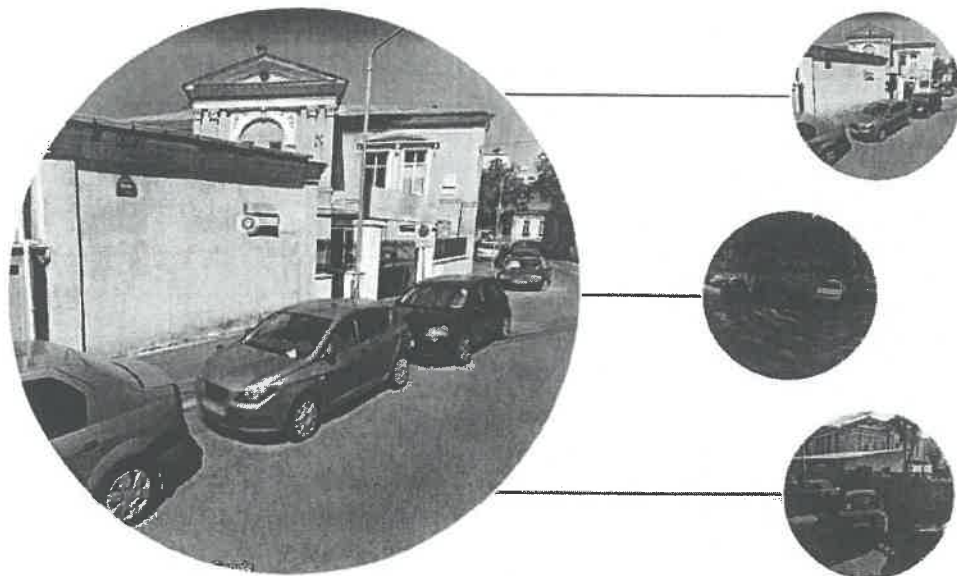
Nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

# ASOCIEREA

## MAPPS MASTER APPRAISAL – BUSINESS VALUATION

# RAPORT DE EVALUARE

imobil situat în strada 11 Iunie nr. 2 sector 4 București, format din teren în suprafață de 3.420 mp și construcțiile C1, C2, C3 cu o suprafață construită la sol totală de 1.170 mp, înscris în Cartea Funciară 211457 a sectorului 4 București.



**Beneficiar : Municipiul București**

Numărul raportului: 8822.1 / 2020

Data evaluării: 11.08.2020



CONFORM CU  
REGISTRUL DE STAT

*Deșcu*

## CUPRINS

<b>1.TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII .....</b>	<b>6</b>
1. Identificarea evaluatorului .....	6
2. Identificarea clientului/utilizatorilor/solicitantului .....	6
3. Scopul evaluării.....	6
4. Identificarea subiectului evaluării .....	6
5. Tipul valorii.....	6
6. Data evaluării.....	7
7. Documentarea pentru efectuarea evaluării .....	7
8. Natura și sursa informațiilor utilizate .....	7
9. Ipoteze și ipoteze speciale .....	8
10. Restricții de utilizare .....	9
11. Declararea conformității cu standardele ANEVAR .....	9
12. Cadrul general-termeni, definiții, principii și concepte .....	10
<b>2.PREZENTAREA ȘI ANALIZA DATELOR .....</b>	<b>11</b>
2.1.Date generale .....	11
2.2.Descrierea și analiza pieței specifice .....	15
2.3.Cea mai bună utilizare .....	20
<b>3.ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RAȚIONAMENTUL.....</b>	<b>20</b>
3.1 Estimarea CHIRIEI de piață.....	20
3.3 Reconcilierea valorilor și analiza rezultatelor .....	21
<b>4.ANEXE .....</b>	<b>23</b>

## ADRESA DE ÎNSOȚIRE

Lucrarea a fost realizată de Asocierea MAPPS MASTER APPRAISAL – BUSINESS VALUATION în baza contractului subsecvent nr. 112/10.02.2020 , pe baza notei de comanda 8822.1/20.07.2020.

Prezentul raport de evaluare se referă la dreptul de proprietate deținut de Arhiepiscopia Bucureștilor asupra unui imobil situat în strada 11 Iunie nr. 2 sector 4 București, format din teren în suprafață de 3.420 mp și construcțiile C1, C2, C3 cu o suprafață construită la sol totală de 1.170 mp, înscris în Cartea Funciară 211457 a sectorului 4 București.

Raportul a fost întocmit în conformitate cu obiectivul stabilit prin Nota de comandă nr 8822.1/20.07.2020: „stabilirea valorii de închiriere”. Scopul evaluării este estimarea chiriei de piață. La baza evaluării au stat informațiile și documentele furnizate de către Municipiul București și Arhiepiscopia Bucureștilor.

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 condițiile limitative privind inspecția și documentarea, ipotezele de lucru și ipotezele speciale emise în cadrul acestui raport de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la chiria de piață pentru imobilul subiect este:

	Chirie de piață	
	euro	lei
Proprietate imobiliară amplasată în str 11 Iunie nr 2, sector 4 București	6.100	29.492
Data evaluării	11.08.2020	
Curs BNR euro/leu	4,8347	

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii sunt :

- Valoarea a fost obținută ținând seama de condițiile limitative privind documentarea și inspecția, termenii de referință, ipotezele 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.

Raportul a fost elaborat pe baza STANDARDELOR DE EVALUARE A BUNURILOR 2018 valabile la data evaluării, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).



Evaluatorul menționează ca nu are cunoștință de existența unui conflict de interese care să-l împiedice să realizeze acest raport de evaluare pentru clientul mai sus menționat. Opiniile și estimările exprimate în raport au fost făcute pe baza celui mai bun raționament și nu garantează îndeplinirea lor în cazul unei tranzacții. Orice acțiune întreprinsă de client sau oricare altă parte implicată trebuie să se bazeze pe raționamentul lor, iar în procesul decizional trebuie luați în calcul și alți factori, nu numai elementele prezentate în acest raport.

### 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.

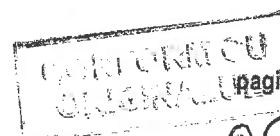
Pandemia COVID-19 declarată de către Organizația Mondială a Sănătății drept „Pandemie globală” la data de 11 martie 2020, a avut un impact semnificativ asupra piețelor financiare globale. Restricțiile de călătorie au fost puse în aplicare de către multe țări.

Activitatea pieței este afectată în multe sectoare. La data evaluării, considerăm că putem acorda o pondere mai mică ofertelor anterioare declanșării pandemiei, 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.



Nistor Mandache Mariana

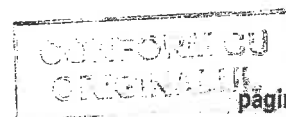


**REZUMATUL RAPORTULUI**

<b>Scopul evaluării</b>	Scopul evaluării este estimarea chiriei de piață a imobilului subiect conform cu obiectivul stabilit în „Nota de comandă 8822.1/20.07.2020”.
<b>Identificarea subiectului evaluării</b>	Subiectul evaluării îl reprezintă un imobil situat în strada 11 Iunie nr. 2 sector 4 București, format din teren în suprafață de 3.420 mp și construcțiile C1, C2, C3 cu o suprafață construită la sol totală de 1.170 mp, înscris în Cartea Funciară 211457 a sectorului 4 București.
<b>Identificare cadastrală</b>	Imobilul este format din: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Teren cu număr cadastral 211457</li> <li>- Construcțiile cu numere cadastrale 211457-C1, 211457-C2, 211457-C3</li> </ul>
<b>Tipul valorii</b>	În conformitate cu scopul evaluării, tipul valorii este chiria de piață.
<b>Ipooteza specială</b>	Deoarece suprafața utilă a construcțiilor a fost stabilită pe baza unor documente care nu sunt documente cadastrale, evaluarea se face pe baza ipotezei speciale că aceste documente sunt documente cadastrale .
<b>Abordările utilizate și rezultatele obținute</b>	Abordarea prin piață – analiza comparațiilor relative
<b>Rezultatul obținut</b>	Chirie de piață unitară pe mp – 25,62 lei / 5,30 € Chirie de piață totală – 29.492 lei / 6.100 €
<b>Data raportului</b>	11.08.2020
<b>Data evaluării</b>	11.08.2020



Sava Petru Silviu



## DECLARAȚIA DE CONFORMITATE

Lucrarea a fost realizată de Asocierea MAPPS MASTER APPRAISAL – BUSINESS VALUATION .  
Raportul a fost întocmit de Sava Petru Silviu, membru titular ANEVAR cu nr. legitimație 18634, specializarea EPI.

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 .



Sava Petru Silviu





## 1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

### 1. Identificarea evaluatorului

Lucrarea a fost realizată de Asocierea MAPPS MASTER APPRAISAL – BUSINESS VALUATION. Raportul de evaluare a fost întocmit de Sava Petru Silviu, membru titular ANEVAR cu nr. legitimație 18634, specializarea EPI.

### 2. Identificarea clientului/utilizatorilor/solicitantului

#### Identificarea clientului/solicitantului

Prezentul raport a fost întocmit la solicitarea Municipiului București.

#### Identificarea utilizatorului/utilizatorilor

Identificarea utilizatorului/utilizatorilor: Municipiul București.

#### 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.

Raportul poate fi utilizat de către client doar în scopul pentru care a fost elaborat, respectiv înregistrarea valorilor în situațiile financiare.

### 3. Scopul evaluării

Scopul raportului de evaluare este estimarea chiriei de piață a imobilului subiect.

### 4. Identificarea subiectului evaluării

Subiectul evaluării îl reprezintă un imobil situat în strada 11 Iunie nr. 2 sector 4 București, format din teren în suprafață de 3.420 mp și construcțiile C1, C2, C3 cu o suprafață construită la sol totală de 1.170 mp, înscris în Cartea Funciară 211457 a sectorului 4 București.

### 5. Tipul valorii

În conformitate cu scopul evaluării, tipul valorii este valoarea justă.

*Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locatar hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, 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)*

## 6. Data evaluării

Data evaluării: 11.08.2020

Data întocmirii raportului: 11.08.2020

Moneda raportului – lei și euro.

## 7. Documentarea pentru efectuarea evaluării

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

- a citit și analizat documentele referitoare la imobil
- a realizat analiza pieței imobiliare
- a efectuat inspecția proprietății subiect

Data inspecției: 30.07.2020. Inspecția a fost efectuată de Debrezeni Alexandru, evaluator și Sava Petru Silviu evaluator.

- La inspecție au fost prezenți:
  - Un reprezentant al Arhiepiscopiei Bucureștilor dl. Podoleanu Mircea și reprezentanți ai Centrului Militar Zonal București.
- Inspecția imobilului a fost realizată la interior și exterior. Accesul a fost restricționat în unele camere care au un regim special de vizitare.
- NU am avut permisiunea de a efectua fotografiile la interior și exterior.

Documentele puse la dispoziție de către beneficiar, Municipiul București și care au fost utilizate în estimarea chiriei de piață:

- Relevee ale corpurilor de clădire cu număr cadastral 211457-C1 și 211457-C2, în format pdf și dwg, fără viza unei persoane autorizate de ANCPİ pentru a întocmi astfel de documente
- Extras de carte funciară nr. 211457 a sectorului 4 București nr. cerere 480087 din 21.07.2020

Documente care nu au fost puse la dispoziție:

- Documentație cadastrală: plan de amplasament și delimitare a bunului imobil, relevee

## 8. 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:

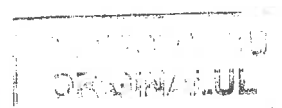
- documente și informații primite de la client sau obținute din surse publice (ANCPİ)
- date și informații de la firmele specializate și de pe internet (site-uri specializate);
- reviste și publicații de specialitate.

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



## 9. Ipoteze și ipoteze speciale

- Având în vedere scopul evaluării, imobilul subiect a fost evaluat în ipoteza dreptului deplin de proprietate.
- Imobilul a fost evaluat în ipoteza liber de sarcini, datorii, fără a se ține cont de eventualele litigii în curs sau de servituți, suprafețe, concesiuni sau alte drepturi rezultate prin dezmembrarea dreptului absolut de proprietate.
- 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 prin documentele puse la dispoziție și care sunt enumerate mai sus, fără a se efectua verificări suplimentare. În cazul în care ulterior datei evaluării, se vor pune la dispoziție și alte documente în afara celor ce stau la baza acestui raport de evaluare, ne rezervăm dreptul de a modifica valorile estimate pentru proprietatea subiect. 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 părților ascunse sau invizibile ale proprietății imobiliare sau asupra condițiilor adverse de mediu care pot majora sau micșora valoarea acesteia. 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. Imobilul subiect este evaluat în ipoteza de lucru că structura solului permite construirea de clădiri în conformitate cu regulamentele urbanistice din zona și cu proprietățile vecine și nu prezintă urme de poluare ce ar necesita acțiuni de decontaminare.
- 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.
- Evaluatorul nu este calificat să-și spună opinia referitor la structura construcțiilor, soluțiile tehnice utilizate de către constructori și gradul de afectare al acestora. Ipoteza evaluării este că imobilul evaluat a respectat reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție, reglementările referitoare la mediu, regulamentele sanitare etc.
- Evaluarea se bazează pe informații obținute din surse publice (platformele imobiliare Argus, FlexMIs, site-uri de anunțuri imobiliare [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro), [www.olx.ro](http://www.olx.ro), [www.publi24.ro](http://www.publi24.ro) etc) care sunt considerate corecte. Verificările informațiilor puse la dispoziție în anunțurile imobiliare au fost făcute prin interviuri telefonice cu proprietarii sau agenții imobiliari.
- Valorile estimate se bazează pe documentele puse la dispoziție și care sunt enumerate mai sus. În cazul în care ulterior datei evaluării se vor comunica și alte documente, ne rezervăm dreptul de a modifica rezultatele evaluării. Evaluatorul a considerat că documentele care i-au fost puse la dispoziție sunt copii după documente originale.





## IPOTEZE SPECIALE

- Deoarece suprafața utilă a construcțiilor a fost stabilită pe baza unor documente care nu sunt documente cadastrale, evaluarea se face pe baza ipotezei speciale că aceste documente sunt documente cadastrale.

### Condiții limitative privind documentarea și inspecția

Limitări privind documentarea și documente care nu au fost puse la dispoziție evaluatorului:

1. Nu a fost pusă la dispoziție documentația cadastrală a imobilului subiect: plan de delimitare și amplasament a bunului imobil, relevee corpuri de clădire C1, C2, C3.
2. Analiza de piață s-a bazat pe oferte sau tranzacții existente pe piața specifică în timpul pandemiei de Covid-19. Se știe că piața imobiliară nu reacționează imediat la anumiți factori externi printre care ar putea fi și această pandemie.

Trebuie avută în vedere și recomandarea ANEVAR: „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”

Limitări privind inspecția:

1. Inspecția interioară a fost restricționată pentru anumite încăperi. De asemenea nu a fost permisă efectuarea de fotografii la interior și exterior.

## 10. 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.

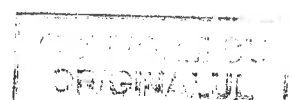
Prezentul raport de evaluare, în totalitate sau părți din acesta, sau orice referire la conținutul său nu pot fi folosite sau incluse într-un document publicat, circulară sau lucrare și nici publicat fără acordul scris și prealabil al evaluatorului. Raportul poate fi utilizat de către Client doar în scopul pentru care a fost elaborat, respectiv înregistrarea valorilor în situațiile financiare.

## 11. 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



- SEV 300 Evaluări pentru raportarea financiară (IVS 300)

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

Interpretarea defectuoasă atribuită anumitor termeni folosiți 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 A BUNURILOR 2018 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.

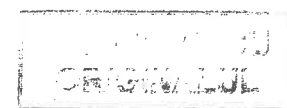
**Costul** - reprezintă prețul plătit de cumpărător pentru bunuri sau servicii, sau suma necesară pentru a crea sau a produce bunul sau serviciul de către producător. În momentul în care s-a finalizat bunul sau serviciul, costul acestora devine un fapt istoric. Prețul plătit pentru un bun sau un serviciu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

Prin urmare, valoarea este un preț ipotetic, iar ipoteza pe baza căreia este calculată este determinată de tipul de valoare adoptat. Un tip de valoare este definit în IVS2 ca o reflectare a principiilor fundamentale de evaluare, la o dată specificată.

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).

**Chiria de piață** - suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

## 2. PREZENTAREA ȘI ANALIZA DATELOR

### 2.1. DATE GENERALE

În prezentul raport de evaluare a fost estimată chiria de piață pentru un imobil situat în strada 11 Iunie nr. 2 sector 4 București, format din teren în suprafață de 3.420 mp și construcțiile C1, C2, C3 cu o suprafață construită la sol totală de 1.170 mp, înscris în Cartea Funciară 211457 a sectorului 4 București.

În lipsa documentației cadastrale nu a putut fi verificată concordanța situației din acte cu situația de pe teren la data inspecției. Imobilul este în proprietatea Arhiepiscopiei Bucureștiului și conform extrasului de carte funciară obținut prin <https://epay.ancpi.ro/> nu există sarcini.

Conform „Listei monumentelor istorice” din București, imobilul este declarat monument istoric cu denumirea „Casa Nifon Mitropolitul”.

La data inspecției imobilul era ocupat de „Centrul Militar Zonal București” ca spațiu de birouri.



## Identificare cadastrală

- Număr cadastral 211457 / Număr carte funciară 211457



### Descrierea terenului

- Terenul este plan, compact, cu formă neregulată, cu două deschideri la strada 11 iunie - de aproximativ 54,5 ml - și la strada George Georgescu – de aproximativ 101,4 ml. Ambele străzi sunt asfaltate și cu o bandă de mers pe sens.
- Terenul este împrejmuit pe deschiderile la cele două străzi cu gard din zidărie. Accesul se poate face pietonal și auto din strada 11 iunie prin porți metalice
- Există toate utilitățile la limita terenului (curent, apă, canalizare, gaze)
- Terenul liber (neocupat de construcții) este asfaltat în totalitate, fiind amenajate parcări

### Descrierea construcțiilor

- La data inspecției pe teren existau 3 corpuri de clădire identificate cadastral prin numerele 211457-C1, 211457-C2 și 211457-C3 cu regim de înălțime parter/P+E.
- În clădirile C1 și C2 se desfășoară activități specifice „Centrului Militar Zonal București” – birouri, depozitare documente, arhivă etc, iar clădirea C3 reprezintă un garaj pentru 5 autovehicule
- Clădirile sunt bransate la utilitățile necesare desfășurării activității birourilor: curent, gaze, apă, canalizare.

### Clădirea cu număr cadastral 211457-C1

Clădire monumentală, regim de înălțime P+E, suprafață construită la sol de 592 mp. Încăperile au înălțimi de aproximativ 2,5-3 m la parter și între 3-5 m la etaj. La etaj există încăperi cu ornamente specifice clădirilor monumentale (coloane, stucaturi etc). La data inspecției clădirea era utilizată ca spațiu de birouri.

**Structură** – zidărie portantă

**Acoperiș** – tip șarpantă cu învelitoare din tablă zincată, în unele porțiuni cu urme de rugină

**Finisaje exterioare** – fațadă cu tencuială drișcuită, renovată în anul 2002 cu elemente ornamentale specifice clădirilor monumentale. Tâmplăria exterioară este din PVC în cea mai mare parte, mai există câteva ferestre din lemn, cu urme de depreciere pe fațada dinspre strada George Georgescu.

#### Deprecieri

**Finisaje interioare** – finisaje de calitate obișnuită, ce constau din:

- Pardoseli din parchet din lemn masiv/ parchet laminat în camere la etajul 1, gresie la parter.
- Pereți și tavane cu vopsea lavabilă la parter
- Tâmplărie interioară din lemn masiv/ uși celulare
- Grupuri sanitare cu obiecte sanitare de calitate obișnuită, pardoseală din gresie, pereți acoperiți cu faianță

**Instalații** – curent, încălzire cu convectorradiatoare, apă, canalizare

**Deprecieri** – au fost identificate depreciere prin căderea tencuiei, sau deteriorarea zugrăvelii în unele zone ale fațadei principale și a celei dinspre strada George Georgescu, în zona ulucilor de scurgere a apei pluviale. Finisajele interioare prezintă urme de uzură fizică la zugrăveli, pardoseli din parchet laminat sau gresie, grupuri sanitare. Nu au fost identificate, în încăperile unde am avut acces, urme de infiltrații de apă pluvială prin acoperiș.

#### Clădirea cu număr cadastral 211457-C2

Regim de înălțime parter, încăperile au înălțimi de aproximativ 2,5-3 m, compartimentări din rigips. La data inspecției clădirea era utilizată ca spațiu de birouri.

**Structură** – zidărie portantă

**Acoperiș** – tip șarpantă cu învelitoare din tablă zincată

**Finisaje exterioare** – fațadă cu tencuială drișcuită, renovată în anul 2002. Tâmplăria exterioară este din PVC.

**Finisaje interioare** – finisaje de calitate obișnuită, ce constau din:

- Pardoseli din parchet din lemn masiv în camere, gresie pe holuri.
- Pereți și tavane cu vopsea lavabilă la parter
- Tâmplărie interioară din uși celulare
- În acest corp nu există grupuri sanitare

**Instalații** – curent, încălzire cu convectorradiatoare, apă, canalizare

**Deprecieri** – au fost identificate depreciere ale fațadei prin căderea tencuiei, sau deteriorarea zugrăvelii în unele zone ale fațadei principale și a celei dinspre strada George Georgescu, în zona ulucilor de scurgere a apei pluviale. Finisajele interioare prezintă urme de uzură fizică la zugrăveli, pardoseli din parchet laminat sau gresie, grupuri sanitare. Nu au fost identificate, în încăperile unde am avut acces, urme de infiltrații de apă pluvială prin acoperiș.

#### Clădirea cu număr cadastral 211457-C3



Regim de înălțime parter, încăperile au înălțimi de aproximativ 2,5-3 m, compartimentări din rigips. La data inspecției clădirea era utilizată ca garaje și spațiu tehnic.

**Structură** – zidărie portantă

**Acoperiș** – tip șarpantă cu învelitoare din tablă zincată

**Finisaje exterioare** – fațadă cu tencuială drișcuită. Tâmplăria exterioară este din PVC.

**Finisaje interioare** – finisaje de calitate obișnuită, ce constau din:

- Pardoseli din gresie.
- Pereți și tavane cu vopsea lavabilă la parter

**Instalații** – curent, încălzire cu convectorradiatoare, apă, canalizare

**Deprecieri** – nu au fost identificate.

## Descrierea zonei

### Macro-zona

Imobilul este amplasat în zona centrală a Capitalei, în apropierea Palatului Parlamentului, Piața Unirii și Dealul Mitropoliei.

Zona este complet dezvoltată din punct de vedere edilitar cu toate facilitățile necesare pentru rezidenți: grădinițe, școli, centre comerciale, centre medicale clădiri administrative etc., are multe clădiri istorice și reperi turistice de interes (de exemplu Dealul Mitropoliei, Palatul Parlamentului, Mănăstirea Antim etc). Zona a cunoscut înainte de 1989 lucrări de sistematizare care au dus la apariția Bulevardului Unirii cu blocuri de locuit și o arhitectură specifică perioadei comuniste, în contrast cu arhitectura predominantă specifică perioadei de înaintea instaurării regimului comunist. În zonă nu sunt dezvoltări mari imobiliare, deoarece nu există suprafețe mari de teren libere sau care pot deveni libere. Construirea sau intervențiile asupra construcțiilor existente sunt reglementate de Regulamentul de Urbanism specific zonelor protejate.

Conexiunile cu celelalte zone ale Capitalei se fac prin artere importante ca, Bd. Regina Maria, Bd Unirii, Bd Libertății. Zona este conectată și la principalele rețele de transport public prin stațiile de metrou Unirii 1 și 2, sau liniile de STB - tramvai și autobuz (liniile 7, 32, 117, 104 etc).

În zonă sau în imediata vecinătate există puncte de reper importante ca Centrul Comercial Unirea Shopping Center, Centrul Vechi, Dealul Mitropoliei, Palatul Parlamentului.

Din punct de vedere urbanistic zona este un mix de proprietăți rezidențiale (unifamiliale și blocuri de locuințe), comerciale (centre comerciale, magazine la parter de bloc, clădiri de birouri, restaurante) și clădiri administrative (Palatul Parlamentului, Palatul de Justiție din București), iar regimul maxim de înălțime este de P+10E. Conform Regulamentului de Urbanism în vigoare, zona centrală a Capitalei reprezintă o înșiruire de zone protejate.

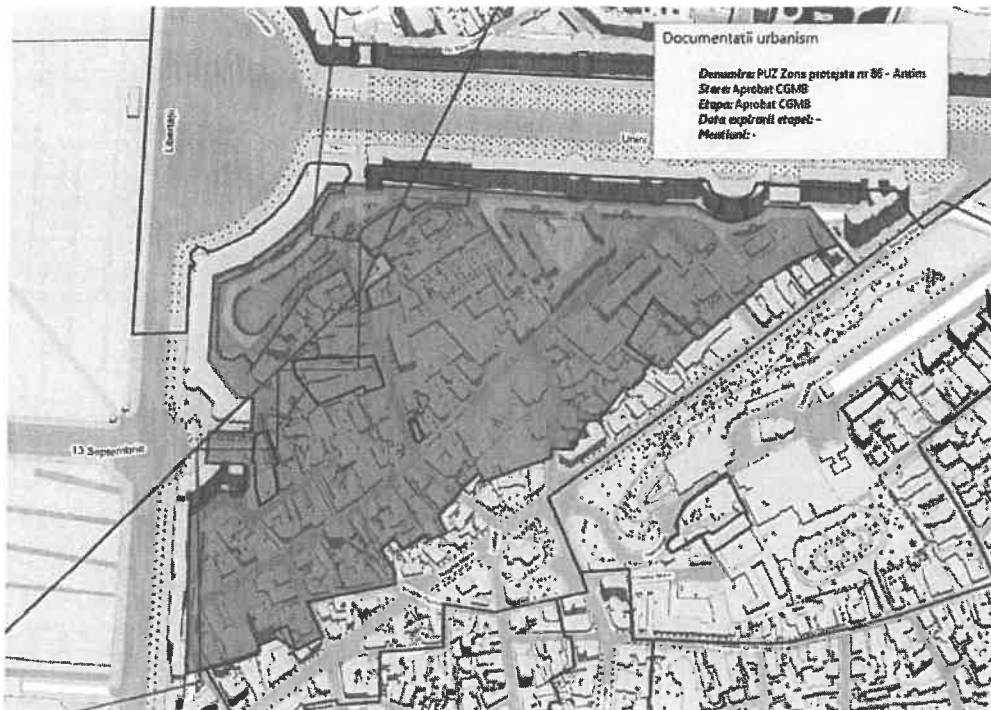
Zona centrală este una apreciată din punct de vedere turistic și comercial, existând multe clădiri vechi la care a fost schimbată destinația din rezidențială în comercială (restaurante, spații de birouri, magazine).

### Micro-zona

Proprietatea subiect este inclus într-o micro-zonă delimitată la N de Bd Unirii, la V de Bd Libertății, la S de Bd Mărășești și str Mitropolitul Nifom, iar la E de Bd Dimitrie Cantemir. Zona este una preponderent rezidențială cu blocuri de locuit de-a lungul bulevardelor principale, iar în interiorul zonei cu case de locuit, unifamiliale sau multifamiliale. În această zonă există și clădiri administrative ca Palatul Patriarhiei, Colegiul Dinu Lipatti. În general s-au păstrat clădirile vechi, construite în marea majoritate în perioada interbelică, dar în mod izolat s-au construit și blocuri de locuințe cu regim mic de înălțime.

Accesul la proprietatea subiect se poate face cu mașina sau mijloacele de transport STB din Bd Regina Maria prin strada 11 iunie.

Din punct de vedere urbanistic proprietatea se află în Zona protejată nr.86 Antim



### Avantajele amplasamentului sunt:

1. Zona apreciată de participanții de pe piață, zonă dezvoltată pe segmentul mixt rezidențial/comercial
2. Acces relativ ușor la toate mijloacele de transport în comun, acces ușor la celelalte zone ale Capitalei
3. Zonă cu potențial turistic foarte mare, obiective turistice, comerciale recunoscute pe plan național și internațional

### 2.2.Descrierea și 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 România) 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 în magazine specializate ", " Comerț cu amănuntul în magazine nespecializate, cu vânzare predominantă 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/salariat[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.

### Piața imobiliară

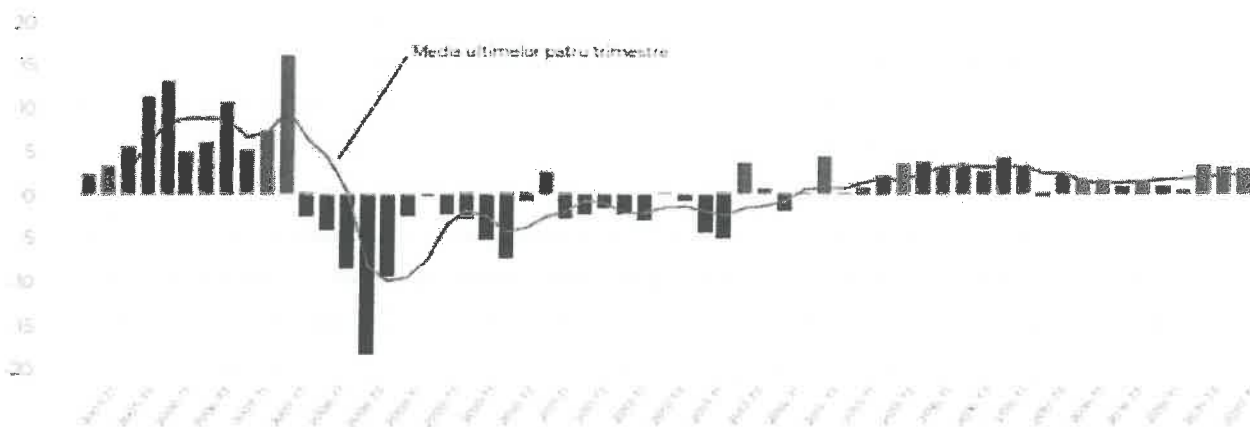
#### Piața rezidențială

În condițiile declanșării pandemiei de Covid-19 toate calculele și previziunile pentru 2020 trebuie revizuite, mai ales din cauza îngrijorărilor privind criza economică ce va urma. În acest moment există pe piața imobiliară un număr de proiecte în lucru sau în curs de finalizare și pentru majoritatea acestora există avansuri plătite de clienți.

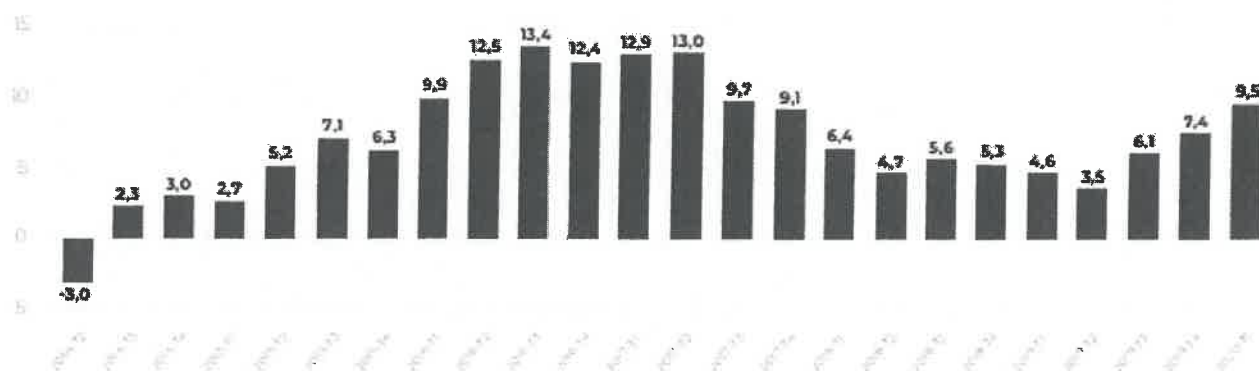
Piața rezidențială a înregistrat în semestrul 1 o creștere a prețurilor cu aproximativ 8,1% comparativ cu aceeași perioadă a anului trecut, trendul continuând până la sfârșitul anului. Impactul pandemiei s-a manifestat prin temperarea optimismului. Modificările legislative pentru Programul Prima Casă au încurajat și susținut piața imobiliară rezidențială din România. (sursa - <http://www.1asiq.ro/Deloitte-Pretul-locuintelor-a-crescut-cu-8-1-in-T1-2020-iar-trendul-va-continua-articol-3.102-63995.htm> )

Conform analizelor întocmite de site-ul imobiliare.ro, atât cererea cât și oferta , mai ales în orașe mari, păstrează un trend ascendent în trimestrul I- 2020, comparativ cu anul 2019.

### Evoluția prețurilor față de trimestrul anterior



### Evoluția anuală



Sursa: Analize Imobiliare, imobiliare.ro

### Piața office

Piața spațiilor de birouri a fost cea mai afectată de pandemia de coronavirus, în S1 din 2020 înregistrându-se o scădere de aproximativ 45%, comparativ cu aceeași perioadă din 2019. Cea mai mare parte din cerere o reprezintă cererea nouă, aceasta fiind mai mică cu 80% față de aceeași perioadă a lui 2019. Au crescut cu 9% relocările din vile și apartamente în spații de birouri moderne. (sursa - <https://www.agerpres.ro/economic-intern/2020/07/16/piata-spatiilor-de-birouri-din-bucuresti-afectata-de-pandemia-de-coronavirus-cererea-a-scazut-cu-45-analiza-541485>)

Restricțiile privind distanțarea socială impuse de pandemia Covid-19, a afectat direct segmentul de închirieri a spațiilor de birouri. Companiile au trebuit să treacă la lucrul de acasă, iar pe viitor își vor regândi utilizarea spațiului închiriat pentru a respecta regulile sanitare obligatorii. Aceste restricții vor afecta în mod inevitabil piața de office, în sensul creșterii gradului de neocupare sau, cel puțin de stagnare dacă nu și de scădere a chiriei. Așa cum relevă mai multe studii efectuate de companii de profil ca CBRE sau Colliers, majoritatea respondenților, proprietari de spații sau chiriași afirmă că o revenire la situația dinainte de pandemie va avea loc cel mai probabil din 2021 și că lansarea unor noi proiecte de construcții se va amâna. (sursa <https://www.cbre.ro/en/research-and-reports/Bucharest-Office-MarketView-Q1-2020> ; <https://www2.colliers.com/en-RO/Research/Colliers-Romania-COVID-19-Office-Tenants-Survey-2020>)

### Piața imobiliară specifică

Piața imobiliară specifică este piața proprietăților rezidențiale formate din casă și teren cu suprafețe utile mari de peste 500 mp, cu vechime mare (construite în perioada interbelică sau înainte de aceasta), amplasate în zona centrală (sau în zone vecine), oferite la închiriere.

Piața imobiliară specifică are activitate, având în vedere numărul mare de oferte. Printre proprietățile oferite la închiriere există și unele declarate monument istoric, marea majoritate a acestora fiind renovate din temelie.

Proprietățile similare sunt oferite la închiriere pentru activități de birou, mai puțin cu destinație de locuință, iar prețul de închiriere se referă la întreaga proprietate formată din clădire și teren indiferent de suprafața terenului.

Principalele elementele de comparație recunoscute de piața specifică sunt:

- Localizarea - amplasarea în zone periferice, sau în zone care nu sunt complet dezvoltate edilitar (străzi neasfaltate, rețele de utilități lipsă etc) are influență negativă asupra valorii proprietății imobiliare. mai aproape/mai departe de zonele centrale, sau în anumite zone cu renume istoric.
- Suprafața – în general piața imobiliară recunoaște acest element de comparație în sensul acceptării regulei „suprafață mai mare preț mai mic”. Elementul de comparație este preț/mp suprafață utilă, iar moneda este euro.
- Stare tehnică – în general casele cu suprafețe comparabile sunt bine întreținute, renovate. În mod special o casă monument istoric ce necesită lucrări de renovare este mai greu de tranzacționat, cu impact direct asupra prețului
- Utilități – dotarea cu centrală termică și instalații de aer condiționat este un standard pe piața de închiriere.
- Curte interioară – existența unei curți interioare unde pot fi amenajate parcări reprezintă un avantaj, apreciat de participanții de pe piață, având în vedere că zonele de amplasament sunt în general aglomerate din acest punct de vedere

Analizând oferta de proprietăți similare în corelare cu informațiile colectate la inspecție și din discuțiile avute cu agenții imobiliari implicați în tranzacții, se poate afirma că starea tehnică a clădirilor este un element principal de comparație deoarece o renovare și aducere a spațiului de închiriat la standardele pieței specifice implică timp și resurse financiare.

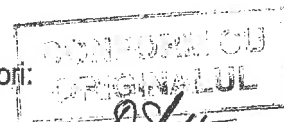
De asemenea, din discuțiile avute cu agenții imobiliari, se poate stabili o marjă de negociere de -10% din prețul inițial de ofertă.

Aria de piață analizată este zona centrală a Capitalei și zone vecine cu aceasta.

### Oferta de proprietăți similare

În zona de amplasare au fost identificate puține oferte de proprietăți similare active la data evaluării și a fost extinsă căutarea și în alte zone similare: zona Dacia-Moșilor, Calea Călărașilor unde există oferte de proprietăți similare.

Analiza ofertelor de proprietăți similare în zonele analizate arată următoarele valori:





Proprietati similare la inchiriere					
Localizare	Suprafata utila(mp)	Suprafata teren (mp)	Pret (euro/mp)	Pret total (euro)	Link
str Vasile Lascar 87	1.180	477,0	6,1	7.198	<a href="https://www.imobiliare.ro/inchirieri-birouri/bucuresti/dacia/birou-de-inchiriat-X0M604005?lista=201030114&amp;hart=1">https://www.imobiliare.ro/inchirieri-birouri/bucuresti/dacia/birou-de-inchiriat-X0M604005?lista=201030114&amp;hart=1</a>
STR Gramont nr 8	650	500,0	6,2	4.000	<a href="https://www.imobiliare.ro/vanzare-case-vile/bucuresti/libertatii/casa-de-vanzare-sau-de-inchiriat-17-camere-X86T01001?lista=2350876&amp;hart=1">https://www.imobiliare.ro/vanzare-case-vile/bucuresti/libertatii/casa-de-vanzare-sau-de-inchiriat-17-camere-X86T01001?lista=2350876&amp;hart=1</a>
str Justitiei nr 63	500	n/a	7,0	3.500	<a href="https://www.imobiliare.ro/inchirieri-birouri/bucuresti/unirii/birou-de-inchiriat-X17L1401H?lista=85480492&amp;hart=1">https://www.imobiliare.ro/inchirieri-birouri/bucuresti/unirii/birou-de-inchiriat-X17L1401H?lista=85480492&amp;hart=1</a>
str Slobozia	680	500,0	7,3	4.990	<a href="https://www.imobiliare.ro/inchirieri-case-vile/bucuresti/unirii/casa-de-inchiriat-17-camere-X17L11035?lista=2350876&amp;hart=1">https://www.imobiliare.ro/inchirieri-case-vile/bucuresti/unirii/casa-de-inchiriat-17-camere-X17L11035?lista=2350876&amp;hart=1</a>
Bd Dacia nr 83	1.070	758,0	7,4	7.900	<a href="https://www.imoradar24.ro/anunturi/1000-mp-casa-inchiriat-dacia-30785910">https://www.imoradar24.ro/anunturi/1000-mp-casa-inchiriat-dacia-30785910</a>
Calea Călărășilor nr 101	600	1.600,0	5,8	3.500	<a href="https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/inchiriere/1ef1831d280f72461fdeh5fg1800dd55.html">https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/inchiriere/1ef1831d280f72461fdeh5fg1800dd55.html</a>
str Stelea Spataru	750	552,0	8,9	6.700	<a href="https://www.imoradar24.ro/anunturi/750-mp-casa-inchiriat-unirii-26-26591035">https://www.imoradar24.ro/anunturi/750-mp-casa-inchiriat-unirii-26-26591035</a>
str Italiana nr 26	259	250,0	5,8	1.500	<a href="https://www.imobiliare.ro/inchirieri-case-vile/bucuresti/batistei/casa-de-inchiriat-6-camere-X55T1100H">https://www.imobiliare.ro/inchirieri-case-vile/bucuresti/batistei/casa-de-inchiriat-6-camere-X55T1100H</a>
str Cap Mircea Vasilescu	600	240,0	4,2	2.500	<a href="https://www.imobiliare.ro/inchirieri-case-vile/bucuresti/unirii/casa-de-inchiriat-10-camere-X3PR1100D">https://www.imobiliare.ro/inchirieri-case-vile/bucuresti/unirii/casa-de-inchiriat-10-camere-X3PR1100D</a>
str Fainari	1.710	n/a	5,9	10.004	<a href="https://www.esop.ro/oferte-imobiliare/case-mosilor-obor-bucuresti-919/#lightbox[product-gallery]/6/">https://www.esop.ro/oferte-imobiliare/case-mosilor-obor-bucuresti-919/#lightbox[product-gallery]/6/</a>

Indicator	Oferta (euro/mp)	Suprafata utila(mp)	Suprafata teren (mp)
Maxim	8,9	1.710	1.600
Minim	4,2	259	240
Mediana	6,1	665	500
Medie	6,5	800	610

### Cererea de proprietăți la închiriere

Având în vedere localizarea și principalele caracteristici ale imobilului subiect, cererea potențială poate veni din partea societăților cu potențial financiar mare. Având în vedere oferta mare și de cele mai multe ori mai bună din punctul de vedere al serviciilor oferite în spațiile de birouri moderne, putem spune că cererea este limitată și elimină ofertele speculative.

CONFORM CU  
ORDONANȚA

*[Signature]*

## 2.3.CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Cea mai bună utilizare (CMBU) este definită ca "*utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare*".

- **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.

- **Fezabila 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 acea 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.

Utilizările posibile sunt rezidențială și comerciale – spațiu de birouri. Aceste utilizări posibile sunt justificate și de utilizările proprietăților similare din apropiere sau din zone similare. Având în vedere scopul evaluării, utilizarea actuală și faptul că proprietatea este monument istoric, din punctul de vedere al utilizării probabile în mod rezonabil, CMBU pentru proprietatea subiect este comercială – spațiu de birouri.

## 3.ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RAȚIONAMENTUL

### 3.1 ESTIMAREA CHIRIEI DE PIAȚĂ

Pentru determinarea chiriei unitare s-a folosit abordarea prin piață, tehnica calitativă - analiza comparațiilor relative prin care se determină dacă proprietățile comparabile au caracteristici inferioare, superioare sau similare cu proprietatea subiect. Elementele de comparație folosite sunt cele enumerate la analiza de piață,

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 comparabile.

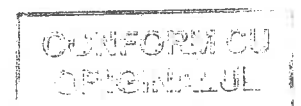
Din analiza de piață, pentru evaluarea proprietății subiect, au fost selectate ofertele active comparabile prezentate în Anexa 3, care au fost verificate telefonic sau pe teren.

Criteriul de comparație folosit în grila de comparații este chiria în euro/mp. Marja de negociere s-a estimat pe baza analizei de piață și din discuțiile cu agenții imobiliari implicați în tranzacții la 10% din prețul de ofertă.

Pentru estimarea valorii a fost aplicată o grilă relativă, la care a fost aplicat un punctaj pentru fiecare element de comparație – caracteristici superioare, similare, inferioare.

Grila de comparații este prezentată în Anexa 4.

Au fost obținute următoarele rezultate:





	Apreciere	Preț unitar (euro/mp)
Comparabila 1	Inferioară	4,35 €
Comparabila 2	Inferioară	5,27 €
<b>Proprietatea Subiect</b>		
Comparabila 3	Superioară	5,49 €
Comparabila 4	Superioară	5,54 €
Comparabila 5	Superioară	6,30 €
Comparabila 6	Superioară	6,64 €
Comparabila 7	Superioară	8,04 €

Chiria unitară a proprietății subiect este cuprins în intervalul 5,27-5,49 euro/mp. Analizând cele două proprietăți comparabile care definesc intervalul de prețuri de mai sus, proprietatea subiect are caracteristici mai apropiate de comparabila 2 decât de comparabila 3. Comparabila 3 este similară ca suprafață utilă dar are o stare tehnică mult mai bună decât proprietatea subiect.

Se poate aprecia chiria unitară pentru proprietatea subiect la 5,30 euro/mp suprafață utilă.

#### Rezultatul obținut

În urma evaluării, în condițiile limitative privind documentarea și inspecția, ținând cont de ipotezele și ipotezele speciale emise, a fost estimat următorul rezultat:

	Chirie de piață unitară euro/mp	Suprafață utilă mp	Chirie totală euro	Chirie totală rotunjit euro	Chirie totală lei
Proprietate imobiliară amplasată în str. 11 Iunie nr. 2 sector 4 București	5,3	1.156	6.127	6.100	29.492

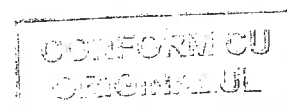
Data evaluării 11.08.2020

Curs BNR euro/lei 4,8347

### 3.3 RECONCILIAREA VALORILOR SI ANALIZA REZULTATELOR

Reconcilierea evaluării reprezintă analiza rezultatelor și concluziilor abordărilor aplicate în cadrul procesului de evaluare și care conduc la opinia finală asupra valorii. Criteriile care au stat la baza raționamentului evaluatorului în cadrul procesului de reconciliere sunt:

- Adecvarea - abordarea prin piață este cea mai indicată metodă atunci când există suficiente informații din piață.
- Precizia - mare deoarece sunt utilizate informații din piață
- Cantitatea informațiilor - există suficiente informații pentru a estima valoarea de piață a proprietății subiect



Evaluarea reprezintă o opinie asupra valorii, o concluzie profesională, imparțială și logică formulată pe baza experienței profesionale și bazată pe analiza tuturor informațiilor. Aceasta reprezintă percepția evaluatorului despre prețul cel mai posibil, cel mai verosimil într-o tranzacție obiectivă, nepărtinitoare pentru proprietatea evaluată.

În vederea estimării valorii de piață au fost analizată piața proprietăților formate din casă și teren similare din zona unde este localizată proprietatea subiect și au fost selectate comparabilele relevante.

Opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață pentru imobilul situat în strada 11 Iunie nr. 2 sector 4 București, format din teren în suprafață de 3.420 mp și construcțiile C1, C2, C3 cu o suprafață construită la sol totală de 1.170 mp, înscris în Cartea Funciară 211457 a sectorului 4 București., conform cerințelor Clientului, este:

	Chirie de piață	
	euro	lei
<b>Proprietate imobiliară amplasată în str 11 Iunie nr 2 sector 4 București</b>	<b>6.100</b>	<b>29.492</b>

Data evaluării 11.08.2020  
Curs BNR euro/leu 4,8347



CONFORM CU ORIGINALUL

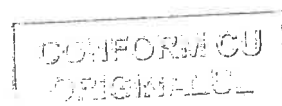
## 4.ANEXE

ANEXA 1 - Fotografii inspecție - nu s-a permis efectuarea de fotografii interioare și exterioare

ANEXA 2 - Documente utilizate în evaluare

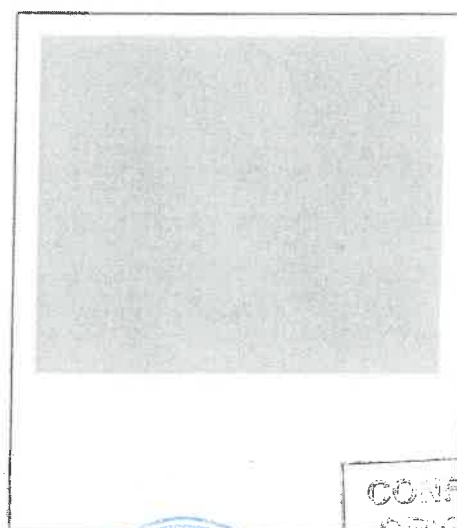
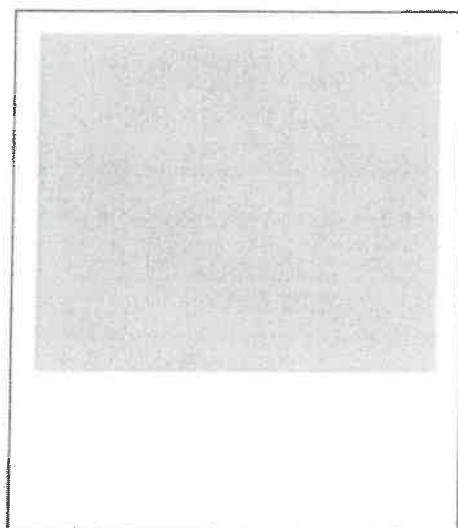
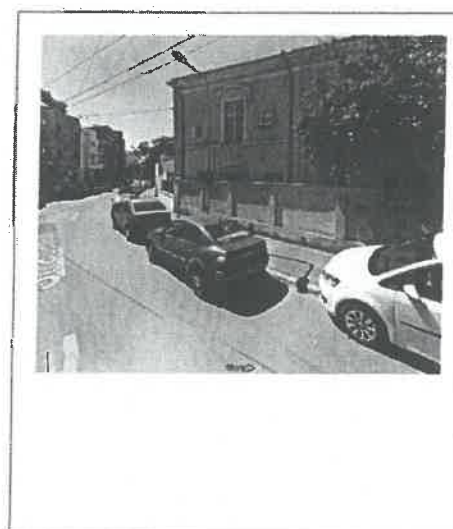
ANEXA 3 - Proprietăți comparabile

ANEXA 4 – Grila de piață



*[Handwritten signature]*

Anexa 1 - Fotografii inspecție – nu s-a permis efectuarea de fotografii interioare și exterioare.  
Fotografiile prezentate sunt preluate din surse publice - <https://www.google.com/maps/>



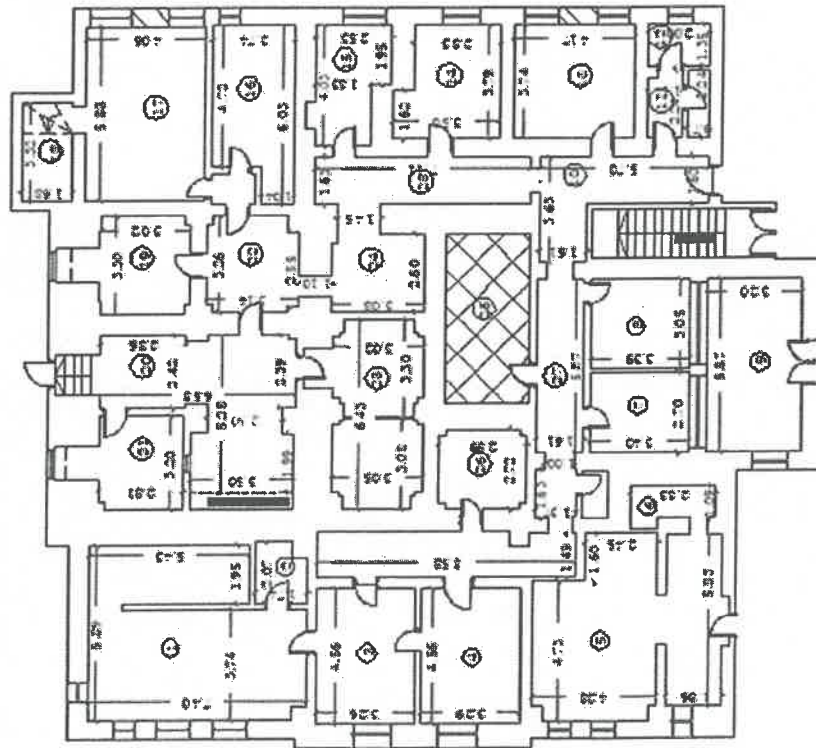
CONFORM CU  
ORIGINALUL





Anexa 2 - Documente utilizate în evaluare

Unitatea militara Zonala Bucuresti  
RELEVUL Partier  
scara 1:200



Nr.	Denumire incaperi	Supr.utilia (mp)
1	Birou	38,26
2	Debara	3,31
3	Birou	14,87
4	Birou	15,00
5	Birou	35,65
6	Debara	3,41
7	Birou info.	9,18
8	Birou info.	10,37
9	Sala info.	18,78
10	Hol	12,38
11	Grup sanitar	4,19
12	Debara	2,70
13	Birou	15,60
14	Birou	11,82
15	Birou	8,98
16	Birou	14,30
17	Birou	23,87
18	Debara	5,58
19	Birou	11,20
20	Sala Mese	26,91
21	Bucatarie	10,32
22	Hol	9,83
23	Usauri	19,41
24	Hol	7,86
25	Birou	7,68
26	Birou	25,85
27	Hol	7,68
28	Hol	11,59

Suprafata Utilia=379,01mp  
Suprafata totala=379,01mp

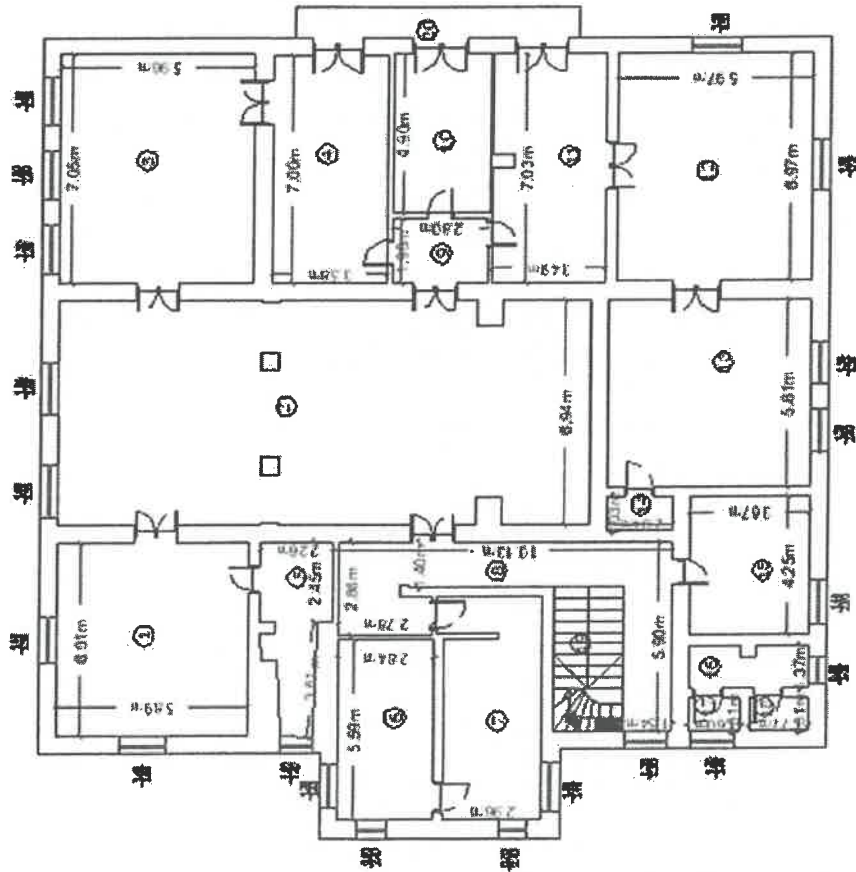


CONFORM CU ORIGINALUL

*[Handwritten signature]*



Unitatea militara Zona Bucuresti  
RELEVEU Etaj 1  
scara 1:200



Nr.	Denumire incaperi	Supr.utila (mp)
1	Camera	35.40
2	Sală	111.51
3	Camera	42.02
4	Camera	26.06
5	Chicinetă	10.23
6	Camera	15.88
7	Camera	20.44
8	Hol	24.90
9	Sos	5.54
10	Camera	14.01
11	Camera	24.23
12	Camera	41.61
13	Camera	36.02
14	Camera	2.10
15	Camera	15.60
16	Grup sanitar	4.82
17	Wc	1.62
18	Wc	1.79

Suprafata Utila=432.78mp

19	Casa scarii	9.63
20	Balcon	8.25

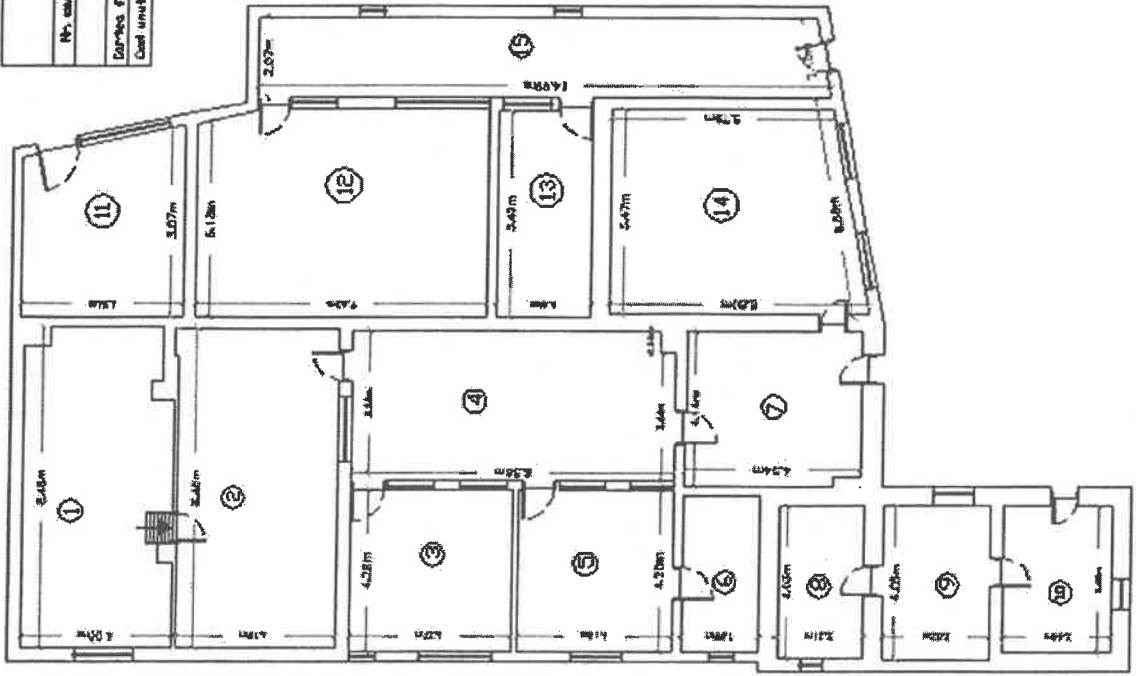
Suprafata totala=450.66mp



CONFORM CU ORIGINALUL

RELEVU Corp A SCARA NR10 PUII PARTII	
Nr. cadastral al imobilului	Suprafata
Adresa imobil	
Str. 11 Iunie nr 2	
DAT	
Sector 4	
Denumirea functiunii colective nr	
Cof. inregistrare imobiliara (D)	
E.C. Individuale	

Nr.	Recapitulatie Denumire incapere	Suprafata utila
1	Arhiva	32.665
2	Arhiva	25.479
3	Birou	18.216
4	Hol	34.001
5	Birou	17.686
6	Vestiar	8.075
7	Hol	18.526
8	Vestiar	8.888
9	Birou	11.413
10	Oficiu	11.024
11	Magazie	20.109
12	Depozit	41.729
13	Depozit	13.711
14	Birou	34.434
15	Hol	30.647
Total		326.538



CONFORM CU ORIGINALUL

*[Handwritten signature]*



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 211457 Bucuresti Sectorul 4

Nr. cerere 48087  
Ziua 21  
Luna 07  
Anul 2020

Cod verificare  
100086568138



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

**TEREN** intravilan

Nr. CF vechi:66411  
Nr. cadastral vechi:10260

**Adresa:** Loc. Bucuresti Sectorul 4, Str 11 Iunie, Nr. 2, Jud. Bucuresti, UAT Bucuresti Sector 4 - Strada 11 Iunie, nr. 2

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	211457	Din acte: 3.324 Masurata: 3.420	Descriere: teren teren in proprietate;teren din masuratori 3417 mp Informații CP:teren cu constructii  Smas=3420 Sacte=3417 Adresa: UAT Bucuresti, Bucuresti Sectorul 4, str PATRIARHIEI, nr. 21 Parcele: 1-CC Smas:3420; Constructii: C1-CIE Smas:592 Obs: -;C2-CIE Smas:404 Obs: -;C3-CA Smas:174 Obs: -;

**Construcții**

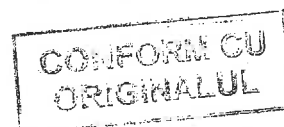
Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	211457-C1	Loc. Bucuresti Sectorul 4, Str 11 Iunie, Nr. 2, Jud. Bucuresti, UAT Bucuresti Sector 4 - Strada 11 Iunie, nr. 2	S. construita la sol:592 mp; C1 - in suprafata construita la sol de 592,16 mp
A1.2	211457-C2	Loc. Bucuresti Sectorul 4, Str 11 Iunie, Nr. 2, Jud. Bucuresti, UAT Bucuresti Sector 4 - Strada 11 Iunie, nr. 2	S. construita la sol:404 mp; C2 in suprafata construita la sol de 403,92 mp;

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>46417 / 12/07/2019</b> Act Notarial nr. 609, din 11/07/2019 emis de Florea Neculai;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) ARHIEPISCOPIA BUCUREȘTIOR, CIF:4746217	A1, A1.1, A1.2

**C. Partea III. SARCINI .**

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



*[Handwritten signature]*



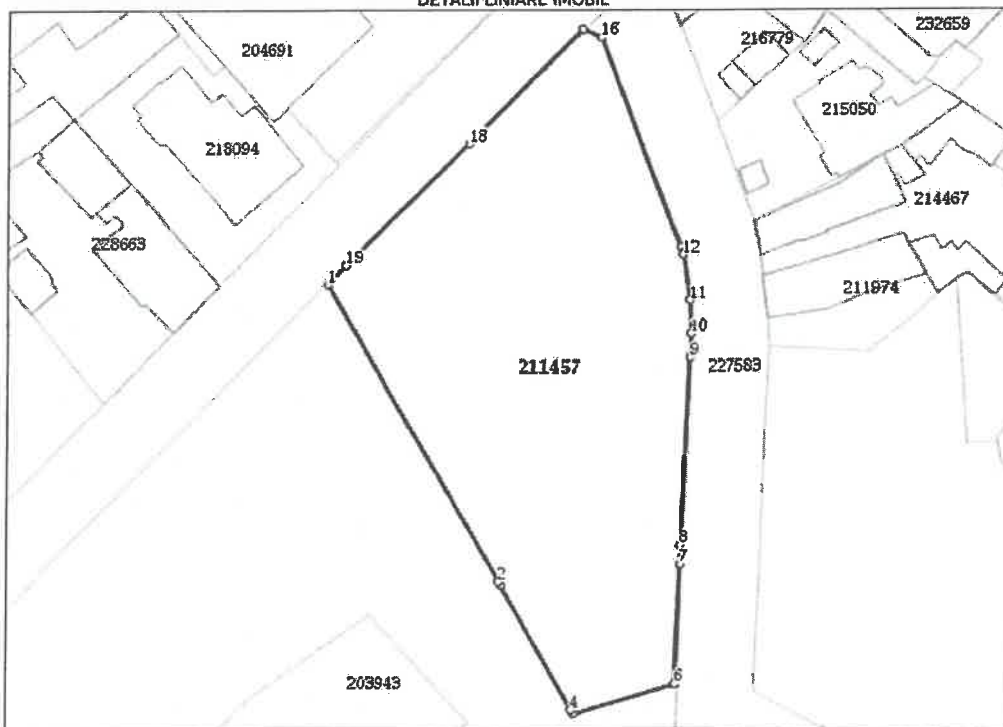
Carte Funciară Nr. 211457 Comuna/Oraș/Municipiu: Bucuresti Sectorul 4  
**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Teren**

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
211457	Din acte: 3.324 Masurata: 3.420	Descriere: teren teren in proprietate;teren din masuratori 3417 mp Informatii CP:teren cu constructii  Smas=3420 Sacte=3417 Adresa: UAT Bucuresti, Bucuresti Sectorul 4, str PATRIARHIEI, nr. 21 Parcele: 1-CC Smas:3420; Constructii: C1-CIE Smas:592 Obs: -;C2-CIE Smas:404 Obs: -;C3-CA Smas:174 Obs: -;

\* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



**Date referitoare la teren**

Nr. Crt	Categorie folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	3.420	-	-	-	

**Date referitoare la constructii**

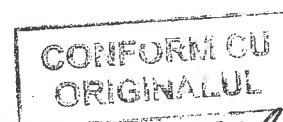
Crt	Numar	Destinatia constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1.1	211457-C1	constructii industriale si edilitare	592	Cu acte	S. construita la sol:592 mp; C1 - in suprafata construita la sol de 592,16 mp
A1.2	211457-C2	constructii industriale si edilitare	404	Cu acte	S. construita la sol:404 mp; C2 in suprafata construita la sol de 403,92 mp;
A1.3	211457-C3	constructii anexa	174	necunoscut	S. construita la sol:174 mp;

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

Pagina 2 din 3

Extrase pentru informare de la adresa [epay@ncpi.ro](mailto:epay@ncpi.ro)

Formular versiunea 1.1.



**Anexa 3 - Proprietăți comparabile**

Comparabila 1 - <https://www.imoradar24.ro/anunturi/600-mp-casa-inchiriat-calea-victoriei-33019806>



**Casă de inchiriat cu 10 camere și 600 mp**

București Ilfov • București • Calea Victoriei • Vila Calea Victoriei • spații open space, ideal expoziții, cafenea



Agenzie  
2.900 €

4 zile în urmă



vila Calea victoriei, spații open space,  
ideal expoziții, cafenea

**Detalii**

<b>Camere</b>	10	<b>Suprafața utilă</b>	600 m <sup>2</sup>
<b>Construit</b>	1930	<b>Suprafața construită</b>	600 m <sup>2</sup>
<b>Suprafața terenului</b>	735 m <sup>2</sup>	<b>Stadiul construcției</b>	Finalizat
<b>Tipul încălzirii</b>	Centrală proprie		

**Facilități**

- ✓ Gradina
- ✓ Electrice
- ✓ Apa
- ✓ Gaz

**Descriere**

inchiriere proprietate amplasata in apropiere de Calea Victoriei - Dacia. Proprietatea are structura S+P+M si o suprafata totala de 660 mp. Aceasta este amplasata pe un teren in suprafata de 735 mp din care curte libera de aproximativ 300 mp. Compartimentare: Parter 314 mp Mansarda 172 mp Subsol 132 mp Ca particularitate, la parter se afla o incapere cu suprafata de 170 mp. Proprietatea necesita renovare completa.

Distribuie

**AXIA REAL ESTATE**  
2.900 € 23.07.2020

**RESIDENTIALIST**  
2.900 € 23.07.2020

0730177130

0372531908

Distribuie

**AXIA REAL ESTATE**  
2.900 € 23.07.2020

**RESIDENTIALIST**  
2.900 € 23.07.2020

0730 veni numărul +

0372 veni numărul +



**CONFORM CU ORIGINALUL**

Comparabila 2 - [https://www.esop.ro/oferte-imobiliare/case-mosilor-obor-bucuresti-919/#!Lightbox\[product-gallery\]/6/](https://www.esop.ro/oferte-imobiliare/case-mosilor-obor-bucuresti-919/#!Lightbox[product-gallery]/6/)

Home Vite ID 13572

Inapoi



**Inchiriere sau vanzare casa-vila Mosilor, Bucuresti, ID 13572**

Cere oferta

**Date generale imobil**

Tip imobil: Casa Vila  
 Finalizare: 1926  
 Dispunere: 5+0S+P+0E+1stana  
 Cigar zone interio: open space, bar, toast  
 Metrou: 5 min  
 RATB: 2 min

**Detalii inchiriere**

Suprafata: 770 - 1110 mp  
 Chirie luna: 5400 - 10000 €/luna  
 Chirie mp: 5,95 - 7 €/mp

**Detalii vanzare**

Suprafata: 2520 m2 constr  
 Pret total: 1750000 €  
 Pret/mp: 700 €

**Detalii imobil**

Vila clasica disponibila pentru inchiriere cu utilitate subterane

Vila  
 Parter (248 mp): hol, receptie de 49 mp, 8 camere (2x30 mp, 22 mp, 16 mp, 15 mp, 14 mp, 11 mp, 10 mp) si 3 grupuri sanitare  
 Etaj (184 mp): hol de 27 mp, 6 camere (30 mp, 2x22 mp, 20 mp, 2x15 mp, 12 mp, 10 mp) si 3 grupuri sanitare  
 Mansarda (206 mp): hol, 9 camere (2x29 mp, 24 mp, 20 mp, 15 mp, 14 mp, 13 mp, 11 mp, 10 mp) si 3 grupuri sanitare  
 Demisol (67 mp): hol, 3 camere (14 mp, 13 mp, 10 mp) si 1 grup sanitar scutit de impozit natural  
 Subsol (65 mp): cu dispozitiv de lumina naturala  
 Corp B  
 Parter (199 mp)  
 Etaj 1 (212 mp)  
 Etaj 2 (214 mp)  
 Subsol 1 (178 mp)  
 Subsol 2 (136 mp)

**Dotari si finisaje imobil**

Parchet  
 AC cu unitati split  
 Centrale termice proprii  
 Infrastructura date-voce  
 Cuite  
 Nemobilat

Suprafata: 2520 m2 constr  
 Pret total: 1750000 €  
 Pret/mp: 700 €

**Detalii imobil**

Vila clasica disponibila pentru inchiriere cu utilitate subterane

Vila  
 Parter (248 mp): hol, receptie de 49 mp, 8 camere (2x30 mp, 22 mp, 16 mp, 15 mp, 14 mp, 11 mp, 10 mp) si 3 grupuri sanitare  
 Etaj (184 mp): hol de 27 mp, 6 camere (30 mp, 2x22 mp, 20 mp, 2x15 mp, 12 mp, 10 mp) si 3 grupuri sanitare  
 Mansarda (206 mp): hol, 9 camere (2x29 mp, 24 mp, 20 mp, 15 mp, 14 mp, 13 mp, 11 mp, 10 mp) si 3 grupuri sanitare  
 Demisol (67 mp): hol, 3 camere (14 mp, 13 mp, 10 mp) si 1 grup sanitar scutit de impozit natural  
 Subsol (65 mp): cu dispozitiv de lumina naturala  
 Corp B  
 Parter (199 mp)  
 Etaj 1 (212 mp)  
 Etaj 2 (214 mp)  
 Subsol 1 (178 mp)  
 Subsol 2 (136 mp)

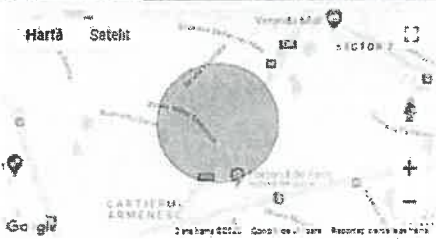
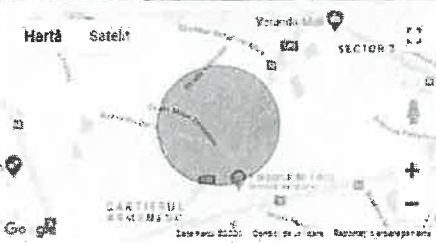
**Dotari si finisaje imobil**

Parchet  
 AC cu unitati split  
 Centrale termice proprii  
 Infrastructura date-voce  
 Cuite  
 Nemobilat

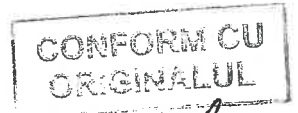
**Esti interesat de aceasta oferta?**

Si vom suna pe tine urmatoare

nume  
 telefon



contacteaza-ne la  
**(+4) 0723.26.61.97**  
 sau office@esop.ro



*[Handwritten signature]*

Comparabila 3 - <https://www.imobiliare.ro/inchirieri-birouri/bucuresti/dacia/birou-de-inchiriat-X0M604005?lista=201030114&harta=1>

**Birou de inchiriat**

Bucuresti Sector 2 zona Dacia - Vezi hartă

Actualizat la 14.10.2020

**7.009,2 EUR** + TVA / luna  
5,94 EUR + TVA / mp / luna



Tipul este anuntul | Distribuie | Adauga un anunt | Soluțiază o problemă

AGENTI BUCURESTI  
MASON AGENTIE IMOBILIARA

**0722.284.333**

Alte telefoane:  
0722 284 333

Pentru a primi lista de oferte a comunicărilor  
anunțului X0M604005 de pe Imobiliare.ro

\* Email  
\* Telefon  
\* Numărul tău

As dori să primesc mai multe  
informații despre proprietatea cu  
ID-ul X0M604005 găsită pe  
Imobiliare.ro

Sunt de acord cu termenii și condițiile  
Imobiliare.ro

**TRIMITE MESAJ**

**Caracteristici**

Tip imobil	Casa/Vila
Densitate imobiliară	Vila de inchiriat
Suprafață totală disponibilă	1180 mp
Clasa birouri	A
Suprafața teren	570 mp

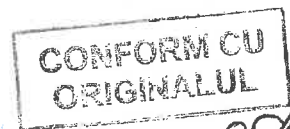
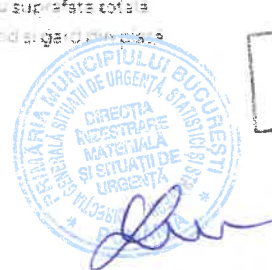
**Spații disponibile**

Descrierea spațiului	birouri
Suprafață totală disponibilă	1180 mp
Chirieț / mp / luna	5,94 EUR/mp (total 7.009,2 EUR/luna) + TVA + a rate chelui ei. Comision 50%
Disponibil	din data de 01/03/2020

**Specificații**

Imobilul se compune din:

- 1) Corpul Principal cu suprafața totală construită de 820 mp2)
- 2) Corpul Anexa cu suprafața totală construită de 357 mp3)
- 3) Curtea interioară principală (împreună cu gard de zid și gard din plasa de sârmă) de 209 mp4)
- 4) Curtea engleză (împreună cu gard de zid) de 3 mp



*[Handwritten signature]*



Comparabila 4 - <https://www.imobiliare.ro/vanzare-case-vile/bucuresti/libertatii/casa-de-vanzare-sau-de-inchiriat-17-camere-X86T01001?lista=2350876&harta=1>

Palatul Parlamentului-Rond Cosbuc, singur curte, 3 imobile, liber  
București, Sector 4, Zona Libertății - Vezi hartă

Publicat la 14-11-2019 20:04



Proprietate intermediată exclusiv de agenția **ROMTOR REAL ESTATE**

**4.000 EUR** / lună



17 camere | 650 mp utili | 500 mp teren



Tipărește Descarcă PDF Distribuie Adaugă în cartă Soluțiază o problemă

Anunț publicat de

**omtk**

ROMTOR REAL ESTATE

ROMTOR REAL ESTATE

**0746.533.822**

Alte telefoane:  
0735.214.706

Pentru o identificare ușoară comunicați ID-ul anunțului **X86T01001** de pe imobiliar.ro

\* Email

\* Telefon

\* Nume și tău

Aș dori să primesc mai multe informații despre proprietatea cu ID-ul **X86T01001** găsită pe imobiliar.ro.

Sunt de acord să primesc și condițiile anunțului

TRIMITE MESAJ

**Caracteristici**

Nr. camere	17	Suprafață teren	500 mp
Suprafață utilă	650 mp	Nr. fronturi	1
Suprafață construită (Amplasament la sol)	450 mp	Front strădă	24 m
Suprafață deținută	200 mp	Spațiu de îngrădit	Terasă
Nr. bucătării	3	Arhitectură	1940
Nr. băi	6	Structura rezistență	Cămină
Nr. balcoane	2	Regim funcțional	3+P+1+M
		Nr. locuri parcare	4

**Specificații**

**Utilități**

- Utilități generale: Curent, Curent trifazic, Apa, Canalizare, Căldură, Căldură, Telefon, Telefon internat țară, Centrală telefonică
- Sistem încălzire: Calorifer
- Climatizare: Aer condiționat
- Acces internet: Cablu/Wireless



**CONFORM CU ORIGINALUL**

*[Signature]*

Comparabila 5 - <https://www.imobiliare.ro/inchirieri-birouri/bucuresti/unirii/birou-de-inchiriat-X17L1401H?lista=85480492&harta=1>

**VIDEO!** Unirii, Vila pentru birouri, P+TE+M, 480mp, locuri parcare  
Bucuresti, Zona Unirii - Vezi hartă

**3.500 EUR** /lună  
7 EUR / mp /luna



Agent autorizat de

**EDUARD URILEANU**  
Partener responsabil  
**GALAXY IMOB** (LIC)

**0756.998.473**

Pentru identificare utilitatii imobiliare din  
strada X17L14027, se recomanda:

- \* Eritat
- \* Taxafor
- \* Masurare taxi

Aș dori să primesc mai multe  
informații despre proprietatea cu  
ID-ul X17L14027 găsită pe  
Imobiliare.ro

Sunt de acord să primesc informații  
imobiliare

**TRIMITE MESAJ**

Tiprește anunțul Distribuie Adaugă etichetă Adaugă notă

**Caracteristici**

Tip imobil	Casa/Vila
Suprafata totala disponibila	500 mp
Nr. locuri parcare	3
Acord constructiv	există
Accesibilitate	BCO

**Spatii disponibile**

Suprafata inchiriere	500 mp
Ciuda /mp /luna	7 EUR/mp (total 3500 EUR/lună) Comision 50%
COMISIUN	imobiliar

**Specificații**

CLX9465B071 Vila cu 3 nivele (P+TE+M) pretabil spatii birouri de inchiriat la Unirii, langa Palatul Parlamentului, Strada Justitiei. Suprafata totala circa 480mp.

Situat intr-o vila eleganta (P+TE+M) in centrul capitalei, acest spatiu va ofera tot ce aveti nevoie pentru desfasurarea activitatilor de birou. La fie care nivel, spatiul este compus din: receptie + camere bucatarie si 2 ba.

La mica distanta fata de locurile de interes ale capitalei: Piata Unirii, Centrul Vechi, Universitate Romana, Victoriei, Palatul Carol, Parcul Tineretului, teatre, universitati, muzee, etc.

Se poate inchiria un nivel individual sau toata vila.

Pretul de inchiriere este:

1. Parter: 160mp - 1500 euro/mp/luna.

2. Etaj: 1.160mp - 1500 euro/mp/luna.

3. Mansarda: 180mp - 1000 euro/mp/luna.

Pretul de inchiriere pt toata vila (Parter + Etaj + Mansarda) - Bona este de 3500 euro/luna.



**CONFORM CU ORIGINALUL**

Comparabila 6 - <https://www.imoradar24.ro/anunturi/1000-mp-casa-inchiriat-dacia-30785910>

**imoradar24** Radarul proprietăților din România

Casă de închiriat cu 20 camere și 1000 mp

★ București (1000 mp) - București - Dacia - Vila de inchiriat Ultracentral Dacia 1000mp-20 camere



Agenzie  
7.900 €

o lună în urmă

Distribuție

RE/MAX MAGNUM  
7.900 € / 1000 mp  
0773254054  
0754071165

Vila de inchiriat Ultracentral Dacia  
1000mp-20 camere

Vila de inchiriat Ultracentral Dacia  
1000mp-20 camere

Detalii

<b>Camere</b>	20	<b>Bal</b>	6
<b>Loc de parcare</b>	5	<b>Suprafața utilă</b>	1000 m <sup>2</sup>
<b>Total etaje</b>	1	<b>Construit</b>	1925
<b>Suprafata construita</b>	300 m <sup>2</sup>	<b>Suprafata terenului</b>	700 m <sup>2</sup>
<b>Stadiul construcției</b>	Finalizat	<b>Etaj</b>	Nespecificat
<b>Comision</b>	Da		

Facilități

- ✓ Aer condiționat
- ✓ Sistem alarmă
- ✓ Electricitate
- ✓ Canal
- ✓ Apa
- ✓ Găz

Amenajări interioare

- ✓ Parchet

Descriere

Oferta completa si buna a clientilor. Casa de avocatura, banca sau sediul unei firme de prestigiu? Vila actualmente inchiriată pe linia de Monumente Istorice a Bucurestului, reprezentativa de seama a stilului neoclasic românesc, si etaleaza arhitectura eleganta si pe unu dintre cele mai frumoase bulevarde ale orasului - bulevardul Dacia. Parland semnatura arhitecturala Smarandescu (1914-1935) si avand ca si proprietar initial pe renumitul comandor Calisteanu, a gustat de o lunga timpului companii importante. Suprafata generală, potrivit cu parșmentata elementele de decor originale, tocmai si pretul, creeaza o fac candida și perfectă pentru un client hotarat. Proprietatea ofera spre folosinta 1076 mp utili dispusi pe sârbet parter, etaj și mansarda în funcție de necesitati putem avea 0-6 camere pe nivel. Poziționarea pe colț la intersecția două străzi ofera posibilitatea mai multor locuri de parcare, în afara de cele 4-5 existente în curtea imobilității, în mijlocul drum și o vizuală

Distribuție

RE/MAX MAGNUM  
7.900 € / 1000 mp  
0773254054  
0754071165

**CONFORM CU ORIGINALUL**

*[Handwritten signature]*



Comparabila 7 - <https://www.imoradar24.ro/anunturi/750-mp-casa-inchiriat-unirii-26-26591035>

**Imobil monument istoric consolidata zona Unirii ,20 camere**  
Sector 3, Zona Unirii - Vezi harta

**6.200 EUR** / luna, Comision de 3% din pret



20 camere | 750 mp util | 1552 mp teren

Amplasat pe strada linistita (Stelea Spataru) dar aproape de toate mijloacele de transport, intre Piata Unirii si Corneliu Coposul, aceasta vila se desfasoara pe 3 nivele.

**D+P+M** Este monument istoric si evoca farmecul clasicului secol 19

Vila monument istoric B-II-m-B-19744

Aceasta vila arhitecturala a fost finalizata in jurul anului 1860 si a fost complet renovata si consolidata in 2006.

A fost construita pe un teren de 552 mp si are o suprafata utila de 737 mp.

Este compusa din 22 de camere si 9 grupuri sanitare.

Interiorul a fost renovat, toate detaliile arhitecturale originale s-au pastrat.

Imobil: 750 mp suprafata utila, compus din:

- Corp principal
- Demisol - 200 mp suprafata utila
- Parter - 236 mp suprafata utila
- Mansarda 230 - mp suprafata utila
- Corp B
- 85 mp suprafata utila

Imobilul este prevazut cu sistem de aer condiționat, sistem de ventilatie cu chiler, centrala proprie, geamuri termopan.

Imobilul este liber.

Vila este formata din 3 corpuri ce pot functiona independent.

Bucatarile sunt mobilate.

La pretul final de inchiriere se adauga costurile de mentinanta de 500 de euro de luna.

0722.368.183

TRIMITE MESAJ

**Detalii**

Amplasata pe o strada linistita (Stelea Spataru) dar aproape de toate mijloacele de transport, intre Piata Unirii si Corneliu Coposul, aceasta vila se desfasoara pe 3 nivele.

**D+P+M** Este monument istoric si evoca farmecul clasicului secol 19

Vila monument istoric B-II-m-B-19744

Aceasta vila arhitecturala a fost finalizata in jurul anului 1860 si a fost complet renovata si consolidata in 2006.

A fost construita pe un teren de 552 mp si are o suprafata utila de 737 mp.

Este compusa din 22 de camere si 9 grupuri sanitare.

Interiorul a fost renovat, toate detaliile arhitecturale originale s-au pastrat.

Imobil: 750 mp suprafata utila, compus din:

- Corp principal
- Demisol - 200 mp suprafata utila
- Parter - 236 mp suprafata utila
- Mansarda 230 - mp suprafata utila
- Corp B
- 85 mp suprafata utila

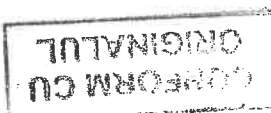
Imobilul este prevazut cu sistem de aer condiționat, sistem de ventilatie cu chiler, centrala proprie, geamuri termopan.

Imobilul este liber.

Vila este formata din 3 corpuri ce pot functiona independent.

Bucatarile sunt mobilate.

La pretul final de inchiriere se adauga costurile de mentinanta de 500 de euro de luna.



*[Handwritten signature]*



Criterii de Comparare	PROPRIETATI COMPARABILE						
	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Comparabila 5	Comparabila 6	Comparabila 7
Descriere comparabile	Spatiu birouri 600 Suprafata de 600 mp (Amplasare str General Ctin Budisteanu nr 10)	Spatiu birouri 1710 Suprafata de 1710 mp (Amplasare str Falnari)	Spatiu birouri 1180 Suprafata de 1180 mp (Amplasare str Vasile Lascari 87)	Spatiu birouri 650 Suprafata de 650 mp (Amplasare STR Gramost nr 8)	Spatiu birouri 500 Suprafata de 500 mp (Amplasare str Justitie nr 63)	Spatiu birouri 1070 Suprafata de 1070 mp (Amplasare Bd Dacia nr 83)	Spatiu birouri 750 Suprafata de 750 mp (Amplasare str Stelea Spataru)
Pret total oferta (euro)	2.900 €	10.004 €	7.198 €	4.000 €	3.500 €	7.900 €	6.700 €
Suprafata utilă inchiriată (mp)							
Pret unitar (euro/mp)	500 4.83 €	1710 5.85 €	1180 6.10 €	650 6.15 €	500 7.00 €	1070 7.38 €	750 8.93 €
Link	<a href="https://www.imoradar24.ro/anunt-ul1600-mp-casa-inchiriat-celeste-victoriei-33019805">https://www.imoradar24.ro/anunt-ul1600-mp-casa-inchiriat-celeste-victoriei-33019805</a>	<a href="https://www.esop.ro/oferte-immobiliare/casa-mostilor-obor-bucuresti-919811-lichidostprodus-gallerivib/">https://www.esop.ro/oferte-immobiliare/casa-mostilor-obor-bucuresti-919811-lichidostprodus-gallerivib/</a>	<a href="https://www.imobiliare.ro/inchirier-birouri/bucuresti/dacia/birou-de-inchiriat-17-XOM604005?lista=201030114&amp;h=art=1">https://www.imobiliare.ro/inchirier-birouri/bucuresti/dacia/birou-de-inchiriat-17-XOM604005?lista=201030114&amp;h=art=1</a>	<a href="https://www.imobiliare.ro/vanzare-casa-vile/bucuresti/libertatii/casa-de-vanzare-sau-de-inchiriat-17-X86T01001?lista=2350876&amp;h=art=1">https://www.imobiliare.ro/vanzare-casa-vile/bucuresti/libertatii/casa-de-vanzare-sau-de-inchiriat-17-X86T01001?lista=2350876&amp;h=art=1</a>	<a href="https://www.imobiliare.ro/inchiriere-birouri/bucuresti/unirii/birou-de-inchiriat-X17L1401H?lista=85480492&amp;h=art=1">https://www.imobiliare.ro/inchiriere-birouri/bucuresti/unirii/birou-de-inchiriat-X17L1401H?lista=85480492&amp;h=art=1</a>	<a href="https://www.imoradar24.ro/anunt-ul1750-mp-casa-inchiriat-in-25-26391035">https://www.imoradar24.ro/anunt-ul1750-mp-casa-inchiriat-in-25-26391035</a>	
Tip	oferta	oferta	oferta	oferta	oferta	oferta	oferta
Pret oferta (euro/mp)	4,83 €	5,85 €	6,10 €	6,15 €	7,00 €	7,38 €	8,93 €
Explicatie ajustari	Marja de negociere estimata pe baza analizei datelor secundare și a discuțiilor cu agenții imobiliari	Marja de negociere estimata pe baza analizei datelor secundare și a discuțiilor cu agenții imobiliari	Marja de negociere estimata pe baza analizei datelor secundare și a discuțiilor cu agenții imobiliari	Marja de negociere estimata pe baza analizei datelor secundare și a discuțiilor cu agenții imobiliari	Marja de negociere estimata pe baza analizei datelor secundare și a discuțiilor cu agenții imobiliari	Marja de negociere estimata pe baza analizei datelor secundare și a discuțiilor cu agenții imobiliari	Marja de negociere estimata pe baza analizei datelor secundare și a discuțiilor cu agenții imobiliari
in %	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
in €	-0,48 €	-0,59 €	-0,61 €	-0,62 €	-0,70 €	-0,74 €	-0,89 €
Pret ajustat (Euro/mp)	4,35 €	5,27 €	5,49 €	5,54 €	6,30 €	6,64 €	8,04 €
<b>AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI</b>							
Data ofertei	august-20	august-20	iulie-20	iunie-20	iulie-20	iulie-20	iunie-20
Explicatie apreciere	Similar fara ajustari	Similar fara ajustari	Similar fara ajustari	Similar fara ajustari	Similar fara ajustari	Similar fara ajustari	Similar fara ajustari
Aprecie	similar	similar	similar	similar	similar	similar	similar
Drept de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
Explicatie apreciere	Similar fara ajustari	Similar fara ajustari	Similar fara ajustari	Similar fara ajustari	Similar fara ajustari	Similar fara ajustari	Similar fara ajustari
Aprecie	similar	similar	similar	similar	similar	similar	similar
Restricții legale	fara	fara	fara	fara	fara	fara	fara
Explicatie apreciere	Similar fara ajustari	Similar fara ajustari	Similar fara ajustari	Similar fara ajustari	Similar fara ajustari	Similar fara ajustari	Similar fara ajustari
Aprecie	similar	similar	similar	similar	similar	similar	similar
Conditii de finantare	fara	fara	fara	fara	fara	fara	fara
Explicatie apreciere	Similar fara ajustari	Similar fara ajustari	Similar fara ajustari	Similar fara ajustari	Similar fara ajustari	Similar fara ajustari	Similar fara ajustari
Aprecie	similar	similar	similar	similar	similar	similar	similar
<b>AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATI</b>							
Localitate	str 11 Iunie nr 2 sector 4 Bucuresti	str Fainan	str Vasile Lascari 87	STR Gramost nr 8	str Justitiei nr 63	Bd Dacia nr 83	str Stelea Spataru
Localitate	10	zona similara	zona similara	zona similara	zona similara	zona similara	zona similara
Localitate	similar	similar	similar	similar	similar	similar	similar
Localitate	birou	birou	birou	birou	birou	superior birou	similar birou
Localitate	Similar fara ajustari	Similar fara ajustari	Similar fara ajustari	Similar fara ajustari	Similar fara ajustari	Similar fara ajustari	Similar fara ajustari
Aprecie	similar	similar	similar	similar	similar	similar	similar



Suprafață utilă închinabilă (mp)	1.156	600	1.710	1.180	650	500	1.070	750
Explicație apreciere		superior chirie mai mare	interior chirie mai mică	relativ similar	superior chirie mai mare	superior chirie mai mare	relativ similar	superior mai mare
Aprecieri	1900	superior 1930	interior 1926	similar	superior 1940	superior 1915	similar	superior 1860
Explicație apreciere		Similar fără ajustări	Similar fără ajustări	perioada interbelică Similar fără ajustări	Similar fără ajustări	perioada interbelică Similar fără ajustări	Similar fără ajustări	Similar fără ajustări
Stare tehnică	satisfacătoare	similar	similar	similar	satisfacătoare	similar	similar	similar
Explicație apreciere	necesită renovare	nesatisfacătoare necesită renovare integrată interior și exterioră	satisfacătoare necesită renovare	F buna necesită renovare imediat	necesită renovare	F buna necesită renovare imediat	F buna nu necesită renovare disponibilită	renovată 2006 nu necesită renovare disponibilită imediat
Aprecieri	AC local/CT	interior CT	similar AC local/CT	superior AC local/CT	similar AC local/CT	superior AC local/CT	superior AC local/CT	superior chirier/CT
Explicație apreciere	da	fără aer condiționat	Similar fără ajustări	Similar fără ajustări	Similar fără ajustări	Similar fără ajustări	Similar fără ajustări	superior instalaje modernizate
Aprecieri	da	interior	similar	similar	similar	similar	superior	superior
Loc parcare/curtea interioară	locuri de parcare în curtea interioară	da	nu	da	locuri de parcare în curtea interioară	da	da	da
Explicație apreciere		locuri de parcare în curtea interioară	părcare pe domeniul public	locuri de parcare în curtea interioară	locuri de parcare în curtea interioară	locuri de parcare în curtea interioară	locuri de parcare în curtea interioară	locuri de parcare în curtea interioară
Aprecieri		similar	interior	similar	similar	similar	similar	similar
Chirie		4.35 €	5.27 €	5.49 €	5.54 €	6.30 €	6.64 €	8.04 €
Interior		2	2	0	0	0	0	0
Similar		4	5	6	6	5	0	0
Superior		1	0	1	1	2	4	4
Aprecieri general		interior	interior	superior	superior	superior	superior	superior
Chirie unitară	Euro	Lei						
Chirie totală	5.30	25.82						
Chirie totală rotunjit	6.128	29.492						
Chirie totală rotunjit	6.100	29.492						

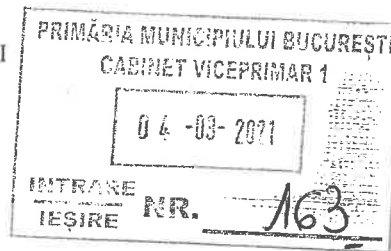
Curs euro

4.8347 EURRON

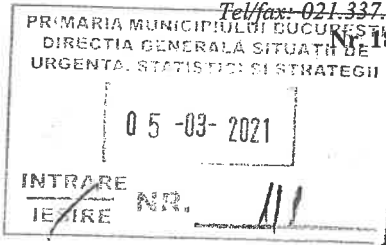
Data evaluării

11.08.2020





București, Calea Șerban Vodă nr. 31, sector 4,  
Tel/fax: 021.337.20.73/021.337.21.43



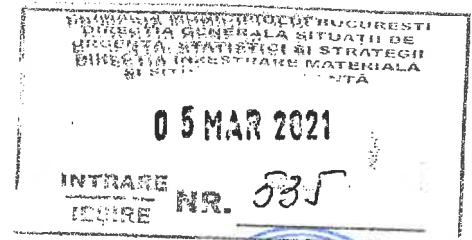
Către  
Primăria Municipiului București

**În atenția domnului Viceprimar General 1 Stelian Bujduveanu**

Urmare întâlnirii din data de 02 martie 2021 în care a fost prezentat proiectul de hotărâre privind aprobarea încheierii unui contract de închiriere între Primăria Municipiului București și Arhiepiscopia Bucureștilor având ca obiect plata chiriei aferente pentru ocuparea imobilului din București, Str. 11 Iunie nr. 2, Sector 4, în care își are sediul Centrul Militar Zonal București, **Vă comunicăm prin prezenta acordul Arhiepiscopiei Bucureștilor în vederea încheierii unui contract de închiriere ce va avea ca obiect imobilul sus menționat, pentru o perioadă de maxim 12 luni cu un quantum al chiriei de 6.100euro/lună.**

Nădăjduim în relocarea cât mai rapidă a Centrului Militar Zonal București, întrucât Arhiepiscopia Bucureștilor dorește ca pe locul în care a ființat Seminarul Teologic *Nifon Mitropolitul*, desființat de regimul comunist, să fie construită o Școală modernă clasele I – VIII, potrivit dorinței ctitorului *Mitropolitul Nifon*.

Dr. Dir. Dragne  
Zoran



R. Gigares





Nr. 3078 / 27.04.2021

### REFERAT DE APROBARE

**la Proiectul de hotărâre privind aprobarea încheierii unui contract de închiriere între Municipiul București și Arhiepiscopia Bucureștilor având ca obiect, plata chiriei aferente imobilului aflat pe strada 11 Iunie, nr. 2, sector 4, București, în care Centrul Militar Zonal își are sediul**

În Raportul de specialitate comun al Direcției Generale Situații de Urgență, Statistici și Strategii - Direcția Înzestrare Materială și Situații de Urgență nr. 608/15.03.2021 și al Direcției Generale Economice nr. 3086/24.03.2021, se precizează că în anul 2019, Arhiepiscopia Bucureștilor a transmis o solicitare înregistrată la Primăria Municipiului București cu nr.1762559/08.08.2019 și la Primar General cu nr.4570/08.08.2019, prin care solicită municipalității încheierea unui contract de închiriere pentru imobilul situat în strada 11 Iunie, nr. 2, sector 4, București, în care își desfășoară activitatea Centrul Militar Zonal, restituit în natură în proprietatea Fundației Așezăminte Nifon Mitropolitul, prin DPG 10515/31.05.2008;

Direcția Juridic a comandat prin adresa 10488/17.07.2020 un Raport de evaluare care are ca scop stabilirea valorii de închiriere a imobilului situat pe str. 11 Iunie nr.2, sector 4.

Primăria Municipiului București trebuie să încheie cu Arhiepiscopia Bucureștilor un contract de închiriere pentru plata unei chirii lunare, care urmează a fi plătită de la data încheierii contractului de închiriere, până la eliberarea totală de către Centrul Militar Zonal, a imobilului mai sus menționat.

Astfel, urmare intalnirii din data de 02.03.2021 dintre reprezentantii Primariei Municipiului Bucuresti si cei ai Arhiepiscopiei Bucurestilor, acestia din urma au transmis municipalitatii adresa cu nr. 1898/03.03.2021 (anexa 2), prin care isi manifesta acordul cu



privire la cuantumul chiriei de 6.100 euro/luna stabilit in urma Raportului de evaluare comandat de catre Directia Juridic si executat prin grija directiei Patrimoniu.

Totodata, tinand cont de discutiile foarte avansate pentru relocarea C.M.Z. intr-un spatiu pus la dispozitie gratuit de catre Administratia Fondului Imobiliar in Str. Buchetului nr. 10-12, sector 3 si tinand cont de perioada de timp mare necesara relocarii, (conform adresei C.M.Z. nr. A4144/07.07.2020 - anexata), perioada maxima de plata a chiriei este de 12 luni.

Potrivit art. 35. Lit. e) din Legea nr. 45/1994 a apărării naționale a României, cu completările și modificările ulterioare;

Conform art. 4 din H.G. 414/1997 pentru aprobarea Normelor maximele privind dotarea centrelor militare județene, municipale și ale sectoarelor municipiului București;

Ținând cont de art. 76 din Legea 446/2006 privind pregătirea populației pentru apărare;

Având în vedere Raportul de specialitate comun al Direcției Generale Situații de Urgență, Statistici și Strategii - Direcția Înzestrare Materială și Situații de Urgență si Directia Generala Economica, propunem spre dezbatere și aprobare Consiliului General al Municipiului București, proiectul de hotărâre privind imputernicirea Primarului General sa incheie un contract de închiriere între Municipiul București și Arhiepiscopia Bucureștilor având ca obiect, plata chiriei aferente imobilului aflat pe strada 11 Iunie, nr. 2, sector 4, București, în care Centrul Militar Zonal își are sediul.

**PRIMAR GENERAL**

**Nicușor DAN**



**Avizat,**  
**Diracția Juridic**  
**Director executiv,**  
**Adrian IORDACHE**

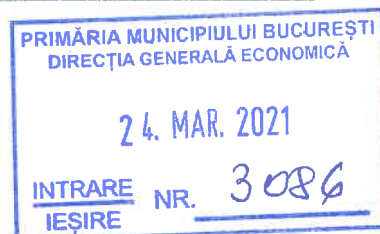
Întocmit  
Insp. spec.  
Elena BADEA



# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Situații de Urgență, Statistici și Strategii  
Direcția Înzestrare Materială și Situații de Urgență  
Directia Generala Economica

Nr. 608/15.03.2021



## RAPORT DE SPECIALITATE

Comun

al Direcției Generale Situații de Urgență, Statistici și Strategii

și

Directia Generala Economica

**la Proiectul de hotărâre privind aprobarea încheierii unui contract de închiriere între Municipiul București și Arhiepiscopia Bucureștilor având ca obiect plata chiriei aferente imobilului aflat pe strada 11 Iunie, nr. 2, sector 4, București, în care Centrul Militar Zonal își are sediul**

Prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului București cu nr.1762559/08.08.2019 și la Primar General cu nr.4570/08.08.2019, Arhiepiscopia Bucureștilor-Fundația "Așezămintele Nifon Mitropolitul", în calitate de proprietar în baza DPG nr.10515/21.05.2008 al imobilului situat în str. 11 Iunie nr.2, sector 4, în care a funcționat și funcționează și în prezent Centrul Militar Zonal, a solicitat Municipiului București încheierea unui contract de închiriere pentru acest imobil.

Direcția Juridic a comandat prin adresa 10488/17.07.2020 un Raport de evaluare (anexa 1) care a avut ca scop stabilirea valorii de închiriere a imobilului situat pe str. 11 Iunie nr.2, sector 4, raport în urma căruia a reieșit o chirie totală de 6.100eur/lună.

În urma numeroaselor întâlniri între reprezentanții ai Primăriei Municipiului București și Arhiepiscopia Bucureștilor a reieșit faptul că ar fi bine să fie încheiat un contract de închiriere pentru plata unei chirii lunare, care urmează să fie plătită de la data semnării contractului de închiriere, până la eliberarea totală de către Centrul Militar Zonal, a imobilului mai sus menționat. În perioada menționată, reprezentanții P.M.B. cu atribuții în domeniu, vor lua toate măsurile necesare identificării unui spațiu în care să fie relocat C.M.Z., în cel mai scurt timp.



# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Situații de Urgență, Statistici și Strategii

Direcția Înzestrare Materială și Situații de Urgență

Directia Generala Economica

Astfel, urmare intalnirii din data de 02.03.2021 dintre reprezentantii Primariei Municipiului Bucuresti si cei ai Arhiepiscopiei Bucurestilor, acestia din urma au transmis municipalitatii adresa cu nr. 1898/03.03.2021 (anexa 2), prin care isi manifesta acordul cu privire la cuantumul chiriei de 6.100 euro/luna stabilit in urma Raportului de evaluare comandat de catre Directia Juridic si executat prin grija directiei Patrimoniu.

Totodata, tinand cont de discutiile foarte avansate pentru relocarea C.M.Z. intr-un spatiu pus la dispozitie gratuit de catre Administratia Fondului Imobiliar in Str. Buchetului nr. 10-12, sector 3 si tinand cont de perioada de timp mare necesara relocarii, (conform adresei C.M.Z. nr. A4144/07.07.2020 - anexata), perioada maxima de plata a chiriei este de 12 luni.

Potrivit art. 35. Lit. e) din Legea nr. 45/1994 a apărării naționale a României, cu completările și modificările ulterioare:

*"Autoritățile administrației publice locale, potrivit competenței, au, în timp de pace și în caz de mobilizare și de război, în raza lor teritorială, următoarele atribuții:*

*e) asigura centrelor militare zonale, județene și ale sectoarelor municipiului București terenurile, localurile, instalațiile de telecomunicații, dotările și fondurile necesare desfășurării activității acestora, potrivit normelor stabilite prin hotărâre a Guvernului;"*

Conform art. 4 din H.G. 414/1997 pentru aprobarea Normelor maximele privind dotarea centrelor militare județene, municipale și ale sectoarelor municipiului București:

*"Fondurile necesare desfășurării activităților specifice centrelor militare se asigura de către autoritățile administrației publice locale, pe baza cererilor acestora, în limita sumelor prevăzute anual în bugetele locale ale unităților administrativ-teritoriale unde își desfășoară activitatea aceste centre militare."*

Ținând cont de art. 76 din Legea 446/2006 privind pregătirea populației pentru apărare:

*"Consiliile județene/locale și ale sectoarelor municipiului București sunt obligate să asigure centrelor militare din raza lor de activitate terenurile, localurile, instalațiile de telecomunicații, sistemele și serviciile informatice, autoturismele, alte dotări și materiale, precum și fondurile necesare desfășurării activității specifice, potrivit normelor stabilite prin hotărâre a Guvernului."*



# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Situații de Urgență, Statistici și Strategii

Direcția Înzestrare Materială și Situații de Urgență

Directia Generala Economica

Avand in vedere prevederile ROF art.112 pct. 7, prin care Directia Inzestrare Materiala si Situatii de Urgenta "gestioneaza relatia cu Centrul Militar Zonal" si tinand cont de cele expuse mai sus, propunem spre analiza, dezbatere și aprobare Consiliului General al Municipiului București, proiectul de hotărâre privind împuternicirea Primarului General în vederea încheierii documentului între Municipiul Bucuresti și Arhiepiscopia Bucureștilor, pentru plata chiriei aferente imobilului aflat pe strada 11 Iunie, nr. 2, sector 4, București, în care Centrul Militar Zonal își are sediul.

**Directia Generala Situatii de Urgenta,  
Statistici si Strategii / Directia Inzestrare  
Materiala si Situatii de Urgenta**

**Directia Generala Economica**

**Director General,  
Catalin ZOIGAN**



**Director,  
Adrian DRAGNE**



**Director General,  
Emanuela JUGUREANU**



**Întocmit:**

Insp. spec.

Elena BADEA







PRIMĂRIA MUNICIPIULUI  
**BUCUREȘTI**  
Direcția Juridic

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
DIRECȚIA PATRIMONIU  
17-07-2020  
INTRARE NR. 8822

Nr. 20488 /17.07.2020

CĂTRE:

DIRECȚIA PATRIMONIU

*ho*  
*Elenco S.*  
*17-07-2020*  
*Bracu*

Având în vedere adresa nr. 3662/01.07.2020 a Patriarhiei Române-Mitropolia Munteniei și Dobrogei prin care se solicită încheierea unui contract de închiriere pentru imobilul situat în București, str. 11 Iunie nr. 2 Sector 4 care are destinația de sediu al Centrului Militar Zonal și, Având în vedere prevederile art. 76 și art. 78 din Legea nr. 446/2006 privind pregătirea populației pentru apărare,

Avem rugămintea ca, în baza contractului cadru existent între Municipiul București și Media City SRL având ca obiect evaluare bunuri imobile, să solicitați expertului să determine valoarea de închiriere a imobilului din str. 11 Iunie nr. 2 Sector 4, București.

Cu consideratie,

DIRECTOR EXECUTIV,  
ADRIAN IORDACHE

*[Signature]*



Consilier juridic,  
Mircea Lonean

*[Signature]*



ROMÂNIA

MINISTERUL APĂRĂRII NAȚIONALE  
CENTRUL MILITAR ZONAL BUCUREȘTI

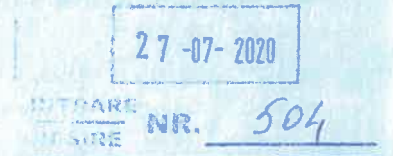
08 Iulie 2020

Nr. 141/bh



Domnului **ADRIAN IORDACHE,**

DIRECTOR DIRECȚIA JURIDICĂ / PRIMĂRIA GENERALĂ A MUNICIPIULUI  
BUCUREȘTI



Urmare a analizei grupului de lucru din data de 07.07.2020 privind situația sediului Centrului militar zonal București, vă comunicăm că o redislocare a structurii noastre ar presupune o perioadă de timp mare, având în vedere specificul și particularitățile instituției noastre, din care prezentăm:

- amenajările și dotările corespunzătoare privind gestionarea informațiilor naționale clasificate și arhivelor ( inclusiv a containerelor de securitate tip A și B );
- amenajările și dotările corespunzătoare privind gestionarea armamentului și muniției;
- instalațiile și sistemele de comunicații și informatice, precum și procesul de acreditare a acestora în vederea funcționării și utilizării.

COMANDANTUL CENTRULUI MILITAR ZONAL BUCUREȘTI

Colonel

