



PCT. 50

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

50

Consiliul General al Municipiului București



HOTĂRÂRE

privind trecerea imobilului situat în Calea Șerban Vodă nr.164-168, sector 4, înscris Cartea Funciară nr.230060 ca proprietate publică a Municipiului București, din administrarea Administrației Fondului Imobiliar în administrarea Direcției Generale de Asistență Socială a Municipiului București

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului General al Municipiului București și Raportul comun de specialitate nr.433/12.01.2022 al Direcției Patrimoniu, nr.169/10.01.2022 al Direcției Generale de Asistență Socială a Municipiului București și nr.1650/12.01.2022 al Administrației Fondului imobiliar,

Văzând adresa nr.SPPA/mn/4841/06.12.2021 emisă de Direcția Generale de Asistență Socială a Municipiului București,

Luând în considerare prevederile:

- Legea asistenței sociale nr. 292/2011 cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr.867/2015 pentru aprobarea Nomenclatorului serviciilor sociale, precum și a regulamentelor - cadru de organizare și funcționare a serviciilor sociale cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art.129 alin.2 lit.c) alin.6 lit.a), art.139 alin.3, art.166 alin.2, lit.g) și alin.3 din Codul Administrativ adoptat prin OUG nr.57/03.07.2019, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

HOTĂRÂȘTE

Art.1. Se aprobă transmiterea imobilului situat în Calea Șerban Vodă nr.164-168, sector 4, înscris Cartea Funciară nr.230060 ca proprietate publică a Municipiului București, din administrarea Administrației Fondului Imobiliar în administrarea Direcției Generale de Asistență Socială a Municipiului București, în vederea amenajării unui centru social pentru persoanele fără adăpost.

Art.2. Imobilul menționat la art.1 se identifică conform planului de amplasament și delimitare a imobilului scara 1:500 - anexa nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre, are o valoare totală de inventar de 18443591 lei compusă din: teren cu o valoare de inventar de 18075921 lei + 4 construcții cu o valoare totală de inventar de 367670 lei și este înregistrat în evidențele financiar – contabile ale Primăriei Municipiului București.

Art.3. Predarea - primirea bunurilor prevăzute la art. 1 se va face pe baza de proces verbal de predare – primire, în termen de 30 de zile de la intrarea în vigoare a prezentei hotărâri, încheiat între Administrația Fondului Imobiliar și Direcția Generală de Asistență Socială a Municipiului București.

Art.4. Direcțiile de specialitate din cadrul aparatului de specialitate al Primarului General al Municipiului București, Direcția Generală de Asistență Socială a Municipiului București și Administrația Fondului Imobiliar vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Această hotărâre a fost adoptată în ședința ordinară a Consiliului General al Municipiului București din data de2022.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

**SECRETAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**

GEORGIANA ZAMFIR

București,

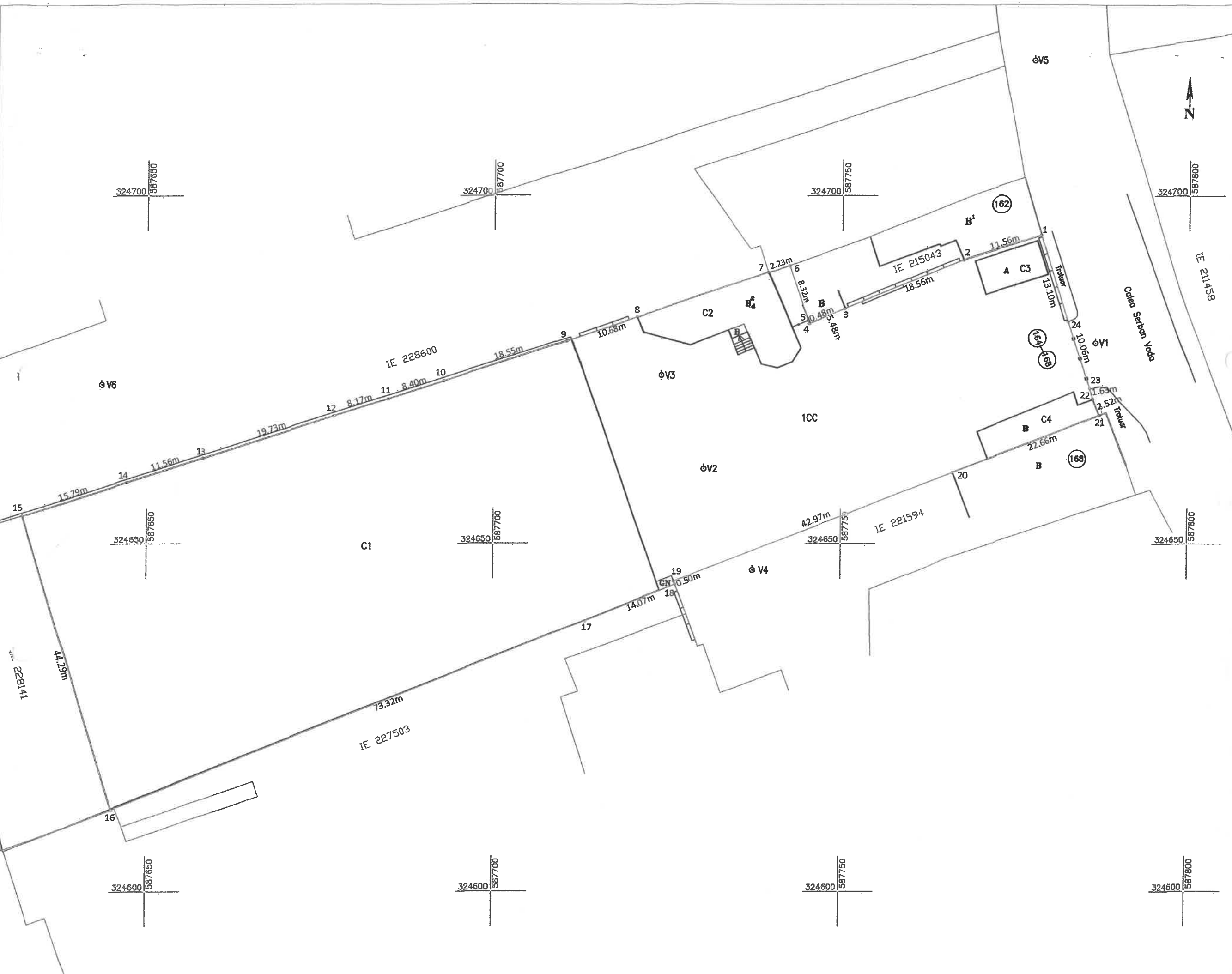
Nr.....

Plan de ampl

Nr. cadastral Suprafața măs
566

Cartea Funciara nr.

230060



Nr. Parcelă	Categorie de folosință	Supr (m ²)
1	CC	56
Total		56

Cod Constr.	Destinația	Supr. construită (m ²)
C1	CIE	34
C2	CAS	15
C3	CA	4
C4	CA	7
Total		37

Suprafața t

Executant:
S.C. THEOTOP SRL
 Ing. Cojocă Georgiana-Ionela
 CONFIRMĂ EXECUTAREA MĂSURĂTORILOR
 Corectitudinea întocmirii documentației
 și corespondența acesteia cu realitatea
 S.C. THEOTOP SRL
 Sennătură și stampilă
 Data: iulie 2018



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Patrimoniu

Direcția Generală de Asistență Socială a Municipiului București

Administrația Fondului Imobiliar

Nr.D.P. 433/12.01.2022 Nr. AFI. 1650/12.01.2022 Nr. D.G.A.S.M.B. 169-01/01.2022

RAPORT DE SPECIALITATE

privind trecerea imobilului situat în Calea Șerban Vodă nr.164-168, sector 4 înscris Cartea Funciară nr.230060 ca proprietate publică a Municipiului București din administrarea Administrației Fondului Imobiliar în administrarea Direcției Generale de Asistență Socială a Municipiului București

Direcția Generală de Asistență Socială a Municipiului București prin adresa nr.SPPA/mn/4841/06.12.2021 înregistrată sub nr.19394/06.12.2021 la Direcția Patrimoniu a solicitat transmiterea din administrarea Administrației Fondului Imobiliar în administrarea Direcției Generale de Asistență Socială a Municipiului București a imobilului situat în Calea Șerban Vodă nr.164-168, sector 4, compus din teren în suprafață totală măsurată de 5660,00 mp și 4 construcții în suprafață totală de 4187,00 mp înscris în Cartea Funciară nr.230060, ca proprietate publică a Municipiului București.

Imobilul din Calea Șerban Vodă, nr.164-168, sector 4 înscris în Cartea Funciară nr.230060 are o valoare totală de inventar are o valoare totală de inventar de 18443591 lei compusă din: teren cu o valoare de inventar de 18075921 lei + 4 construcții cu o valoare totală de inventar de 367670 lei, conform Raportului de evaluare întocmit de Asocieria MAPPS MASTER APPRAISAL-BUSINESS VALUATION și este înregistrat în evidențele financiar-contabile ale Primăriei Municipiului București.

Această solicitare se bazează pe faptul că la nivelul Direcției Generale de Asistență Socială a Municipiului București funcționează Complexul Integrat de Servicii Sociale pentru Adulți Sfântul Ioan, cu o capacitate de aproximativ 200 de locuri care în sezonul rece s-a dovedit a fi insuficient pentru a putea caza toate persoanele care aveau nevoie de adăpost.

În aceste condiții, se impune suplimentarea locurilor de cazare pentru a se putea asigura adăpostirea în condiții de igienă corespunzătoare tuturor persoanelor ce au nevoie de acest serviciu în perioadele de iarnă.

Ca urmare a H.C.G.M.B. nr.618/26.09.2018, Direcția Generală de Asistență Socială a Municipiului București a înființat un adăpost modular de urgență destinat persoanelor adulte fără adăpost, cu o capacitate de 120 locuri, constituit din 36 de containere pentru habitat și 4 containere sanitare pe terenul situat în Calea Șerban Vodă nr.164-168, sector 4.

Având în vedere că toate aceste containere necesită racordarea la serviciile de utilități publice, este necesar ca, în prealabil, Direcția Generală de Asistență Socială a Municipiului București (instituția care furnizează serviciile de cazare a persoanelor fără adăpost), să dețină într-o formă legală dreptul de folosință a amplasamentului.

Din acest motiv, înaintăm prezenta propunere de proiect privind trecerea imobilului situat în Calea Șerban Vodă nr.164-168, sector 4 înscris Cartea Funciară nr.230060 ca proprietate publică a Municipiului București din administrarea Administrației Fondului Imobiliar în administrarea Direcției Generale de Asistență Socială a Municipiului București.

Acest tip de servicii sociale corespunde cu obiectivele Primăriei Municipiului București de a oferi o asistență dimensionată pe nevoile fiecărei persoane aflate în nevoie. Astfel de servicii ar răspunde nevoilor persoanelor fără adăpost din Municipiul București.

Este de menționat faptul că adăpostul de noapte organizat pe terenul situat în Calea Șerban Vodă nr. 164-168 asigură creșterea capacității de răspuns a instituției și în ceea ce privește cazarea persoanelor adulte fără adăpost în contextul pandemiei de coronavirus.

În ceea ce privește construcțiile din Calea Șerban Vodă nr.164-168, sector 4 menționăm faptul că acestea sunt într-o stare avansată de degradare necesitând urgent intervenții pentru punerea lor în siguranță fapt ce impune includerea în bugetul Direcției Generale de Asistență Socială a Municipiului București a sumelor necesare igienizării și împrejmuirii locației, dezmembrării clădirilor inclusiv costurile aferente studiului de fezabilitate.

Totodată precizăm faptul că Direcția Generală de Asistență Socială a Municipiului București se angajează ca în decursul primului an de la data aprobării H.C.G.M.B. să dezvolte, în containere modulare, un serviciu social cu cazare destinat persoanelor adulte fără adăpost.

Începând cu anul doi se vor include în bugetul Direcției Generale de Asistență Socială a Municipiului București sumele necesare igienizării și împrejmuirii locației, dezmembrării clădirilor aflate într-o stare avansată de degradare inclusiv costurile aferente studiului de fezabilitate.

Având în vedere necesitatea urgentării răspunsului instituțional public la nevoile sociale ale cetățenilor bucureșteni s-a întocmit prezentul raport, comun de specialitate pentru proiectul de hotărâre privind trecerea imobilului situat în Calea Șerban Vodă nr.164-168, sector 4 înscris Cartea Funciară nr.230060 ca proprietate publică a Municipiului București din administrarea Administrației Fondului Imobiliar în administrarea Direcției Generale de Asistență Socială a Municipiului București.

DIRECȚIA PATRIMONIULUI

Director Executiv
Mariana PERȘUNARU



DIRECȚIA GENERALĂ DE ASISTENȚĂ SOCIALĂ A MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Director General
Cosmina Ioana SIMIEAN NICOLESCU



ADMINISTRAȚIA FONDULUI IMOBILIAR

Director General
ing. Mihai ENĂCHESCU



Întocmit,
Expert superior

jurist Monica MANEA



NR. 541/25.01.2022

REFERAT DE APROBARE

privind trecerea imobilului situat în Calea Șerban Vodă nr.164-168, sector 4, înscris Cartea Funciară nr.230060 ca proprietate publică a Municipiului București, din administrarea Administrației Fondului Imobiliar în administrarea Direcției Generale de Asistență Socială a Municipiului București

În urma evaluării problematicei persoanelor fără adăpost la nivelul Municipiului București, s-a constatat insuficiența serviciilor specifice, menite să satisfacă nevoile acestora, să contribuie la îmbunătățirea calității vieții, prin crearea condițiilor necesare atingerii unui anumit grad de autonomie și prin prevenirea marginalizării și excluderii sociale. Acestea, coroborate cu rigorile legislative referitoare la asistența socială acordată persoanelor fără adăpost, justifică preocuparea autorităților locale pentru asigurarea unor condiții de viață decente acestui segment de populație și necesitatea finanțării acestor servicii specializate de tip adăpost de noapte.

În prezent, la nivelul Direcției Generale de Asistență Socială a Municipiului București funcționează Complexul Integrat de Servicii Sociale pentru Adulți Sfântul Ioan, capacitatea acestuia fiind cu mult depășită pentru a putea caza toate persoanele care au nevoie de un adăpost pe timpul sezonului rece.

Acest tip de servicii sociale corespunde cu obiectivul Primăriei Municipiului București de a oferi o asistență dimensionată fiecărei persoane aflate în nevoie. Se consideră oportună, în acest context, suplimentarea capacității de cazare a persoanelor fără adăpost în centrul deja existent la nivelul Municipiului București, precum și crearea unor noi centre care să răspundă nevoii de îngrijire a acestei categorii de beneficiari.

Imobilul propus pentru a fi transmis din administrarea Administrației Fondului Imobiliar în administrarea Direcției Generale de Asistență Socială a Municipiului București reprezintă imobilul situat în Calea Șerban Vodă nr. 164-168, sector 4, compus din teren în suprafață totală măsurată de 5660,00 mp și 4 construcții în suprafață totală de 4187,00 mp înscris în Cartea Funciară nr.230060, ca proprietate publică a Municipiului București, are o valoare totală de inventar de 18443591 lei și este înregistrat în evidențele financiar – contabile ale Primăriei Municipiului București.

În ceea ce privește construcțiile din Calea Șerban Vodă nr.164-168, sector 4 menționăm faptul că acestea sunt într-o stare avansată de degradare necesitând urgent intervenții pentru punerea lor în siguranță fapt ce impune includerea în bugetul Direcției Generale de Asistență Socială a Municipiului București a sumelor necesare igienizării și împrejmuirii locației, dezmembrării clădirilor inclusiv costurile aferente studiului de fezabilitate.

Conform art.129 alin 2 lit.c) din Codul Administrativ aprobat prin Ordonanță de Urgență nr.57/03.07.2019 cu modificările și completările ulterioare Consiliul General al Municipiului București exercită atribuții privind administrarea domeniului public și privat la Municipiului București, iar potrivit art.6 lit.a) în exercitarea atribuțiilor prevăzute la alin. (2) lit.c), Consiliul General al Municipiului București hotărăște darea în administrare, concesiunea, închirierea sau darea în folosință gratuită a bunurilor proprietate publică a municipalității precum și a serviciilor publice de interes local, în condițiile legii

Având în vedere cele de mai sus și raportul de specialitate comun al Direcției Patrimoniu Direcția Generală de Asistență Socială a Municipiului București și Administrația Fondului Imobiliar propun spre dezbatere și aprobare Consiliului General al Municipiului București, proiectul de hotărâre privind trecerea imobilului situat în Calea Șerban Vodă nr.164-168, sector 4, înscris Cartea Funciară nr.230060 ca proprietate publică a Municipiului București, din administrarea Administrației Fondului Imobiliar în administrarea Direcției Generale de Asistență Socială a Municipiului București.

PRIMAR GENERAL,

NICUSOR DAN



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

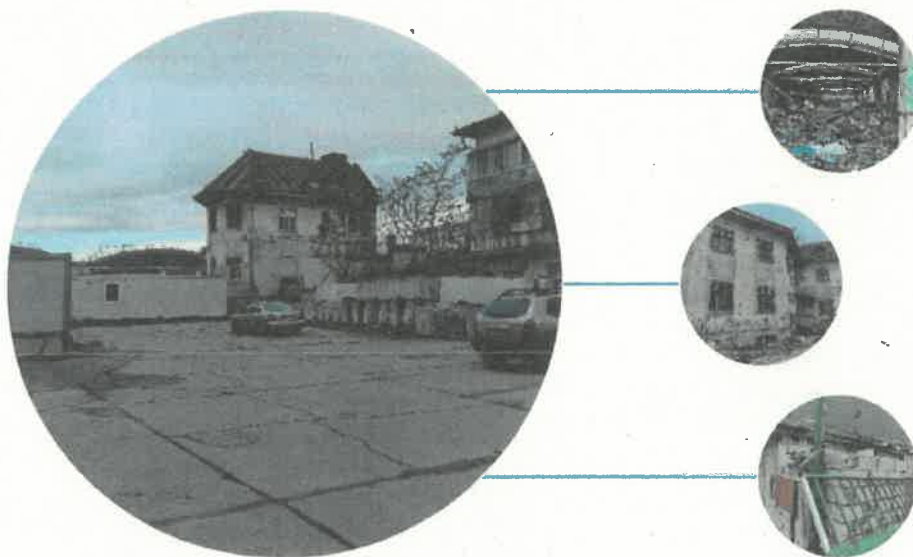


ASOCIEREA

MAPPS MASTER APPRAISAL – BUSINESS VALUATION

RAPORT DE EVALUARE

imobil intabulat în Cartea Funciară 230060 a sectorului 4, aflat la adresa Calea Șerban Vodă nr 164-168, format din teren cu număr cadastral 230060 în suprafață de 7595 mp din acte și 5660 mp din măsuratori și 4 clădiri cu suprafața construită desfășurată totală de 4187 mp



Beneficiar : Municipiul Bucuresti

Numărul raportului: 19944

Data evaluării: 20.12.2021

CUPRINS

1.TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	8
1. Identificarea evaluatorului	8
2. Identificarea clientului/utilizatorilor/șolicitantului	8
3. Identificarea subiectului evaluării	8
4. Scopul evaluării.....	8
5. Tipul valorii.....	9
6. Premisa valorii	10
7. Data evaluării / Data raportului / Inspecția	10
8. Moneda raportului	10
9. Documentarea pentru efectuarea evaluării	10
10. Natura si sursa informațiilor utilizate	11
11. Ipoteze și ipoteze speciale	11
12. Restricții de utilizare	13
13. Declararea conformității cu standardele ANEVAR	13
14. Premisa evaluării.....	13
13.Cadru general-termeni, definiții, principii si concepte.....	13
2.PREZENTAREA ȘI ANALIZA DATELOR	15
2.2.Descrierea terenului	15
2.3.Descrierea și analiza pieței specifice	19
2.4.Cea mai bună utilizare	24
3.ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RAȚIONAMENTUL.....	26
3.1 Procedura de evaluare este următoarea:.....	26
3.2 Reconcilierea valorilor si analiza rezultatelor	31
4.ANEXE	34

ADRESA DE ÎNSOȚIRE

Lucrarea a fost realizată de Asocierea MAPPS MASTER APPRAISAL – BUSINESS VALUATION în baza contractului subsecvent înregistrat cu nr. 2402/14.12.2021, pe baza notei de comanda nr. 19944/15.12.2021

Prezentul raport de evaluare se referă la dreptul de proprietate deținut de Municipiul București asupra unui imobil intabulat în Cartea Funciară 230060 a sectorului 4, aflat la adresa Calea Șerban Vodă nr 164-168, format din teren cu număr cadastral 230060 în suprafață de 7595 mp din acte și 5660 mp din măsuratori și 4 clădiri cu suprafața construită desfășurată totală de 4187 mp

Raportul a fost întocmit în vederea evaluării bunurilor proprietate publică terenuri în conformitate cu dispozițiile art. (3) și art. (5)-(11) și art. 13 din Normele Metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice din OMFP nr. 3471/2008, precum și pe baza dispozițiilor art. (2), indice 2 din OG nr. 81/2003 privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice.

În conformitate cu prevederile legale care reglementează contabilitatea autorităților publice, evaluările efectuate pentru a fi incluse într-o situație financiară vor fi realizate astfel încât să respecte cerințele Standardelor de Raportare Financiară aplicabile. Se aplică și principiile conținute în Standardele generale de evaluare (SEV 101, 102, 103, 104, 105), cu excepția cazului în care acestea sunt modificate în mod special de către o cerință a standardului de contabilitate relevant sau a acestui standard.

Scopul evaluării este estimarea valorilor contabile a activelor fixe de natura terenurilor în vederea înregistrării în situațiile financiare. La baza evaluării au stat informațiile furnizate de către Municipiul București.

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 valoarea de piață pentru terenul subiect este:

	Suprafață (mp)	Euro/mp	Euro	Lei
Valoarea justă teren	5.660	645	3.652.587	18.075.921
Valoarea justă totală clădiri	4.187		74.295	367.670
din care				
Valoarea justă clădire C1	3.450		17.064	84.444
Valoarea justă clădire C2	619		25.090	124.164
Valoarea justă clădire C3	47		18.676	92.422
Valoarea justă clădire C4	71		13.466	66.640

Data evaluării 20.12.2021
Curs BNR euro/leu 4,9488

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, 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

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

Izbucnirea noului Coronavirus (COVID-19), declarată de către Organizația Mondială a Sănătății drept „Pandemie globală” la data de 11 martie 2020, a avut un impact semnificativ asupra piețelor financiare globale. Restricțiile de călătorie au fost puse în aplicare de către multe țări. Activitatea pieței este afectată în multe sectoare. La data evaluării, considerăm că putem acorda o pondere mai mică ofertelor anterioare existente în piață, în scopuri de comparație, pentru a formula o opinie despre valoare. Într-adevăr, răspunsul actual la COVID-19 înseamnă de fapt că ne confruntăm cu un set de circumstanțe fără precedent pe care să ne fundamentăm opiniile.

Piața imobiliară reacționează prudent și întârziat la pandemia de Covid19, primul efect observat pe piață fiind scăderea numărului de tranzacții datorat în primul rând perioadei de restricții. Opiniile specialiștilor sunt foarte diferite, unii prognozând o criză imobiliară mai mare decât în 2008 alții doar un pic disconfort de o scurta durată.

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

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

MAPPS MASTER APPRAISAL



REZUMATUL RAPORTULUI

Scopul evaluării	Scopul evaluării este raportarea financiară, respectiv înregistrarea valori juste în situațiile financiare
Identificarea subiectului evaluării	imobil intabulat în Cartea Funciară 230060 a sectorului 4, aflat la adresa Calea Șerban Vodă nr 164-168, format din teren cu număr cadastral 230060 în suprafață de 7595 mp din acte și 5660 mp din măsuratori și 4 clădiri cu suprafața construită desfășurată totală de 4187 mp
Tipul valorii	În conformitate cu scopul evaluării, tipul valorii este valoarea justă
Premisa evaluării	premisele continuării utilizării actuale industriale
Dreptul de proprietate	Dreptul absolut de proprietate.
Ipoteza specială	Nu sunt
Condiții limitative	<p>Limitări privind documentarea:</p> <ul style="list-style-type: none">• nu a fost pus la dispoziție un certificat de urbanism valabil la data evaluării• nu au fost puse la dispoziție relevee• nu au fost puse la dispoziție documente din care să reiasă anul construcției clădirilor. Anul PIF a fost estimat la 1964 pe baza înscrisurilor din Cartea Funciară pentru C3, C4 și 1921 pe baza informațiilor online pentru C1, C2• conform documentelor puse la dispoziție (extras de Carte Funciară) clădirea C2 are regim de înălțime D+P+2E. La inspecție s-a constatat că regimul de înălțime al clădirii este D+P+1E. S-a luat în considerare suprafața construită desfășurată a clădirii care a fost repartizată pe 3 nivele D+P+E. <p>Limitări privind inspecția:</p> <ul style="list-style-type: none">• inspecția a fost efectuată fără a verifica suprafețele înscrise în documentele puse la dispoziție• Clădirea C2 a fost inspectată parțial deoarece era blocat accesul în partea din Vest a clădirii. Demisolul nu a fost inspectat din cauza stării insalubre• clădirea C3 a fost inspectată doar exterior deoarece este post trafo• clădirea C4 a fost inspectată doar exterior deoarece nu a existat posibilitatea de a intra în interior
Abordările utilizate	Abordarea prin cost

Rezultatul obținut

	Suprafață (mp)	Euro/mp	Euro	Lei
Valoarea justă teren	5.660	645	3.652.587	18.075.921
Valoarea justă totală clădiri	4.187		74.295	367.670
din care				
Valoarea justă clădire C1	3.450		17.064	84.444
Valoarea justă clădire C2	619		25.090	124.164
Valoarea justă clădire C3	47		18.676	92.422
Valoarea justă clădire C4	71		13.466	66.640
Data evaluării	20.12.2021			
Curs BNR euro/lei	4,9488			

Data raportului 20.12.2021

Data evaluării 20.12.2021



DECLARAȚIA DE CONFORMITATE

Lucrarea a fost realizată de Asocierea MAPPS MASTER APPRAISAL – BUSINESS VALUATION în baza contractului subsecvent înregistrat cu nr. 2402/14.12.2021, pe baza notei de comanda nr. 19944/15.12.2021. Raportul a fost întocmit de Sava Petru Silviu, membru titular ANEVAR cu nr. legitimație 18634, specializările EPI,EBM.

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

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

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

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

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

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

Sava Petru Silviu



1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1. Identificarea evaluatorului

Lucrarea a fost realizată de Asocierea MAPPS MASTER APPRAISAL – BUSINESS VALUATION în baza contractului subsecvent înregistrat cu nr. 2402/14.12.2021, pe baza notei de comanda nr. 19944/15.12.2021. Raportul a fost întocmit de Sava Petru Silviu, membru titular ANEVAR cu nr. legitimație 18634, specializarea EPI, EBM.

2. Identificarea clientului/utilizatorilor/solicitantului

Identificarea clientului/solicitantului

Clientul raportului este Municipiul 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.

3. Identificarea subiectului evaluării

Subiectul evaluării este:

imobil intabulat în Cartea Funciară 230060 a sectorului 4, aflat la adresa Calea Șerban Vodă nr 164-168, format din teren cu număr cadastral 230060 în suprafață de 7595 mp din acte și 5660 mp din măsuratori și 4 clădiri cu suprafața construită desfășurată totală de 4187 mp

În prezentul raport de evaluare este evaluat dreptul absolut de proprietate deținut de Primăria Municipiului București.

4. Scopul evaluării

Scopul evaluării este raportarea financiară, respectiv înregistrarea valori juste în situațiile financiare.

Estimarea valorii juste a terenurilor pentru raportare financiară, se face în baza prevederilor legale.

Principalele prevederi legale cu incidență asupra activității de reevaluare active sunt:

- Ordinului ministrului finanțelor publice nr.1917/2005 pentru aprobarea Normelor metodologice privind organizarea și conducerea contabilității instituțiilor publice cu modificările și completările aduse prin OMFP nr. 3259/2017,
- Planul de conturi pentru instituțiile publice și instrucțiunile de aplicare a acestuia,

- Ordonanței Guvernului nr. 81/2003 privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice (versiunea actualizată), aprobată prin Legea nr. 493/2003, cu modificările și completările ulterioare
- Ordinul Ministrului Economiei și Finanțelor nr. 3471/2008 pentru aprobarea Normelor metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice.

5. Tipul valorii

Raportul a fost întocmit în vederea evaluării bunurilor proprietate publică terenuri în conformitate cu dispozițiile art. (3) și art. (5)-(11) și art. 13 din Normele Metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice din OMFP nr. 3471/2008, precum și pe baza dispozițiilor art. (2), indice 2 din OG nr. 81/2003 privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice

În conformitate cu prevederile legale care reglementează contabilitatea autorităților publice, evaluările efectuate pentru a fi incluse într-o situație financiară vor fi realizate astfel încât să respecte cerințele Standardelor de Raportare Financiară aplicabile. Se aplică și principiile conținute în Standardele generale de evaluare (SEV 101, 102 și 103), cu excepția cazului în care acestea sunt modificate în mod special de către o cerință a standardului de contabilitate relevant sau a acestui standard.

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

Valoarea justă a unui bun reprezintă suma pentru care un activ ar putea fi schimbat de bună voie între două părți aflate în cunoștință de cauză, în cadrul unei tranzacții cu prețul determinat obiectiv. Pentru bunurile care au valoare de piață, valoarea justă este identică cu valoarea de piață.¹

IFRS 13 definește valoarea justă ca prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării.

OCDE (Organizația pentru Cooperare și Dezvoltare Economică) definește valoarea justă de piață ca prețul pe care un cumpărător decis l-ar plăti unui vânzător hotărât într-o tranzacție pe piața liberă.

Valoarea justă reprezintă prețul care ar fi convenit, în mod rezonabil, între două părți specifice, pentru schimbul unui activ. Deși s-ar putea ca părțile să fie independente între ele și negocierea să fie nepărtinitoare, nu este necesar ca activul să fie expus pe piață, iar prețul convenit poate fi unul care reflectă mai degrabă avantajele sau dezavantajele specifice ale proprietății pentru părțile implicate decât cele de pe piață, în ansamblul ei.

Valoarea justă este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți. Definiția valorii juste, prezentată

¹ MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE ORDIN 1917/2005 (actualizat) pentru aprobarea Normelor metodologice privind organizarea și conducerea contabilității instituțiilor publice, Planul de conturi pentru instituțiile publice și instrucțiunile de aplicare a acestuia, în temeiul prevederilor art. 11 alin. (5) din Hotărârea Guvernului nr. 208/2005 privind organizarea și funcționarea Ministerului Finanțelor Publice și a Agenției Naționale de Administrare Fiscală, cu modificările și completările ulterioare, în baza prevederilor art. 4 din Legea contabilității nr. 82/1991, republicată.

În IFRS, este diferită de definiția de mai sus. IVSB consideră că, în general, definiția valorii juste din IFRS este coerentă cu definiția valorii de piață. Valoarea justă cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție. Aceasta, de obicei, este aplicată în context judiciar. Pe de altă parte, valoarea de piață cere ca orice avantaj, care nu ar fi obținabil de către participanții de pe piață, să nu fie luat în considerare. ²

Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

6. Premisa valorii

premisele continuării utilizării actuale industriale.

7. Data evaluării / Data raportului / Inspecția

Data evaluării 20.12.2021

Data raportului 20.12.2021

Data inspecției 20.12.2021

Inspecția a fost efectuată în prezența unui reprezentant al Clientului dl Tătaru Alexandru:

- clădirea C2 a fost inspectată parțial deoarece era blocat accesul în partea din Vest a clădirii. Demisolul nu a fost inspectat din cauza stării insalubre
- clădirea C3 a fost inspectată doar exterior deoarece este post trafo
- clădirea C4 a fost inspectată doar exterior deoarece nu a existat posibilitatea de a intra în interior

8. Moneda raportului

Moneda raportului Euro și Lei

Cursul BNR euro/lei la data evaluării 4,9488

9. 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 terenului

Documentele în copie puse la dispoziție de către beneficiar, Municipiul București sunt următoarele:

- Încheiere de Carte Funciară 230060 a sectorului 4 București nr cerere 51503/26.07.2018

² Standardele ANEVAR, SEV 104, par. 30.1-30.7

- Extras Carte Funciară 230060 a sectorului 4 București nr cerere 51503/26.07.2018
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Documente care nu au fost puse la dispoziție:

- Certificat de urbanism valabil la data evaluării
- relevee
- documente din care să reiasă anul construcției clădirilor

10. 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, date și informații primite de la client sau culese la inspecție
- 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 2020 obligatorii pentru membrii Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România.

11. Ipoteze și ipoteze speciale

- Având în vedere scopul evaluării, imobilul a fost evaluat în ipoteza dreptului deplin de proprietate.
- Imobilul a fost evaluat în ipoteza liber de sarcini fără a se ține cont de ipoteci, litigii în curs sau de servituți, suprafețe 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 documentele prezentate de client/beneficiar, fără a se efectua verificări suplimentare. Proprietatea analizată este considerată tranzacționabilă așa cum cere definiția valorii de piață din STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR 2020, valabile la data evaluării.
- Evaluatorul nu are cunoștință asupra stării părților ascunse sau invizibile ale proprietății imobiliare subiect 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. Terenul este evaluat în ipoteza de lucru că are structura ce permite construirea de clădiri și construcții în conformitate cu regulamentul urbanistic din zona 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 publice pe care le consideră a fi credibile și conforme cu realitatea. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de părți.

- Se presupune că toate construcțiile existente pe teren la data evaluării respectă legislația specifică în vigoare, au toate autorizațiile, avizele etc necesare, nu au vicii de proiectare, construcție etc.
- Deoarece nu au fost puse la dispoziție documente și informații referitoare la anul construirii clădirilor, evaluarea s-a făcut în ipoteza că anul construirii clădirilor C3 și C4 este 1964 conform înscrisurilor din Cartea Funciară, iar anul construirii clădirilor C1 și C2 este 1921 conform informațiilor din mediul online
(sursa-<http://www.observatorulurban.ro/depouri-bucurestene.html>,
https://www.uauim.ro/departamente/itcp/documentatie/1921_Mihai%20Pantea.jpg).
- În cazul în care nu este specificat în alt fel, existența substanțelor periculoase/poluante, care pot sau nu să se afle pe proprietate, nu a fost observată de evaluator. Evaluatorul nu știe de existența acestor materiale/substanțe și nu este calificat să identifice aceste substanțe. Prezența substanțelor periculoase/poluante pot afecta substanțial valoarea proprietății. Evaluatorul a considerat că acest gen de substanțe nu se află pe terenul care face subiectul evaluării.
- În lipsa unui certificat de urbanism valabil la data evaluării este luată în considerare încadrarea urbanistică a terenului M3 conform PUG București și se consideră că asupra terenului nu există alte restricții de construire decât cele impuse prin Regulamentul de Urbanism
- Evaluarea s-a bazat doar pe documentele enumerate mai sus care au fost puse la dispoziție de Client și care sunt prezentate în ANEXA 3.
- Evaluarea se face în premisa continuării utilizării actuale industriale

IPOTEZE SPECIALE – nu sunt

Limitări privind documentarea:

- nu a fost pus la dispoziție un certificat de urbanism valabil la data evaluării
- nu au fost puse la dispoziție relevee
- nu au fost puse la dispoziție documente din care să reiasă anul construcției clădirilor. Anul PIF a fost estimat la 1964 pe baza înscrisurilor din Cartea Funciară pentru C3, C4 și 1921 pe baza informațiilor online pentru C1, C2
(sursa-<http://www.observatorulurban.ro/depouri-bucurestene.html>,
https://www.uauim.ro/departamente/itcp/documentatie/1921_Mihai%20Pantea.jpg)
- conform documentelor puse la dispoziție (extras de Carte Funciară) clădirea C2 are regim de înălțime D+P+2E. La inspecție s-a constatat că regimul de înălțime al clădirii este D+P+1E. S-a luat în considerare suprafața construită desfășurată a clădirii care a fost repartizată pe 3 nivele D+P+E.

Limitări privind inspecția:

- inspecția a fost efectuată fără a verifica suprafețele înscrise în documentele puse la dispoziție
- clădirea C2 a fost inspectată parțial deoarece era blocat accesul în partea din Vest a clădirii. Demisolul nu a fost inspectat din cauza stării insalubre
- clădirea C3 a fost inspectată doar exterior deoarece este post trafo
- clădirea C4 a fost inspectată doar exterior deoarece nu a existat posibilitatea de a intra în interior.

12. 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.

13. Declararea conformității cu standardele ANEVAR

În redactarea lucrării evaluatorul a respectat STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR 2020.

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 Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 Raportare (IVS 103)
- SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile
- SEV 430 Evaluări pentru raportarea financiară

14. Premisa evaluării

premisele continuării utilizării actuale industriale

13. 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 2020 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 sumă 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 prețuri determinate 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).

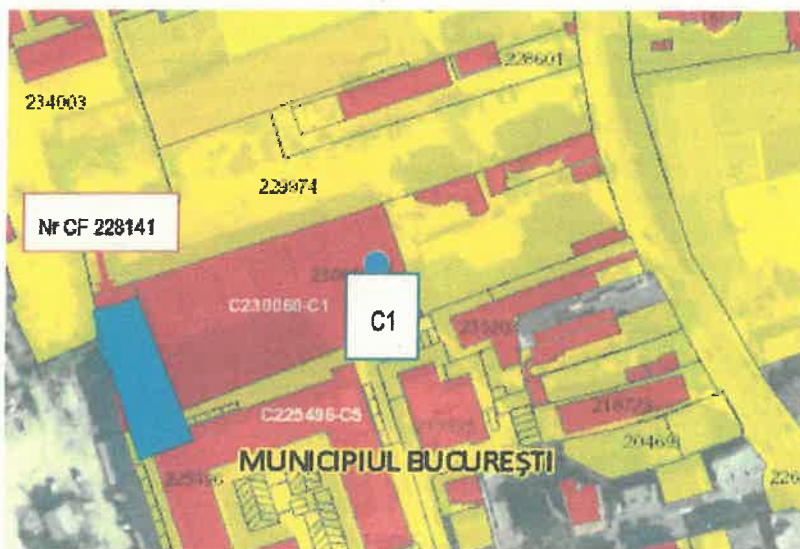
2. PREZENTAREA ȘI ANALIZA DATELOR

2.2. Descrierea terenului

Localizare



Identificare cadastrală



Descrierea terenului

- teren intravilan, categorie de folosință curți construcții
- Adresă poștală Calea Șerban Vodă nr 164-168 sector 4
- Suprafață de 7595 mp din acte și de 5660 mp din măsurători.
- Topografie plană, formă neregulată.
- Sunt disponibile toate utilitățile publice: curent, gaze naturale, apă, canalizare
- Deschidere la Calea Șerban Vodă de aproximativ 27 ml
- Vecinătăți: proprietăți construite cu utilizări rezidențiale/comerciale/industrială.

Utilizări admise și indicatori urbanistici:

Conform PUG București imobilul subiect se află în zona urbanistică M3, cu următorii indicatori urbanistici:

M3 - subzona mixtă cu clădiri având regim de construcție continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

M1 + M2 + M3 - sunt admise următoarele utilizări:

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier;
 - sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
 - servicii sociale, colective și personale;
 - sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
 - locașuri de cult;
 - comerț cu amănuntul;
 - activități manufacturiere;
 - depozitare mic-gros;
 - hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
 - restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
 - sport și recreere în spații acoperite;
 - parcaje la sol și multietajate;
 - spații libere pictonale, pasaje pictonale acoperite;
 - spații plantate - scuaruri;
 - locuințe cu parțiu obișnuit;
-
- locuințe cu parțiu special care includ spații pentru profesii liberale.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

M1 - conform caracterului zonei protejate;

M2 - P.O.T. maxim 70%, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 metri);

- pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

M3 - P.O.T. maxim 60%, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje, etc.

- pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

M1 - conform caracterului zonei protejate;

M2 - CUT maxim = 3,0 mp. ADC / mp. teren

-
- în cazul accentelor peste 45 - 50 m. CUT maxim se va justifica prin P.U.Z.;
 - pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

M3 - CUT maxim = 2,5 mp. ADC / mp. teren

- în cazul existenței accentelor peste 50 m CUT maxim se va justifica prin P.U.Z.;
- pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

Descrierea construcțiilor

La data inspecției pe terenul subiect erau 4 clădiri cu o suprafață construită desfășurată totală de 4187 mp. Acestea au format Depoul STB, care conform șurselor existente online a fost construit aproximativ în anul 1921. Pentru clădirile C3 și C4 anul construirii a fost considerat 1964, ținând cont de destinație.

C1 Hală (ruină)

Structură din beton armat, cu stâlpi, grinzi și acoperiș din elemente prefabricate tip ECP

Închideri perimetrare din cărămidă

Deprecieri constatate la inspecție: clădire dezafectată la data inspecției, clădirea se află într-o stare avansată de degradare, cu elemente de acoperiș lipsă, fără compartimentări interioare, fără instalații, parțial lipsă închideri perimetrare, în interior există multe gunoaie/moloz/deșeuri etc.

C2 Clădire birouri - clădire dezafectată la data inspecției . A fost inspectată parțial deoarece accesul era blocat pe latura de Vest. Nu a fost inspectat demisolul din cauza stării insalubre și a gunoaielor și nici podul din cauza lipsei accesului

Structură – zidărie portantă din cărămidă cu subsol/demisol amenajat și scări interioare din beton armat, acoperiș tip șarpantă cu învelitoare din țiglă

Finisaje interioare – stare avansată de degradare cu pereți tencuiți și zugrăviți, tâmplărie interioară din lemn, pardoseli din beton mozaicat/gresie

Instalații – electrice, apă și canalizare

Clădirea este debransată de la electricitate, gaze și apă

Deprecieri constatate la inspecție: clădirea se află într-o stare avansată de degradare, cu urme de infiltrații de apă pluvială, urme de incendiu în interior, geamuri lipsă, demisol cu gunoaie, tencuială exterioară căzută pe porțiuni întinse, acoperiș degradat

C3 Post Trafo - A fost inspectată doar exterior. Clădire cu aspect exterior renovat , fațadă cu tencuială tip strop și zugrăvită, tâmplărie exterioară metalică

C4 Cabină poartă - clădire dezafectată la data inspecției . A fost inspectată doar exterior deoarece nu am avut acces la interior. Clădire cu o stare avansată de degradare

Structură din zidărie portantă, acoperiș tip șarpantă cu învelitoare din tablă, fațadă parțial fără tencuială

Descrierea amenajărilor

La data inspecției terenul liber era betonat

Descrierea zonei

Macro zona

Terenul este amplasat în zona semicentrală a sectorului 4, în imediata apropiere de Piața Unirii, în cartierul Tineretului. Zona este delimitată la Sud de Parcul Tineretului și la Vest de Parcul Carol și este formată din punct de vedere urbanistic din sub zone cu regim mare de înălțime M2 /CA2 de-a lungul străzilor

principale și sub zone cu regim mai mic de înălțime în plan secundar (M1/M2/L). De asemenea zona are și parcelări protejate cum ar fi Mărășești 25, 87 Principatele Unite, 89 Crisului etc

Zona este caracterizată de lipsa terenurilor mari libere și disponibile pentru dezvoltare. Terenurile care sunt oferite la vânzare au suprafețe mici de până în 1000 mp și de cele mai multe ori au pe ele construcții vechi ce sunt propuse la demolare.

Micro zona – delimitată de Bd Mărășești, Bd Dimitrie Cantemir, Calea Șerban Vodă, Parcul Carol

Din punct de vedere urbanistic, proprietatea subiect se află în sub zona M3 și are deschidere la Calea Șerban Vodă drum public secundar cu o bandă auto pe sens.

Proprietățile din vecinătate au diferite utilizări rezidențială/comercială/industrială fără o delimitare a utilizărilor.

Utilizarea rezidențială: blocuri de locuințe cu regim mic de înălțime (P+4E) izolat în plan secundar și cu regim mare de înălțime (P+10E) la străzile principale; clădiri individuale de locuit aflate pe loturi mici de teren (maxim 700 mp): Carol City Parc (S+P+7E+8Er+9Er), Carol Park Residence (S+P+4E+5Er).

Utilizarea comercială: sedii de societăți, clădiri de birouri cu regim variat de înălțime sau hoteluri, restaurante, mici spații comerciale: U Center Campus, Central Business Park (birouri clasa A), ENGIE, Distrigaz Sud Rețele, Electromontaj S. A.

Utilizarea industrială: foste platforme industriale, majoritatea cu activitatea oprită.

Zonă constituită din punct de vedere edilitar cu străzi asfaltate și toate utilitățile publice, clădiri administrative (cabinete medicale, spații ale administrației publice locale, unități de învățământ etc), zone verzi pietonale pentru relaxare (parcuri).

Conexiuni - zona este foarte bine conectată cu celelalte zone ale Capitalei prin:

- transportul public cu metroul prin stația Tineretului (aproximativ 5 min de mers pe jos), STB prin stații aflate la mai puțin de 5 minute de mers pe jos pentru variantele de transport public cu autobuz, troleibuz
- auto prin Calea Șerban Vodă, Bd Dimitrie Cantemir.

Puncte de interes în vecinătate:

1. Parcul Carol
2. Colegiul Național Gheorghe Șincai

Avantajele amplasamentului sunt:

- Amplasare într-o zonă centrală cunoscută și apreciată de locuitori și investitori
- Conexiuni foarte bune cu celelalte zone ale Capitalei

Dezavantajele amplasamentului sunt:

- Deschidere mică raportată la suprafață
- Pe teren există clădiri aflate într-o stare avansată de degradare fizică

2.3.Descrierea și analiza pieței specifice

După ce în Q2 2020 evoluția pozitivă a GDP din anii precedenți pandemiei a fost brusc întreruptă cu o scădere de 10%, previziunile pentru Q2 2021 indică o recuperare spectaculoasă la +14,2%. În același timp, ridicarea restricțiilor și accesul tot mai bun la vaccinul Covid au avut un impact pozitiv asupra ratei șomajului estimat în România la 5,6% pentru 2021 și pentru următorii 2 ani sub 5% (4,8% în Q2 2022 și 4,6% în Q2 2023).

Rata inflației este prognozată pentru Q2 2021 la 3,5-4,1% pe fondul unei creșteri a consumului de la 11,5% la 16,5%.

Pentru H1 2021, investițiile totale din România au un nivel cu 21% mai mici decât H1 2020. Capitala a atras 67% din totalul investițiilor, restul de 33% fiind în orașele mari în special în sectorul industrial, majoritatea capitalului investit fiind capital străin. Din totalul investițiilor 64% reprezintă sectorul de spații de birouri, urmat de sectorul de retail cu 26%. (sursa - <https://www.cbre.ro/en/research-and-reports/Romania-Real-Estate-Market-Outlook-H1-2021>).

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>).

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, cu 69% din totalul tranzacțiilor din T1 2021.

Piața imobiliară 2021

În condițiile declanșării pandemiei de Covid-19 toate calculele și previziunile pentru 2020 au fost revizuite, mai ales din cauza îngrijorărilor privind evoluția pieței în viitor. 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.

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 în special aferente pieței rezidențiale.

Cererea de proprietăți rezidențiale este în general mai mare decât oferta, mai ales în orașele mari ca București, Cluj, Timișoara etc. În perioada martie-aprilie 2020 intenția de achiziție a scăzut brusc cu până la 70%, dar mai mult pe fondul efectelor restricțiilor de circulație. Incertitudinea perioadei următoare este

generată de durata crizei și de reacția marilor jucători din economie. În prezent, dezvoltatorii de spații rezidențiale sunt optimiști deoarece cererea pentru apartamente noi, mari și spațioase este în continuare în orașele mari mai mare decât oferta.

Deși piața imobiliară a recuperat pierderea de la începutul lui 2020, sectorul spațiilor de birouri rămâne cel mai afectat de criza sanitară prin gradul de neocupare. În al doilea trimestru din 2021 a fost finalizată doar o clădire în București, Tiriac Towers, urmând să fie finalizate alte două proiecte, Globalworth Square și Politehnica Business Tower.

În București din totalul de 80.400mp închiriați în T2 2021, 40% a fost reprezentată de prelungirea contractelor de închiriere iar 60% închirieri de suprafețe cea mai căutată zonă fiind Centru-Nord, cu 57% dintre preferințele companiilor pentru închirieri de spații noi.

Cei mai activi chiriași au fost firmele din sectoarele Medical&Farma și Servicii profesionale, cu 25% și respectiv 24% din suprafața nou închiriată.

(sursa- <https://esop.ro/blog/ro/piata-birourilor-din-bucuresti-in-al-doilea-trimestru-din-2021/>)

Comparativ cu T1 2021 și cu T2 2020, suprafețele închiriate arată o revenire a pieței birourilor, înceată, cu o creștere a volumului brut al tranzacțiilor cu 40% față de T1 2021 și cu 60 % față de T2 2020. Rata de neocupare a scăzut ușor de la 13,4% la 12,8%. (sursa- <https://www.jll.ro/content/dam/jll-com/documents/pdf/research/emea/romania/en/bucharest-city-report-q2-2021.pdf>).

Piața terenurilor în București

Deși criza sanitară a tăiat din avantul investitorilor în anumite domenii de activitate (birouri, hoteluri), interesul acestora în achiziționarea de terenuri cu potențial de dezvoltare imobiliară a rămas cel puțin la nivelul lui 2019.

Cele mai mari suprafețe de terenuri vândute în ultimul an sunt sintetizate mai jos – preluate din raportului „Bucharest Land Marketbeat” realizat de compania de consultanță imobiliară Cushman & Wakefield Echinox.

MAJOR LAND TRANSACTIONS 2020

BUYER	SIZE (sq. m)	LOCATION	DESTINATION
1 SIF Banat Crișana	540,000	Metaturgiei	Mixed-use
2 SIF Banat Crișana	90,000	Colentina	Retail
3 Genesis Property	69,000	Iuliu Maniu	Residential
4 Dedeman	640,000	Stefanesti	Industrial
5 Kaufland & Lidl	30,000	Sos. Vergului	Retail
6 Kaufland	17,000	Fabrica de Glucoza	Retail
7 ERES	62,000	Ilioara	Retail
8 Futura Business Ideas	100,000	Industriilor	Residential
9 Forty Management	40,000	Straulesti	Residential
10 One United	5,600	Gara Horiastrou	Residential



Interes crescut de achiziție pentru terenuri și în 2021

De la începutul pandemiei, în urmă cu un an, munca de acasă a devenit o normalitate pentru mulți români. Deciziile companiilor de a generaliza și extinde modul de lucru remote și în viitor a influențat pozitiv intenția de achiziție de case și terenuri pentru construcții, astfel încât distanța față de locul de muncă a devenit un factor mai puțin important în achiziție. În București interesul pentru terenuri a crescut cu până la 30%.

Informații referitoare la cele mai mari tranzacții identificate în 2020 și 2021 au fost sintetizate în tabelul următor.

	Zona	Data	Suprafata	Valoare	Pret mp	Cumparator	Vanzator
1.	Zona Expoziției	feb.20	9.000	5.000.000 €	556 €	Forte Partners	
2.	Colentina	mar.21	24.603	10.600.000 €	431 €	Kaufland	SIF Banat Crișana
3.	Calea Grivitei	feb.21	20.000	10.000.000 €	500 €	Kaufland	Griro
4.	Colentina	feb.20	90.000	44.200.000 €	491 €	Fabrica Helitube	SIFI BH Retail, controlată de SIF Banat-Crișana
5.	IMGB	oct.20	540.000	40.000.000 €	74 €	SIF Banat Crișana	Doosan IMGB
6.	Ștefăneștii de Jos (județul Ilfov)	iun.20	640.000	12.000.000 €	19 €	Dedeman	Martinsa Fadesa, aflată în faliment
7.	Industriilor/Pantelimon	ian.21	100.000	10.000.000 €	100 €	Future Business Ideas	Grupul siderurgic indian Viraj

	Zona	Data	Suprafata	Valoare	Pret mp	Cumparator	Vanzator
8.	CET Sud, strada Iloara, nr. 54	oct.20	60.000	10.000.000 €	167 €	Entire Real Estate Solutions	Energomontaj
9.	Strada Coralilor 18, lângă Petrom City	oct.20	39.896	8.200.000 €	206 €	Forty Management	Butan Gaz
10.	Fabrica Filan/ Pantelimon	nov 2020	30.000	12.000.000 €	400 €	Kaufland si Lidl	SIF Banat-Crișana
11.	Sere Berceni	aug.20	25.000	7.600.000 €	304 €	Kaufland	Leader International
12.	Selgros Berceni	mai.21	17.000	5.000.000 €	294 €	Kaufland	Oasis Green Energy 2
13.	West Park Retail Militari	aug.20	17.000	2.500.000 €	147 €	Kaufland	Hornbach
14.	Fabrica de Glucoză/ A3	iul.20	17.000	11.000.000 €	647 €	Kaufland	Virginica Tanți Dumitrecu si Adrian Cioroaba
15.	Herastrau	dec.19	5.600	7.300.000 €	1.304 €	One United Properties	Gabriele Marotta
16.	Pipera - Porsche bucuresti Nord	ian.20	45.000	10.000.000 €	222 €	H4L Pipera	Emirates International Investment Company

Terenurile care au PUZ/PUD/autorizație de construire aprobate au prețul unitar mai mare cu aproximativ 20% mai mare.

Indicatorii urbanistici, localizarea sunt principalele elemente de comparație recunoscute de piața specifică.

Pe piața specifică există terenuri pentru dezvoltare imobiliară rezidențială (clădiri colective de locuit) cu suprafețe de la 500 mp, pentru care există obținută autorizația de construire.

Pentru terenul considerat liber, piața specifică este piața terenurilor cu suprafețe ce permit dezvoltarea de clădiri colective de locuit, cu indicatori favorabili dezvoltării pe verticală, iar aria de piață este zona semicentrală. Aria de piață poate fi extinsă și la alte zone similare din punct de vedere al indicatorilor urbanistici.

Oferta de terenuri similare la vânzare

Principalele elemente de comparație recunoscute de piața specifică și care se regăsesc în anunțurile de vânzare, sunt localizarea, suprafața, utilitățile existente în zonă, deschiderea, indicatorii urbanistici.

Au fost identificate următoarele oferte de vânzare:

Proprietati similare la vanzare			
Localizare	Suprafata (mp)	Pret euro/mp	Link
sos Viilor	5.200,00	650,00	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcii/bucuresti/viilor/teren-construcii-de-vanzare-

Proprietati similare la vanzare			
Localizare	Suprafata (mp)	Pret euro/mp	Link
			XV0503C6L?lista=4823353&harta=1&imoidviz=1173093886
Calea Serban Voda	558,00	716,85	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/tineretului/teren-constructii-de-vanzare-XBTC03008?lista=2349863&harta=1&imoidviz=1173093886
Fabrica de Chibrituri nr 48	5.100,00	784,00	https://acp.imobiliare.ro/ID 52S130001LQ
Splaiul Unirii	3.000,00	833,33	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/mihai-bravu/teren-constructii-de-vanzare-X43L0303S?lista=268509665&harta=1&imoidviz=1173093886
strada Matei Voievod	1.079,00	973,03	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/matei-voievod/teren-constructii-de-vanzare-XA9J13001?lista=247418945&harta=1&imoidviz=1173093886
strada Mihai Bravu nr 596-600	1.500,00	1.000,00	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/mihai-bravu/teren-constructii-de-vanzare-XANO13030?lista=268509665&listing=1&sia=lista&imoidviz=1173093886
str Elena Cuza	576,00	1.300,35	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/tineretului/teren-constructii-de-vanzare-X3HJ03003?lista=2349863&harta=1&imoidviz=1173093886
Bd Marasesti	8.830,00	1.359,00	https://lajumate.ro/teren-marasesti-parcul-carol-bucuresti-13638101.html
Calea Serban Voda nr 164-168	4.500,00	533,33	MLS #F1-114908
strada Motilor nr 14	1.425,00	500,00	https://members.flexmls.com/

Indicator	Oferta euro/mp
Maxim	1359
Minim	500
Mediana	809
Medie	865

Cererea de terenuri la cumpărare

Având în vedere localizarea și principalele caracteristici ale imobilului subiect, cererea potențială poate veni din partea investitorilor, interesați de dezvoltare imobiliară. Având în vedere indicatorii urbanistici, deschiderea mare la drum și localizarea, cererea este apreciată ca fiind mare.

2.4.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, normativile de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu, stilurile istorice și impactul asupra mediului.
- Posibilă 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.
- Fezabilă financiar: utilizările care au îndeplinit criteriile de permisivitate legală și posibile fizic, sunt analizate mai departe pentru a se determina dacă ele ar putea produce venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului. Toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind fezabile financiar.
- Maxim productivă: dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este cea utilizare care va conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerut de piața pentru acea utilizare.

În definirea CMBU pentru proprietățile subiect, trebuie să ținem cont și de următoarele considerente:

- utilizările rezonabil posibil sunt conform reglementărilor urbanistice specifice zonei M3 rezidențială și comercială.
- În analiza CMBU ținem cont de faptul că utilizarea comercială a terenurilor din vecinătate s-a constituit în imediata vecinătate a stației de metrou Tineretului, iar în vecinătatea imobilului subiect dezvoltările recente de terenuri și propuneri de PUZ sunt cele rezidențiale (Carol City Parc, Carol Park Residence, PUZ Calea Șerban Vodă 164-168, PUZ strada Lănăriei 90, PUZ Splaiul Unirii 94-96)

Analiza CMBU

Nr Crt	Descriere	Caracteristici conform PUG Bucuresti- zona M3	
1	Suprafata teren	5.660	5.660
2	Regim de inaltime	P+4E	P+4E
3	POT	60%	60%
4	CUT	2,50	2,50
5	Suprafata construita la sol- SC	3.538	3.538

6	Suprafata construita desfasurata - SDC	14.150	14.150
---	--	--------	--------

CMBU TEREN LIBER			
Nr Crt	Descriere	Ipoteza dezvoltare cladire birouri	Ipoteza dezvoltare rezidentiala
Venituri			
1	Suprafata inchiriabila - SI % din SDC	85%	
2	Suprafata inchiriabila - SI	12.028	
	Suprafata vandabila - mp		11.320
3	Chiria medie lunara per mp	12,0 €	
4	Chiria lunara	144.330 €	
5	Grad de neocupare	20,0%	
6	Chirie anuala	1.385.568 €	
7	Rata de capitalizare a veniturilor	8,25%	
8	Pret vanzare proprietate incl teren (euro/mp Sd)	n/a	2.000 €
9	Valoarea proprietatii imobiliare	16.794.764 €	18.866.667 €
Cheltuieli			
10	Total cheltuieli de amenajare si constructie (euro/mp)	920 €	700 €
11	Total cheltuieli de amenajare si constructie (euro)	13.018.000 €	9.905.000 €
12	avize, autorizatii	1%	130.180 €
13	arhitectura,rezistenta,instalatii	3%	390.540 €
14	cadastru, CF,notari	1%	130.180 €
15	marketing	2%	260.360 €
16	project development, management proiect	1,5%	195.270 €
	TOTAL COSTURI DIVERSE	1.106.530 €	841.925 €
17	CHELTUIELI NEPREVAZUTE	3%	33.196 €
18	Dobanzi aferente activitatii de creditare (vezi NOTA1)		1.101.648 €
	Dobanzi aferente activitatii de creditare (vezi NOTA1) (%)	8%	8%
19	Costuri demolare constructii existente		

20	Total cheltuieli	15.259.374 €	11.610.393 €
21	Profitul promotorului imobiliar	25%	25%
22	Valoarea terenului = (9) - (17) - (18)	2.279.454 €	4.353.675 €
23	Factorul de actualizare (vezi NOTA 2)	0,85	0,89
24	Valoarea actualizata a terenului	1.945.248 €	3.874.755 €
	Valoarea terenului eur/mp	344 €	685 €
	Descriere	Ipooteza dezvoltare cladire birouri	Ipooteza dezvoltare rezidentiala
NOTA 1 - Calculul dobanzilor			
	Dobanda anuala in %	7,5%	7,5%
	Nr. de luni	24	24
	Capital imprumutat in €	7.078.863	5.386.091
	Dobanda in €	1.101.648	838.210
NOTA 2 - Valoarea prezenta actualizata (NPV) a terenului			
	Rata de capitalizare a veniturilor	8,25%	6,00%
	Factorul de actualizare aferent perioadei (ref: 24 luni)	0,85	0,89

Având în vedere valorile obținute în analiza CMBU de mai sus și în urma analizei utilizării terenurilor vecine sau din imediata vecinătate a terenului subiect, din punctul de vedere al probabilității rezonabile și al fezabilității financiare, CMBU este dezvoltarea rezidențială.

3. ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RAȚIONAMENTUL

Pentru evaluarea unui imobil pot fi aplicate trei abordări: abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

Abordarea prin piață nu a fost aplicată deoarece proprietățile similare scoase la vânzare au caracteristici prea diferite pentru a face ajustări credibile.

Abordarea prin venit nu a putut fi aplicată din cauza stării de degradare a clădirilor de pe teren

Pentru evaluarea imobilului subiect a fost aplicată abordarea prin cost care constă în adunarea valorii de piață a terenului (în ipoteza teren liber) și a costului de înlocuire net (CIN) a clădirilor de pe teren.

3.1 EVALUAREA TERENULUI

Pentru evaluarea proprietății – teren intravilan, în baza prevederilor din STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR 2020, a fost utilizată metoda comparației directe - analiza comparațiilor relative.

Comparația directă

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

Proprietățile comparabile sunt împărțite în două categorii: cele care sunt superioare proprietății imobiliare subiect și cele care sunt inferioare acesteia. Prețurile ajustate ale proprietăților imobiliare comparabile astfel grupate vor include valoarea proprietății imobiliare subiect, indicând un interval de valori probabile pentru aceasta. Prin considerarea celor mai similare proprietăți cu proprietatea subiect, se poate stabili o singură valoare pentru aceasta.

Proprietățile comparabile au fost selectate ținând cont de faptul că terenul subiect, prin suprafață, localizare și vecinătăți se pretează dezvoltării imobiliare rezidențiale conform analizei CMBU. Elementele de comparație pentru aceste proprietăți comparabile sunt:

1. Localizarea – prețurile unitare diferă în funcție de zona de amplasare. Comparabilitatea diferitelor zone din aria de piață a fost stabilită în funcție de prețurile unitare la apartamente noi
2. Indicatori urbanistici stabiliți prin PUG/PUZ I terenului sau al sectorului. Prețul unitar este direct influențat de indicatorii POT și CUT.
3. Existența unei documentații urbanistice PUZ aprobate sau în curs de aprobare. Elaborarea unei astfel de documentații este obligatorie pentru dezvoltarea imobiliară a unui teren de dimensiune mare și reprezintă un element de cost în stabilirea nivelului de profit al dezvoltatorului imobiliar. Din analiza de piață a reieșit un diferență de 20% în plus pentru terenurile care au autorizația de construire aprobată. Proprietatea comparabilă care are autorizație de construire a fost ajustată cu 20%.
4. A fost efectuată o analiză comparativă cu ajutorul platformei FlexMis pe tranzacții de terenuri localizate în zona semicentrală și centrală a Capitalei între anul 2018 și 2021 și o rezultat o creștere a prețului unitar cu aproximativ 10%. Aceste analize statistice sunt prezentate în ANEXA 2
5. Suprafața terenului. Piața imobiliară specifică recunoaște regula care spune că „o suprafață mai mare are un preț mai mic și o suprafață mai mică are un preț mai mare”
6. Forma și deschiderea terenului. Deschiderile mari, generoase influențează profitabilitatea dezvoltării. O formă compactă care să ducă la o utilizare optimă a întregii suprafețe de teren și implicit la costuri mai mici de proiectare reprezintă un avantaj
7. Existența unor construcții pe teren demolabile. Autorizarea și demolarea construcțiilor reprezintă un element de cost.

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.

Marja de negociere estimată este de -5%: conform informațiilor furnizate de platforma FlexMIs pentru terenuri pretabile pentru dezvoltare imobiliară (terenuri cu suprafața peste 500 mp).

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

Criteriul de comparație folosit în grila de comparații este prețul în euro/mp.

Pentru estimarea valorii a fost aplicată o grilă relativă, la care a fost aplicat un punctaj – pentru caracteristici superioare au fost acordat 1 punct, pentru caracteristici similare 0 puncte, pentru caracteristici inferioare -1 punct. Grila de comparații este prezentată în Anexa 2.

Din analiza de piață, pentru evaluarea terenului subiect, au fost selectate 5 oferte active comparabile prezentate în Anexa 2

Au fost obținute următoarele rezultate:

	Aprecieri	Preț unitar (euro/mp)
Comparabila 1	Inferioară	596
Comparabila 2	Inferioară	618
Proprietatea subiect		
Comparabila 3	Similară	645
Comparabila 4	Superioară	649
Comparabila 5	Superioară	792
Comparabila 6	Superioară	924

Prețul unitar al proprietății subiect este cuprins în intervalul 618-649 euro/mp. Analizând cele trei proprietăți comparabile care definesc intervalul de prețuri de mai sus, proprietatea subiect are caracteristici mai apropiate de comparabilele 2 și 3 ca localizare decât de comparabila 2 care are o localizare inferioară și clădiri cu o suprafață construită desfășurată de peste 3000 mp. Comparabila 3 are o suprafață mică de clădiri și multe dintre acestea sunt din tablă (se poate aprecia mai mult un preț de recuperare decât un cost de demolare). Se poate aprecia că valoarea unitară pentru terenul subiect este situată la valoarea de 645 euro/mp.

Rezultatul obținut

Valoarea justă a terenului este:

	Suprafață (mp)	Euro/mp	Euro
Valoarea justă teren	5.660	645	3.652.587

3.2. COSTUL DE ÎNLOCUIRE NET (CIN)

Costul de înlocuire net se calculează cu formula:

$$CIN = CIB - \text{deprecieri unde}$$

- CIB este costul de înlocuire brut
- Deprecierile sunt fizice, funcționale și economice

Costul de înlocuire brut (CIB) reprezintă costul de înlocuire a construcțiilor cu un echivalent modern, la data evaluării. O excepție este cazul în care ar fi necesar ca o construcție echivalentă să fie o replică a construcției subiect, pentru a furniza aceeași utilitate unui participant de pe piață, caz în care costul de înlocuire ar fi mai degrabă cel de reproducere sau de reconstruire a clădirii subiect, decât cel de înlocuire cu un echivalent modern. Costul de înlocuire este necesar să reflecte și toate costurile suplimentare, onorariile pentru proiectare și cheltuielile de finanțare care ar fi suportate de un participant de pe piață pentru producerea unui activ echivalent.

Costul de înlocuire brut (CIB) a fost estimat în baza următoarelor surse:

1. Costuri De Reconstrucție – Costuri De Înlocuire, Clădiri Industriale, Clădiri Comerciale Si Clădiri Agricole – Construcții Speciale, Editura Iroval, 2012, autor Ing. Corneliu Schiopu.
2. Costuri De Reconstrucție – Costuri De Înlocuire, Clădiri Rezidențiale, Editura Iroval, 2011, autor Ing. Corneliu Schiopu.
3. Indici de Actualizare Costuri de Reconstrucție – Costuri de Înlocuire - August 2021 – Iulie 2022, autor Ing. Corneliu Schiopu;
4. Îndreptar tehnic pentru evaluarea imediată la prețul zilei a costurilor elementelor și construcțiilor industriale și socio-culturale -procentual și valoric – editura matrixRom 2021 – fișa nr 8

CIB a fost estimat la valoarea de 11.326.848 lei. Detaliile privind estimarea CIB sunt prezentate în Anexa 2

La valoarea CIB a fost adăugat profitul dezvoltatorului imobiliar estimat la 25% cu aplicația TPISOFT.ro aferentă valorii mediane din marja netă de vânzări, potrivită pentru situația economică actuală.

Coduri CAEN	4110
Se exclud companiile ce sunt deținute cu cel puțin 25% de către o persoană juridică?	nu
Se exclud companiile ce dețin filiale în procent de cel puțin 25%?	nu
Se exclud companiile ai căror acționari persoane fizice cu un procent de cel puțin 25% dețin un procent de cel puțin 25% din alta persoană juridică?	nu
Se exclud companiile ai căror acționari persoane fizice cu un procent de cel puțin 25% au funcția de administrator în cadrul unei alte persoane juridice?	nu
Se exclud companiile ai căror administratori dețin o persoană juridică cu un procent de cel puțin 25%?	nu
Se exclud companiile ai căror administratori au funcția de administrator în cadrul unei alte persoane juridice?	nu
Se exclud companiile ce sunt deținute cu cel puțin 25% de către o persoană fizică?	nu
Se includ doar companiile care fac parte dintr-un grup?	nu
Se includ doar companiile active?	da

Coduri CAEN	4110
Cifra de afaceri minimă	10,000,000.00
Cifra de afaceri maximă	
Numărul minim de angajați	
Numărul maxim de angajați	
Indicatori afișați	MPCO, MNV, MBV, MBVA, RRA
Perioada analizată	2018/2019/2020
Se exclud companiile care au înregistrat pierderi operaționale în perioada selectată?	da
Număr de companii	151
Versiune BD	2019_05

Rezultatul obținut din interogare

Indicatori 2018

Indicator	Minim	Quartila inferioară	Mediana	Quartila superioară	Maxim
MPCO (2018) ³	0,28%	17,10%	41,60%	74,28%	1273,47%
MNV (2018)	0,36%	16,78%	29,03%	44,00%	183,16%
MBV (2018)	-4150,28%	10,93%	32,09%	48,25%	122,40%
MBVA (2018)	-4138,35%	12,62%	35,05%	49,93%	1585,66%
RRA (2018)	0,11%	3,88%	10,58%	29,96%	100,70%

Indicatori 2019

Indicator	Minim	Quartila inferioară	Mediana	Quartila superioară	Maxim
MPCO (2019)	0,63%	21,85%	44,82%	79,53%	987,17%
MNV (2019)	0,68%	18,96%	31,01%	45,34%	453,29%
MBV (2019)	-17133,13%	16,08%	30,93%	47,13%	100,28%
MBVA (2019)	-17128,64%	17,35%	35,24%	50,56%	15285,08%
RRA (2019)	0,56%	4,13%	12,32%	33,04%	102,82%

Indicatori 2020

Indicator	Minim	Quartila inferioară	Mediana	Quartila superioară	Maxim
MPCO (2020)	-142,73%	17,19%	38,29%	74,99%	2218,28%
MNV (2020)	-52,79%	15,87%	28,26%	41,50%	182,96%
MBV (2020)	-10886,19%	15,10%	29,99%	46,35%	3038,68%
MBVA (2020)	-10886,19%	18,55%	32,81%	52,14%	3347,41%
RRA (2020)	-26,92%	3,32%	12,11%	30,84%	1943,71%

Deprecieri

Nu a fost calculată depreciere funcțională deoarece s-a estimat un cost de înlocuire cu un substitut modern. Pentru București nu s-a calculat depreciere economică

Deprecierea fizică a fost calculată pentru clădirile C1, C3 și C4 cu metoda vârstă fizică – durată de viață și Normativul P 135-1999, luându-se în calcul:

1. anul construirii pentru C1 și C2 este 1921 luând în considerare informațiile existente în mediul online referitoare la Depoul STB
2. pentru clădirea C1, ținând cont de scopul evaluării, starea fizică de la data inspecției, s-a considerat că durata de viață rămasă la data evaluării este de încă un an, rezultând o depreciere fizică de 99%
3. pentru clădirea C2 s-a considerat uzura fizică din normativul P-135 din 1999 de 95% corespunzător stării tehnice satisfăcătoare
4. uzura fizică a clădirilor C3 și C4 a fost calculată cu ajutorul normativului P135-1999 pentru starea tehnică satisfăcătoare pentru C4 și bună pentru C3

Depreciere fizică C3 - post trafo		Fisa nr. 2	
Tabel nr. 1	Grupa 1.1.3.	In mediu normal	stare fizica B
Varsta cronologica (ani) = 57		Varsta cronologica ponderata (Vcp) (ani) = 57	
Vechimea V1 din tabel (ani) = 55		Deprecierea fizica normala pentru vechimea V1 este D1 (%) = 54	
Varsta cronologica ponderata Vcp (ani) = 57		Deprecierea fizica normala Dfn = $D1 + (D2 - D1) / (V2 - V1) \times (Vcp - V1)$ (%) =	56,40
Vechimea V2 din tabel (ani) = 60		Deprecierea fizica normala pentru vechimea V2 este D2 (%) = 60	

Depreciere fizică C4 - Cabina poarta		Fisa nr. 2	
Tabel nr. 1	Grupa 1.6.4.1	In mediu normal	stare fizica S
Varsta cronologica (ani) = 57		Varsta cronologica ponderata (Vcp) (ani) = 57	
Vechimea V1 din tabel (ani) = 55		Deprecierea fizica normala pentru vechimea V1 este D1 (%) = 62	
Varsta cronologica ponderata Vcp (ani) = 57		Deprecierea fizica normala Dfn = $D1 + (D2 - D1) / (V2 - V1) \times (Vcp - V1)$ (%) =	64,40
Vechimea V2 din tabel (ani) = 60		Deprecierea fizica normala pentru vechimea V2 este D2 (%) = 68	

Valoarea CIN pentru clădiri este:

EVALUARE CONSTRUCTII - ABORDAREA PRIN COST

Denumire	Anul RF	Starea Fizica	Varsta Cronologica (ani)	Suprafata construită desfasurata (mp)	Cost de nou constructie (lei)	CIB +Profit dezvoltator	Depr. (uzura) fizica (%)	Depreciere functionala (lei)	Depr. Externa (%)	CIN (lei)
C1 Hala	1921	S	100	3.450	6.755.515	8.444.394	99%	0	0	84.444
C2 cladire birouri	1921	S	100	619	1.986.629	2.483.286	95%	0	0	124.164
C3 post trafo	1964	B	57	47	169.582	211.978	56%	0	0	92.422
C4 cabina poarta	1964	S	57	71	149.752	187.190	64%	0	0	86.640
TOTAL CONSTRUCTII				4.187	9.887.775	11.326.848				367.670
- Valorile din tabel nu contin TVA										

Valoarea justă pentru clădiri este:

	Suprafață (mp)	Euro/mp	Euro	Lei
Valoarea justă totală clădiri	4.187		74.295	367.670
din care				
Valoarea justă clădire C1	3.450		17.064	84.444
Valoarea justă clădire C2	619		25.090	124.164
Valoarea justă clădire C3	47		18.676	92.422
Valoarea justă clădire C4	71		13.466	66.640

Data evaluării 20.12.2021
Curs BNR euro/leu 4,9488

Valoarea justă a proprietății imobiliare subiect obținută prin abordarea prin cost este:

	Suprafață (mp)	Euro/mp	Euro	Lei
Valoarea justă teren	5.660	645	3.652.587	18.075.921
Valoarea justă totală clădiri	4.187		74.295	367.670
din care				
Valoarea justă clădire C1	3.450		17.064	84.444
Valoarea justă clădire C2	619		25.090	124.164
Valoarea justă clădire C3	47		18.676	92.422
Valoarea justă clădire C4	71		13.466	66.640

Data evaluării 20.12.2021
Curs BNR euro/leu 4,9488

3.2 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 cost este cea mai adecvată ținând cont de starea tehnică a clădirilor de pe proprietate și de scopul evaluării. Abordarea prin piață nu a fost aplicată deoarece proprietățile similare scoase la vânzare au caracteristici fizice prea diferite a clădirilor și a terenului.
- Cantitatea – Pentru evaluarea terenului considerat liber există o piață specifică cu activitate și suficiente informații.
- Precizia - mare deoarece sunt utilizate informații din piață

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.

Informațiile disponibile și circumstanțele de piață pentru activele subiect sunt factorii care au determinat metoda de evaluare cea mai relevantă și adecvată.

Valoarea justă este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți. Valoarea justă a fost estimată în ipoteza continuării activității. Valoarea justă este un concept mai larg decât valoarea de piață. Deși, în multe cazuri, prețul care este just pentru ambele părți va fi egal cu cel care poate fi obținut de pe piață, vor fi situații în care estimarea valorii juste va presupune luarea în considerare a unor aspecte care nu trebuie luate în considerare în cazul valorii de piață, cum ar fi reglementările contabile care se aplică pentru instituțiile de stat și reglementările în vigoare referitoare la patrimoniul public.

Valoarea justă (OMFP 1917/2005) a unui bun reprezintă suma pentru care un activ ar putea fi schimbat de bună voie între două părți aflate în cunoștință de cauză, în cadrul unei tranzacții cu prețul determinat obiectiv. Pentru bunurile care au valoare de piață, valoarea justă este identică cu valoarea de piață.

Valoarea justă pentru imobil intabulat în Cartea Funciară 230060 a sectorului 4, aflat la adresa Calea Șerban Vodă nr 164-168, format din teren cu număr cadastral 230060 în suprafață de 7595 mp din acte și 5660 mp din masuratori și 4 clădiri cu suprafața construită desfășurată totală de 4187 mp conform cerințelor Clientului, este:

	Suprafață (mp)	Euro/mp	Euro	Lei
Valoarea justă teren	5.660	645	3.652.587	18.075.921
Valoarea justă totală clădiri	4.187		74.295	367.670
din care				
Valoarea justă clădire C1	3.450		17.064	84.444
Valoarea justă clădire C2	619		25.090	124.164
Valoarea justă clădire C3	47		18.676	92.422
Valoarea justă clădire C4	71		13.466	66.640

Data evaluării
Curs BNR euro/leu

20.12.2021
4,9488



4.ANEXE

ANEXA 1 – Identificare proprietate, fotografii inspecție

ANEXA 2 – Grila de comparație, comparabile, informații piață

ANEXA 3 - Documente puse la dispoziție de Client

ANEXA 1 – Identificare proprietate, fotografii inspecție

Denumire	Adresa	Nr CF	Nr cadastral	Suprafata din acte mp	Suprafata măsurată mp	Suprafata construită la sol mp	Suprafata construită desfășurată mp
	Calea Șerban Vodă nr 164-168 sector 4	230060					
Teren			230060	7.595	5.660		
Hală(ruină)			230060-C1			3.450	3.450
Clădire birouri			230060-C2			157	619
Post T rafo			230060-C3			47	47
Cabină poartă			230060-C4			71	71

C1 Hală(ruină)



C2 clădire birouri



Demisol – din exterior



Interior





C3 Post Trafo



C4 cabina poarta



Acces



Anexa 2 – Grila relativă teren

Criterii de Comparare	Proprietatea subiect	TERENURI COMPARABILE					
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Comparabila 5	Comparabila 6
Descriere comparabile		Teren intravilan Curti - constructii Suprafata de 5100 mp Amplasat in Fabrica de Chibrituri nr 48 Acces din drum drum public asfaltat	Teren intravilan Curti - constructii Suprafata de 5200 mp Amplasat in sos Viitor Acces din drum drum principal	Teren intravilan Curti - constructii Suprafata de 4500 mp Amplasat in Calea Serban Voda nr 164-168 Acces din drum drum principal	Teren intravilan Curti - constructii Suprafata de 644 mp Amplasat in zona Tinereleului Acces din drum drum principal	Teren intravilan Curti - constructii Suprafata de 3000 mp Amplasat in Splaiul Unirii Acces din drum drum principal	Teren intravilan Curti - constructii Suprafata de 1079 mp Amplasat in strada Malei Voievod Acces din drum alee secundara
Pret total oferta (euro)		750.000	3.380.000	2.400.000	550.000	2.500.000	1.049.900
Suprafata teren (mp)	5.660	5.100	5.200	4.500	644	3.000	1.079
Vecinatati	-	-	-	-	-	-	-
CUT	2,5	3,0	3,0	2,5	2,5	2,5	2,5
POT	1	70%	80%	60%	60%	60%	60%
Pret unitar (euro/mp)	645	784	650	587	854	833	973
Pret unitar (euro/mp/cut)	258	248	206	235	325	317	370
Constructii pe teren	nu	da	da	nu	nu	nu	nu
	Link	https://acp.imobiliare.ro/ID52S130001LQ	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/teren-constructii-de-vanzare-XV0503C6L?lista=4823353&harta=1&imoidviz=1173093886	MLS #F1-114908	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/tinerelui/teren-constructii-de-vanzare-X3HJ130JL?lista=2349863&harta=1&imoidviz=1173093886	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/mihai-bravu/teren-constructii-de-vanzare-X43L030S?lista=268509665&harta=1&imoidviz=1173093886	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/matei-voievod/teren-constructii-de-vanzare-XA9J13001?lista=247418945&harta=1&imoidviz=1173093886
Tip		oferta	oferta	tranzactie	oferta	oferta	oferta
Pret oferta (euro/mp)		784 €	650 €	587 €	854 €	833 €	973 €
Explicatie ajustari		Marja de negociere estimata pe baza analizei datelor secundare	Marja de negociere estimata pe baza analizei datelor secundare	Marja de negociere estimata pe baza analizei datelor secundare	Marja de negociere estimata pe baza analizei datelor secundare	Marja de negociere estimata pe baza analizei datelor secundare	Marja de negociere estimata pe baza analizei datelor secundare
In %		-5%	-5%	0%	-5%	-5%	-5%
In €		-39,20 €	-32,50 €	0,00 €	-42,70 €	-41,67 €	-48,65 €
Pret ajustat (Euro/mp)		745 €	618 €	587 €	811 €	792 €	924 €

AJUSTĂRI SPECIFICE TRANZACȚIEI							
Data ofertei		august-20 similar	noiembrie-21 similar	iulie-18 ajustarea pretului conform analizei statistice FlexMIs între anul 2018 și 2021	noiembrie-21 similar	august-21 similar	mai-21 similar
<i>Explicație ajustări</i>							
Aprecieri		0	0%	10%	0	0	0
in €		0,00 €	0,00 €	58,67 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Preț ajustat (Euro/imp)		745 €	618 €	645 €	811 €	792 €	924 €
Drept de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
<i>Explicație ajustări</i>		<i>Similar fără ajustări</i>	<i>Similar fără ajustări</i>	<i>Similar fără ajustări</i>	<i>Similar fără ajustări</i>	<i>Similar fără ajustări</i>	<i>Similar fără ajustări</i>
in %		0%	0%	0%	0%	0%	0%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Preț ajustat (Euro/imp)		745 €	618 €	645 €	811 €	792 €	924 €
Restricții legale	fara	fara	fara	fara	fara	fara	fara
<i>Explicație ajustări</i>		<i>Similar fără ajustări</i>	<i>Similar fără ajustări</i>	<i>Similar fără ajustări</i>	<i>Similar fără ajustări</i>	<i>Similar fără ajustări</i>	<i>Similar fără ajustări</i>
in %		0%	0%	0%	0%	0%	0%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Preț ajustat (Euro/imp)		745 €	618 €	645 €	811 €	792 €	924 €
Condiții de finanțare	fara	fara	fara	fara	fara	fara	fara
<i>Explicație ajustări</i>		<i>Similar fără ajustări</i>	<i>Similar fără ajustări</i>	<i>Similar fără ajustări</i>	<i>Similar fără ajustări</i>	<i>Similar fără ajustări</i>	<i>Similar fără ajustări</i>
in %		0%	0%	0%	0%	0%	0%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Preț ajustat (Euro/imp)		745 €	618 €	645 €	811 €	792 €	924 €

AJUSTĂRI SPECIFICE PROPRIETĂȚII								
Localizare	Calea Șerban Vodă nr 164-168 sector 4	Fabrica de Chibrituri nr 48	șos Viilor	Calea Șerban Vodă nr 164-168	zona T ineretului	Splaiul Unirii	strada Matei Voievod	
Explicație ajustări		inferior	inferior	similar	similar	inferior	similar	
Apreciere		-1	-1	0	0	-1	0	
Urbanism		AC			AC			
Explicație		ajustare de 20% pentru autorizația de construire conform analizei de piață			ajustare de 20% pentru autorizația de construire conform analizei de piață			
		596	618	645	649	792	924	
CUT	M3	M2	A	M3	M3	M3	M3	
POT	2,5	3	3	2,5	2,5	2,50	2,5	
Explicație ajustări	60%	70%	- 80%	60%	60%	60%	60%	
Apreciere		superior	inferior	similar	similar	similar	similar	
		1	-1	0	0	0	0	
Documentație urbanistică								
Certificat de urbanism	nu	0%	-Nu	Nu	Nu	Nu	Nu	
PUZ/PUDI/AC	nu	AC	Nu	Nu	AC	Nu	Nu	
Explicație ajustări								
Apreciere								
Caracteristici fizice								
Topografie	plana	plana	plana	plana	plana	plana	plana	
Suprafata teren (mp)	5.660	5.100	5.200	4.500	644	3.000	1.079	
Diferența		560	460	1.160	5.016	2.660	4.581	
Explicație ajustări		similar	similar	superior	superior	superior	superior	
Apreciere		0	0	1	1	1	1	

Deschidere									
Nr.deschideri	1 deschidere	1 deschidere	1 deschidere	1 deschidere	1 deschidere	2 deschideri	1 deschidere	2 deschideri	
Lungimea deschidere (m)	27,3	44	63	22	27	41,67	27,17	38	
Lungime teren (m)	207	116	83	205	24	72	40	48	
Forma terenului	0,13	0,38	0,76	0,11	1,13	0,58	0,68	0,79	
Explicație ajustări		similar	superior	inferior	superior	superior	superior	superior	
Apreciere	0	1	-1	1	1	1	1	1	
Construcții pe teren	nu	da	da	nu	nu	nu	nu	nu	
Suprafața clădirii(mp)		2593	3300	0					
Explicație ajustări	ipoteza teren liber	inferior	inferior	similar	similar	similar	similar	similar	
Apreciere		-1	-1	0	0	0	0	0	
Valori		0 €	618 €	645 €	0 €	792 €	924 €	950 €	
Punctaj		-1	-2	0	2	1	3	2	
Apreciere	inferior	2	3	1	-	1	-	1	
	similar	2	1	3	3	2	3	1	
	superior	1	1	1	2	2	2	3	

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

Rezultat obtinut - unitar	645 €	
Rezultat obtinut	645 €	3.194 lei
Rezultat obtinut total	3.662.587 €	18.075.921 lei

Curs BNR euro/leu 4,9498 EUR/RON
Data evaluarii 20.12.2021

Anexa 2 – proprietăți comparabile

Comparabila 1 <https://acp.imobiliare.ro/ID 52S130001LQ>



Teren, Constructii, supraf. de 5100 mp, F.S. de 45 mp

ID: **52S130001LQ**

Status: la vanzare din 25 aprilie 2016, retras la 18 august 2020, data curenta: 20 decembrie 2021

Adresa: Parcul Carol, Bucuresti, Bucuresti Ilfov

Sursa: Agentie Imobiliara

Zile in piata: 1.577 zile

Telefoane: 0725311111

Primul pret solicitat: 3.500.000 EUR + TVA

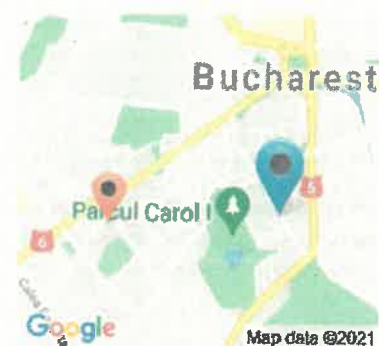
E-mail:

Ultimul pret solicitat: 4.000.000 EUR + TVA
784 EUR/mp + TVA

Actualizat: imobiliare.ro - 18.08.2020

Caracteristici proprietate:

Tip teren:	Constructii
Clasificare teren:	Intravilan
Suprafata teren:	5.100 mp
Front stradal:	45 m
Utilitati:	Curent, apa, gaz, canalizare
Acces / amenajare strazi:	Asfaltate sau Betonate
Utilizare:	rezidential
P.O.T.:	--
C.U.T.:	--
Regim inaltime:	--
Sursa coef. urbanistici:	Necunoscuta/Nu se aplica



Teren constructii intravilan, cu o suprafata de 5100 mp racordat la urmatoarele utilitati: curent electric Terenul are fronturi stradale: 3, cu o deschidere de 44. Subzona M2, POT 70/100, CUT3 Terenul are autorizatie de constructie pentru doua blocuri s+p+8.



[Vezi evolutia pretului proprietatii](#)

Comparabila 2 <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/villor/teren-constructii-de-vanzare-XV0503C6L?lista=4823353&hartă=1&imoidviz=1173093886>

Teren Villor - 5200 mp2

București, zona Villor - [Vezi hartă](#)

Actualizat în 12.11.2021

3.380.000 EUR

650 EUR / mp Comision 0% cumpărător



Anunț publicat de

ADRIAN
proprietar

0729 469 606

Contact prin WhatsApp

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunțului XV0503C6L de pe Imobiliare.ro

* Email

* Telefon

* Numele tău

Aș dori să primesc mai multe informații despre proprietatea <https://www.imobiliare.ro/anunt/XV0503C6L> găsită pe Imobiliare.ro

Sunt de acord cu termenii și condițiile Imobiliare.ro

TRIMITE MESAJ

Tipărește anunțul Distribuie Ascunde anunț Sesizează o problemă

Detalii

Teren de vanzare in suprafata de 5289mp pe Soseaua Villor, cu deschidere de 63 metri lungime.

Terenul are urmatoarele caracteristici urbanistice posibile, in urma unui PUZ:

CUT : 3

POT : 80%

Regim de inaltime : p+7

De teren exista cladiri care trebuiesc demolate. Terenul este incadrat in categoria industrial, trebuie elaborat PUZ pentru constructie rezidentiala. Langa teren, in stanga unde in momentul de fata este liber, urmeaza a se construi un ansamblu rezidential si un supermarket. Vedeti pozele pentru mai multe detalii cu privire la amplasamentul si forma terenului.

Pretul este de 650 Euro pe metru patrat, negociabil. Nu se vinde o suprafata mai mica! Pentru mai multe detalii va stau la dispozitie la telefon!

Caracteristici

Suprafață teren:	5200 mp	Tip teren:	constructii
Front stradai	63 m	Clasificare teren:	intravilan
		Construcție pe teren:	Nu

Comparabila 3 MLS #F1-114908

12/17/21, 2:50 PM

Beams Web



Address:
Cale SERBAN VODA 164-168 Teren intravilan, Bucuresti,

Price: 2,700,000

Tip Proprietate: FSBO - Terenuri
Zona MLS: Parcul Carol
Suprafata Teren (MP): 4500

MLS #F1-114908

Vanzare teren intravilan

Remarci			
Remarci Private are un potential cumparator la 2400000 euro.			
Informatii Generale			
Tip Listare	Persoana Fizica	Sursa	Adevarul
Aprobat MLS	Yes	Membru Listing	Support Flexmls
Birou Listing	Support FlexMLS	Membru Vanzare	Support Flexmls
Birou Vanzare	Support FlexMLS	Days On Market	183
Data Listare	12/31/2017	Data Tranzactiei	06/12/2018
Stare	Vandut	Data Schimb Stare	07/13/2018
Pret Initial Listing	2,500,000	Pretul Tranzactiei	2,400,000
Finantare	Indisponib		
Locatie			
Judet	Sector 4	Geo Lat	44.417196
Geo Lon	28.100585		
Detalii Proprietar			
Nume Proprietar	Serban Stanesou	Telefon 1	0746200812
Telefon 2	0747100811		
Informatii Proprietate			
Dimensiuni Teren ML	22 x 204.54	Deschidere la Apa	Nu
Cod Urbanism	p+5	Detalii Urbanism	Indisponibil
Details			
Utilitati:	Fara Canalizare	Stadiu Dezvoltare:	Teren Intravilan; Cadastru; Carte Funciara
Ingradire:	Gari de Sama		

Information is deemed to be reliable, but is not guaranteed. © 2021 MLS and BBS. Prepared by Silvia Petru Sara on Friday, December 17, 2021 2:50 PM. The information on this sheet has been made available by the MLS and may not be the listing of the provider.

Comparabila 4 <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/tineretului/teren-constructii-de-vanzare-X3HJ130JL?lista=2349863&harta=1&imoidviz=1173093886>

Teren construcții de vânzare

București, Sector 4, zona Tineretului - [Vezi hartă](#)

Actualizat în 09.11.2021

550.000 EUR



Anunț publicat de

DRAGOS COSTACHE
BROKER IMOBILIAR
APULUM'94 PRO

0749 233 924

Alte telefoane:
021 3207070
0722 400 055
021 3206909 (fix)

[Contact prin WhatsApp](#)

Pentru o identificare ușoară comunică fi-ul anunțului X3HJ130JL, de pe Imobiliare.ro

* Email:

* Telefon:

* Numele tău:

Aș dori să primesc mai multe informații despre proprietatea <https://www.imobiliare.ro/anunt/X3HJ130JL> găsită pe Imobiliare.ro

[Tipărește anunțul](#) [Distribuie](#) [Ascunde anunț](#) [Scizează o problemă](#)

Caracteristici

Suprafață teren:	644 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	27 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	1	Construcție pe teren:	Nu

Specificatii

Alte detalii

De vanzare teren în zona Tineretului, Sincai, cu o suprafata de 644mp, certificat de urbanism, cu autorizatie emisa si expirata(se poate relua sau reautoriza). Terenul se vinde impreuna cu proiectul.

3S+P+4E+SPATIU TEHNIC

Sc=342mp Sd=3118 mp conform autorizatie

Proiectul include apartamente tip studio, 2 camere, 3 camere,3 camere tip duplex, boxe si parcări subterane.

Se poate extinde prin supraetajare(20%).

Acte, avize

certificat de urbanism 2018

Comparabila 5 <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/mihai-bravu/teren-constructii-de-vanzare-X43L0303S?lista=268509665&harta=1&imoidviz=1173093886>

Teren construcții de vânzare

București, Sector 3, zona Mihai Bravu - [Vezi hartă](#)

Actualizat în 19/08/2021

2.500.000 EUR + TVA

Comision 0% cumpărător



Anunț publicat de

IMOBILIARE CEB
Program 1-81 09 00 17.30
CALL CENTER IMOBILIARE RO

0374 404 444

Contact prin WhatsApp

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunțului 43880, de pe Imobiliare.ro

* Email

* Telefon

* Numele tău

Aș dori să primesc mai multe informații despre proprietatea <https://www.imobiliare.ro/anunt/43880> găsită pe imobiliare.ro

Sunt de acord cu termenii și condițiile [imobiliare.ro](#)

Sunt de acord cu prelucrarea datelor personale de către banca

Tipărește anunțul Distribuie Ascunde anunț Sesizează o problemă

Detalii

Teren intravilan liber de construcții în suprafață de 3,000 mp, situat în zona de sud a Municipiului București, Sectorul 3, pe Splaiul Unirii la intersecția cu Sos. Mihai Bravu. Utilitățile urbane de electricitate, gaz metan, canalizare și apă sunt la limita proprietății. Acesta este amplasat într-o zonă cu caracter mixt - rezidențială + comercial, preponderent cu cladiri de locuințe, cu acces la transportul în comun, având în apropiere instituții de învățământ, unități medicale, instituții de cult, sedii de instituții bancare și unități comerciale. În apropierea imobilului se regăsește complexul rezidențial Asmi.. Citește mai mult

Caracteristici

Suprafață teren:	3000 mp	Tip teren:	constructii
		Clasificare teren:	intravilan
		Construcție pe teren:	Nu

Comparabila 6 <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/matei-voievod/teren-constructii-de-vanzare-XA9J13001?lista=247418945&harta=1&imoidviz=1173093886>

Teren 1,079mp Strada Matei Voievod
București, zona Matei Voievod - [Vezi harta](#)

Actualizat în 07.05.2021

Proprietate intermediată exclusiv de agenția RE/MAX ANTEEA

1.049.900 EUR + TVA

973,03 EUR + TVA / mp Comision standard



Anunț publicat de:

SORANA KREMER
Broker/Consultant
RE/MAX ANTEEA
13 tranzacții recente

0723 250 536

Alte telefoane:
021 310689
021 310689 (fax)

Contact prin WhatsApp

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunțului KA9J13001, de pe www.imobiliare.ro

Email

Telefon

Numele tău

Aș dori să primesc mai multe informații despre proprietatea <https://www.imobiliare.ro/anunt/XA9J13001> găsită pe www.imobiliare.ro

Tipărește anunțul Distribuie Ascunde anunț Sesează o problemă

Detalii

Teren în suprafața de 1079 mp, având următorii coeficienți:

DISTRIBUTIE FUNCTIONALA FARA PUZ: CUT = 2,5, POT = 60% cu extindere de pana la 75% pentru primele 2 etaje cu destinație comerciala, sali de spectacol si garaje, rezultand 647 mp spatii comerciale, locuinte 2050 mp (aproximatix 30 de apartamente), parcare 45 locuri, rezultand un BILANT TERITORIAL dupa cum urmeaza: Ateren = 1.079,00 mp, Constructii = 647,40 mp = 60%, Spatii verzi pe pamant = 179,00 mp = 16,6%, Spatii verzi pe placa = 107,90 mp = 10%, Platforme = 104,70 mp = 13,4%

DISTRIBUTIE FUNCTIONALA VARIANTA CU PUZ: CUT = 3, POT in functie de propunere rezultand 647 mp spatii comerciale, locuinte 2590 mp (aproximatix 40 de apartamente), parcare 57 locuri - Ssubsol - 57 x 20mp/loc = 1.140 mp - ocupare integral sol sau 2 niveluri de parcare.

Ținând cont de poziționarea locației și de specificul zonei, spațiul comercial obținut în suprafața de 647 mp, reprezintă un interes major pentru unul din marii retaileri de pe piața.

Caracteristici

Suprafață teren	1079 mp	Tip teren	constructii
Front stradal	27.17 m	Clasificare teren	intravilan
Nr. fronturi	1	Construcție pe teren	Nu

Anexa 2 – Analiză statistică tranzacții terenuri 2018, 2021

Statistical Market Analysis

Stare	# Listings	List Volume	Sold Volume	List Price	Sold Price	Sale/ List Price	Suprafata Teren (MP)	List Price Per Suprafata Teren (MP)	Sold Price Per Suprafata Teren (MP)	Days on Market	
Vandut	33	24,580,150	5,843,600	Low	60,000	60,000	0.70	128	260.67	262.41	46
				Avg	744,853	389,573	0.93	1,286	615.64	505.96	635
				Med	300,000	265,000	0.96	480	569.95	503.43	330
				High	7,400,000	2,400,000	1.00	14,800	1,200.00	1,000.00	1,860
Overall	33	24,580,150	5,843,600	Low	60,000	60,000	0.70	128	260.87	262.41	46
				Avg	744,853	389,573	0.93	1,286	615.64	505.98	635
				Med	300,000	265,000	0.96	480	569.95	503.43	330
				High	7,400,000	2,400,000	1.00	14,800	1,200.00	1,000.00	1,860

Selection Criteria for Comparable Properties

Specified listings from the following search: Property types Terenuri, FSBO - Terenuri; Inside the map search Polygon; Stare of 'Precontract', 'Vandut'; Data Precontract between '01/01/2018' and '12/31/2018'; Data Tranzacției between '01/01/2018' and '12/31/2018'.

Statistical Market Analysis

Stare	# Listings	List Volume	Sold Volume	List Price	Sold Price	Sale/ List Price	Suprafata Teren (MP)	List Price Per Suprafata Teren (MP)	Sold Price Per Suprafata Teren (MP)	Days on Market	
Vandut	35	10,450,598	4,253,300	Low	44,000	42,000	0.50	128	75.00	227.03	59
				Avg	298,589	265,831	0.89	445	742.16	637.58	791
				Med	250,000	235,000	0.95	360	701.48	542.25	416
				High	1,090,600	580,000	1.00	2,000	1,552.78	1,527.78	2,849
Overall	35	10,450,598	4,253,300	Low	44,000	42,000	0.50	128	75.00	227.03	59
				Avg	298,589	265,831	0.89	445	742.16	637.58	791
				Med	250,000	235,000	0.95	360	701.48	542.25	416
				High	1,090,600	580,000	1.00	2,000	1,552.78	1,527.78	2,849

Selection Criteria for Comparable Properties

Specified listings from the following search: Property types Terenuri, FSBO - Terenuri; Inside the map search Polygon; Stare of 'Precontract', 'Vandut'; Data Precontract between '12/01/2020' and '12/21/2022'; Data Tranzacției between '12/01/2020' and '12/21/2022'.

Anexa 2 – Calculul CIB clădiri C1, C2, C4

FISA NR. 1 - C1 Haia

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	8STR2D18H6	Structura haia industriala cu stalpi prefabricati din beton armat cu H=6 m, cu 2 deschideri de 18 m - include fundatii, stalpi, grnzi longitudinale si pardoseala din beton marca superioara		mp Ad	S	3450	635,5	2.192.476	100,00	2.192.475	0	2	39
2	9ECPHT5	Acoperis cu elemente prefabricate de tip ECP de 9 m cu hidroizolatie + termoizolatie de 5 cm grosime		mp acop.	S	3450	1.048,87	3.618.602	100,00	3.618.602	0	2	67
3	ICARA24P	Inchidere perimetrala din caramida de 24 cm grosime, finisata interior si exterior fara geam: la exterior exista tencuiele tip strop iar la interior tencuiele si zugraveli		mp pereta	S	1366	691,39	944.439	100,00	944.439	0	2	70
TOTAL FISA								6.755.515		6.755.515	0		

FISA NR. 2 - C2 cladire birouri

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
4	FSUBSTOT	Infrastructura cu subsol total		mp zona subsol	S	206	1.732,54	357.480,75	100%	357.480,75	0	1	13
5	8ZIDCAR30PS	Structura cladire parter (cu scara) - Zidarie caramida 30 cm - include stalpisorii, centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidariei, si scara din beton armat cu podest intermediar		mpAd parter	S	206	1.146,35	236.530,22	100%	236.530,22	0	1	21
6	8ZIDCAR30ES	Structura cladire etaj (cu scara) - Zidarie caramida 30 cm - include stalpisorii, centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidariei, si scara din beton armat cu podest intermediar		mpAd etaj	S	206	1.146,35	236.530,22	100%	236.530,22	0	1	29
7	INVTL	Invelitoare tabla LINDAB pe sarpana din lemn ecarisat; include si costul jgheaburilor si burlanelor din tabla Lindab		mp acoperis	S	247,6	452,25	111.977,10	100%	111.977,10	0	1	35
8	FICLBTIPB	Finisaj interior - birouri pe structura zidarie P+M - clasa B. Finisaj obisnuit: zugraveli acrilic, faianta grup sanitar, gresie pe hol si bai, mocheta in birouri, tamplarie int.PVC cu geam sablat si usi celulare la WC, tamplarie exterioara PVC cu geam termopan		mp Ad	S	619	1.295,48	801.902,12	100%	801.902,12	0	1	35
9	IECLBTIPB	Instalatii electrice birouri clasa B		mp Ad	S	619	248,66	153.920,54	100%	153.920,54	0	1	37
10	ISCLBTIPB	Instalatii sanitare birouri clasa B		mp Ad	S	619	142,63	88.287,97	100%	88.287,97	0	1	37
TOTAL FISA								1.986.628,92		1.986.628,92	0		

FISA NR. 3 - C4 cabina poarta

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
12	CABFOARTA	Cabina poarta cu structura pe zidarie portanta, cu acoperis tip terasa hidroizolata si termoizolata, cu tamplarie exterioara din lemn vopsit, finisaj exterior tip strop, finisaj interior obisnuit, avand instalatii electrice de iluminat		mp Ad	B	47	3.186,22	149.752,34	100,00	149.752	0	2	91
TOTAL FISA										149.752	149.752	0	

Anexa 2 – Calculul CIB clădire C3

Fișa nr. 6

Clădiri pentru telecomunicații (centrale telefonice, etc) având structura alcătuită din cadre și planșee din beton armat, învelitoarea tip terasă din chesoane prefabricate din beton armat

Unitatea de măsură de referință : mpAd

Nr. crt.	Denumirea principalelor capitole de lucrari	U.M	Cantitatea/ U.M.	Cost lei/ U.M.	Cost lei/ mpAd	pondere in total cost %
1	Terasamente (total)	mc	1,100	155,00	170,50	4,0352
2	Beton simplu monolit	mc	0,200	720,00	144,00	3,4080
3	Beton armat monolit	mc	0,370	830,00	307,10	7,2681
4	Beton armat prefabricat uzinat	mc	0,010	3102,00	31,02	0,7341
5	Cheoane din beton armat învelitoare terasa	mp	0,300	360,00	108,00	2,5560
6	Cofraje obisnuite	mp	1,060	125,00	132,50	3,1359
7	Cofraje din panouri re folosibile de inventar	mp	1,740	140,00	243,60	5,7653
8	Armaturi in betoane si zidarie	kg	36,000	5,90	212,40	5,0269
9	Zidarie din blocuri ceramice	mc	0,300	792,00	237,60	5,6233
10	Confecții metalice (exclusiv tamplaria)	kg	2,000	22,80	45,60	1,0792
11	Învelitori bituminoase acoperis terasa	mp	0,420	125,00	52,50	1,2425
12	Învelitori din tabla	mp	0,070	268,00	18,76	0,4440
13	Sarpanta din lemn	mp	0,060	330,00	19,80	0,4686

29

Nr. crt.	Denumirea principalelor capitole de lucrari	U.M	Cantitate/ U.M.	Cost lei/ U.M.	Cost lei/ mpAd	pondere in total cost %
14	Hidroizolatii (exclusiv Invelitori)	mp	0,380	189,00	71,82	1,6998
15	Termoizolatii vata minerala (exclusiv conducte)	mp	0,200	148,00	29,60	0,7005
16	Izolatii fonice si antivibratii	mp	0,070	203,00	14,21	0,3363
17	Trotuare din beton	mp	0,050	180,00	9,00	0,2130
18	Alte lucrari de rezistenta	%	2,000		36,96	0,8747
	Total lucrari de rezistenta				1884,97	44,6114
19	Tamplarie din lemn	mp	0,250	750,00	187,50	4,4375
20	Tamplarie metalica	kg	3,000	25,00	75,00	1,7750
21	Pardoseli din covor PVC	mp	0,045	140,00	6,30	0,1491
22	Pardoseli din beton mozaicat	mp	0,350	199,00	69,65	1,6484
23	Pardoseli din asfalt	mp	0,080	91,00	7,28	0,1723
24	Pardoseli din placi de marmura	mp	0,005	561,00	2,81	0,0664
25	Geamuri din sticla de 4 mm	mp	0,340	110,00	37,40	0,8851
26	Tencuieli interioare	mp	3,700	118,00	436,60	10,3330
27	Tencuieli exterioare	mp	0,580	220,00	127,60	3,0199
28	Placaje interioare	mp	0,140	160,00	22,40	0,5301
29	Placaje exterioare	mp	0,670	345,00	231,15	5,4706
30	Zugraveli lavabile	mp	3,500	42,00	147,00	3,4790
Nr. crt.	Denumirea principalelor capitole de lucrari	U.M	Cantitate/ U.M.	Cost lei/ U.M.	Cost lei/ mpAd	pondere in total cost %
31	Vopsitorii	mp	2,000	74,00	148,00	3,5027
32	Alte lucrari de finisaje	%	3,000		44,96	1,0641
	Total lucrari de finisaje				1543,65	36,5333
33	Tevi din otel pentru constructii	kg	1,000	24,00	24,00	0,5680
34	Tevi din otel pentru instalatii	kg	2,000	25,90	51,80	1,2259
35	Tuburi din fonta de scurgere	kg	1,000	19,00	19,00	0,4497
36	Radiatoare	kg	2,000	15,10	30,20	0,7147
37	Termoizolatii conducte	mp	0,030	59,00	1,77	0,0419
38	Cabluri, conductori electrici	m	3,000	27,00	81,00	1,9170
39	Tuburi de protectie conductorii electrici	m	1,500	17,40	26,10	0,6177
40	Alte lucrari de instalatii	%	5,000		11,69	0,2767
	Total lucrari de instalatii				245,56	5,8117
	Diverse, organizare, proiectare	%	15,000		551,13	13,0435
	TOTAL LEI/ mpAd				4225,31	100
	TOTAL €/mpAd				867,62	

Anexa 2 – Fise tehnice uzorii normativ P 135-1999 clădire C3

ANEXA NR.2

Vechi me (ani)	Centrale hidroelectrice, stații și posturi de transformare, stații de conexiune (1.1.3.)			Centrale termoelectrice și nucleare-electrice în afară de: (1.1.4.)			Clădirea reactorului (1.1.4.1.)		
	Starea tehnică								
	FB	B	S	FB	B	S	FB	B	S
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
2	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	-	-	-	-	-	-	5	7	9
6	-	-	5	2	5	8	10	12	14
8	-	5	7	5	8	11	15	17	19
10	5	7	9	10	13	16	25	27	29
15	10	12	14	17	20	23	35	37	39
20	15	17	19	24	27	30	45	47	49
25	20	22	24	31	34	37	55	57	59
30	25	27	29	38	41	44	65	67	69
35	30	32	35	45	48	51	76	78	81
40	35	37	41	52	56	59	90	95	100
45	40	42	47	60	64	67	-	-	-
50	45	48	53	68	72	75	-	-	-
55	50	54	59	76	80	83	-	-	-
60	55	60	65	85	90	95	-	-	-
65	61	66	71	-	-	-	-	-	-
70	67	72	77	-	-	-	-	-	-
75	73	78	83	-	-	-	-	-	-
80	79	84	89	-	-	-	-	-	-
85	85	90	95	-	-	-	-	-	-

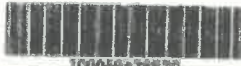
165

Anexa 2 – Fise tehnice uzurii normativ P 135-1999 clădiri C2 și C4

ANEXA NR.36

Vechitune (ani)	Clădiri administrative (1.6.4)						Centrale termice (1.6.5)			Punete termice (1.6.5.1)		
	Structura											
	Zidărie (cărămidă, înlocuitori, blocuri, piatră) beton armat, metal (1.6.4.1)			Lemn, paiantă, chirpici, pământ stabilizat (1.6.4.2)								
	FB	B	S	FB	B	S	FB	B	S	FB	B	S
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
2	-	-	-	-	-	2	-	-	5	-	-	5
4	-	-	5	-	3	5	-	5	8	3	5	7
6	-	5	8	5	7	10	5	8	11	8	10	12
8	5	8	11	8	10	13	8	11	14	13	15	17
10	8	11	14	17	20	23	11	14	17	18	20	22
15	13	16	19	26	30	33	20	23	26	29	31	34
20	18	21	24	35	40	43	29	32	35	40	42	46
25	23	26	29	45	50	53	38	41	45	51	53	58
30	28	31	34	55	60	63	47	50	55	62	65	70
35	33	36	39	65	70	73	56	60	65	73	77	82
40	38	41	44	75	80	84	65	70	75	85	90	95
45	43	46	50	85	90	95	75	80	85			
50	48	52	56				85	90	95			
55	54	58	62									
60	60	64	68									
65	66	70	74									
70	72	76	80									
75	78	82	86									
80	85	90	95									

ANEXA 3 - Documente puse la dispozitie de Client



10005972070

Incheiere Nr. 51503 / 26-07-2018



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

Dosarul nr. 51503 / 26-07-2018
INCHEIERE Nr. 51503

Registrator: EUGEN BRATICEVICI

Asistent: GEORGE PAUN

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

- Act Administrativ nr.737/07-08-1964 emis de REPUBLICA POPULARA ROMANA COMITETUL DE STAT PENTRU CULTURA SI ARTA;
- Act Administrativ nr.9021/2001/06-08-2001 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI - RESTITUIRE ÎN NATURA A IMOBILULUI ÎN BAZA LEGII 10/2001;
- Act Administrativ nr.2202/04-07-1964 emis de COMITETUL EXECUTIV AL SFATULUI POPULAR AL CAPITALEI R.P.R.;
- Act Administrativ nr.3527/15-12-1962 emis de COMITETUL EXECUTIV AL SFATULUI POPULAR AL CAPITALEI R.P.R.;
- Act Administrativ nr.51503/02-08-2018 emis de OCM BUCUREȘTI;
- Act Administrativ nr.186/08-05-2008 emis de C.G.M.B.;
- Act Normativ nr.213/17-11-1998 emis de PARLAMENTUL ROMÂNIEI;
- Act Administrativ nr.41018/12-09-1940 emis de COMISIUNEA PENTRU ÎNFIINTAREA CARTILOR FUNCiare ÎN BUCUREȘTI;
- Act Administrativ nr.1882/05-08-1966 emis de SFATUL POPULAR AL ORAȘULUI BUCUREȘTI;
- Act Administrativ nr.1752/20-09-1988 emis de COMITETUL POPULAR AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI;
- Act Administrativ nr.15719/20-08-2018 emis de PMB;
- Act Administrativ nr.15254/2001/22-08-2001 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI - RESTITUIRE ÎN NATURA A IMOBILULUI ÎN BAZA LEGII 10/2001;
- Act Administrativ nr.2932/24-10-1962 emis de COMITETUL EXECUTIV AL SFATULUI POPULAR AL CAPITALEI R.P.R.;
- Act Administrativ nr.65/21-03-2002 emis de C.G.M.B.;
- Act Administrativ nr.PV/02-09-1988 emis de ÎNTREPRINDEREA DE TRANSPORT BUCUREȘTI;
- Act Administrativ nr.15719/20-08-2018 emis de Primaria Municipiului București;
- Act Administrativ nr.1769/08-07-1967 emis de SFATUL POPULAR AL ORAȘULUI BUCUREȘTI;

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

pentru serviciul având codul 211

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

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 230060

Incheiere Nr. 51503 / 26-07-2018
-- opozitie (interdictie) la instrainare pana la solutionarea notificarilor depuse in baza Legii 10/2001 conform dosarelor 9021/2001 si 15254/2001 ale Primariei Municipiului Bucuresti, asupra A.1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4 in favoarea ILINCUTA EMANUELA, sub C.1 din cartea funciara 230060 UAT Bucuresti Sectorul 4;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4 in favoarea MUNICIPIUL BUCURESTI, sub B.1 din cartea funciara 230060 UAT Bucuresti Sectorul 4;

Prezenta se va comunica partilor:

ILINCUTA EMANUELA
MUNICIPIUL BUCURESTI
COJOCEA GEORGIANA-IONELA

*1) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Sectorul 4, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data solutionarii,

26-08-2018



Asistent Registrator,

GEORGE PAUN

(parafa si semnatura)

*2) Cu exceptia situatiilor prevazute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, receptie si inscriere in evidenta de cadastru si cartea funciara, aprobat prin OUG Nr. 700/2014.



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

Nr. cartea 91803
Zona 36
Luna 87
Anul 2018

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 230060 Bucuresti Sectorul 4



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Bucuresti Sectorul 4, Calea Calea Serban Voda, Nr. 164-168, Jud. Bucuresti

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	230060	Din acte: 7.595 Masurata: 5.600	teren neimpregnat; Terenul este delimitat de perete constructie, gard de metal și linie convențională.

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observatii / Referinta
A1.1	230060-C1	Loc. Bucuresti Sectorul 4, Calea Calea Serban Voda, Nr. 164-168, Jud. Bucuresti	S. construita la sol: 3450 mp; S. construita desfasurata: 3450 mp; Hala (ruina), P
A1.2	230060-C2	Loc. Bucuresti Sectorul 4, Calea Calea Serban Voda, Nr. 164-168, Jud. Bucuresti	S. construita la sol: 137 mp; S. construita desfasurata: 619 mp; Clădire birouri, D+P+2E
A1.3	230060-C3	Loc. Bucuresti Sectorul 4, Calea Calea Serban Voda, Nr. 164-168, Jud. Bucuresti	S. construita la sol: 47 mp; S. construita desfasurata: 47 mp; Post-Trafo, P
A1.4	230060-C4	Loc. Bucuresti Sectorul 4, Calea Calea Serban Voda, Nr. 164-168, Jud. Bucuresti	S. construita la sol: 71 mp; S. construita desfasurata: 71 mp; Cabina poarta, P

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
51503 / 26/07/2018	
Act Administrativ nr. 51503, din 02/08/2018 emis de OCPI BUCUREȘTI; Act Administrativ nr. 15719, din 20/08/2018 emis de PMB; Act Administrativ nr. 186, din 08/05/2008 emis de C.G.M.B.; Act Administrativ nr. 2932, din 24/10/1962 emis de COMITETUL EXECUTIV AL SFATULUI POPULAR AL CAPITALEI R.P.R.; Act Administrativ nr. PV, din 02/09/1988 emis de INTREPRINDEREA DE TRANSPORT BUCUREȘTI; Act Normativ nr. 213, din 17/11/1998 emis de PARLAMENTUL ROMÂNIEI; Act Administrativ nr. 15719, din 20/08/2018 emis de Primaria Municipiului Bucuresti; Act Administrativ nr. 41018, din 12/09/1940 emis de COMISIUNEA PENTRU INFINTAREA CARTILOR FUNCiare IN BUCUREȘTI; Act Administrativ nr. 3527, din 13/12/1962 emis de COMITETUL EXECUTIV AL SFATULUI POPULAR AL CAPITALEI R.P.R.; Act Administrativ nr. 65, din 21/03/2002 emis de C.G.M.B.; Act Administrativ nr. 1882, din 05/08/1966 emis de SFATUL POPULAR AL ORASULUI BUCUREȘTI; Act Administrativ nr. 1749, din 08/07/1987 emis de SFATUL POPULAR AL ORASULUI BUCUREȘTI; Act Administrativ nr. 737, din 07/08/1964 emis de REPUBLICA POPULARA ROMANA COMITETUL DE STAT PENTRU CULTURA SI ARTA; Act Administrativ nr. 2202, din 04/07/1964 emis de COMITETUL EXECUTIV AL SFATULUI POPULAR AL CAPITALEI R.P.R.; Act Administrativ nr. 1752, din 20/09/1988 emis de COMITETUL POPULAR AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI;	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala
1/1	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
1) MUNICIPIUL BUCUREȘTI, CIF:4267117	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind deznembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
51503 / 26/07/2018	
Act Administrativ nr. 9021/2001, din 06/08/2001 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI - RESTITUIRE IN NATURA A IMOBILULUI IN BAZA LEGII 10/2001; Act Administrativ nr. 15254/2001, din 22/08/2001 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI - RESTITUIRE IN NATURA A IMOBILULUI IN BAZA LEGII 10/2001;	

Document care conține date cu caracter personal, preluate din prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 1 din 4

Comandă nr. 19944/15.12.2021

19944/15.12.2021

Carte Funciară Nr. 230060 Comuna/Oras/Municipiu: Bucuresti Sectorul 4

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
C1	- opoziție (interdicție) la înstrănare până la soluționarea notificărilor depuse în baza Legii 10/2001 conform dotărilor 9021/2001 și 15254/2001 ale Primăriei Municipiului București, 1) ILINCUTA EMANUELA	AI, AI.1, AI.2, AI.3, AI.4

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 67/2004.

Page 2 din 4

1. Prezentul document este destinat exclusiv utilizării în scopurile pentru care a fost creat.

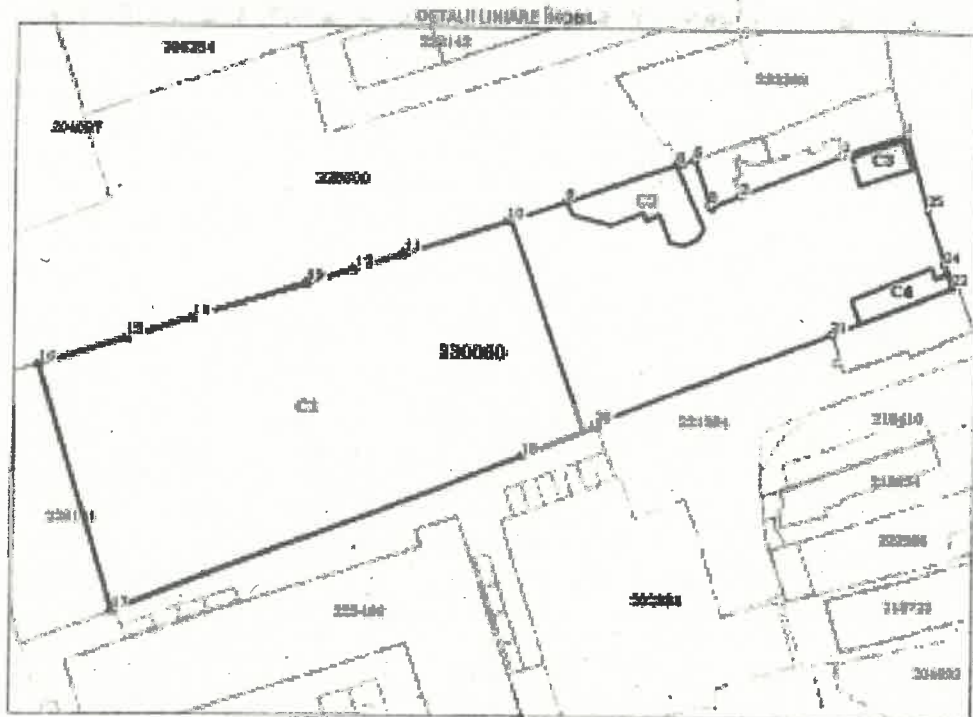
2. Orice reproducere sau distribuție este strict interzisă.

Carte Funciară Nr. 730060 Comuna Dragănești Municipiului București Seria nr. 4
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp) [*]	Observații / Referințe
230060	Din acte: 7.595 Masurată: 5.660	Terenul este delimitat de pereți construcție, gard din metal și linie convențională.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereografic 70.



Date referitoare la teren

nr. Ct	Categoriile folosință	area plan	Suprafața (mp)	Teren	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	CURTI construcții	DA	5.460				

Date referitoare la construcții

Ct	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	230060-C1	construcții industriale și activitate	3.450	Cu acte	S. construcția la sol: 3450 mp; S. construcția desfășurată: 3450 mp; Calea nr. 1 și 1. P
A1.2	230060-C2	construcții administrative și social culturale	157	Cu acte	S. construcția la sol: 157 mp; S. construcția desfășurată: 610 mp; Cămină băieți. D+P+2
A1.3	230060-C3	construcții anexa	47	Cu acte	S. construcția la sol: 47 mp; S. construcția desfășurată: 47 mp; Post-Teleg. P
A1.4	230060-C4	construcții anexa	71	Cu acte	S. construcția la sol: 71 mp; S. construcția desfășurată: 71 mp; Cabină poștă. P

ANEXA NR. 3.35 la regulament
Scara 1:500

Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Nr. cadastral	Suprafața terenului și imobilului	Adresa imobilului
	5669 mp	Calea Șarban Voda Nr. 164-168
Cartea Funciară nr.	Districtele Administrativ Teritoriale (DAT) Sector 4, București	

230060

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	CC	5669	Terenul este delimitat de perete construcții, gard de metru și linia convențională.
Total		5669	

B. Date referitoare la construcții			
Cod metru	Destinația	Suprafața construită în sol (mp)	Mențiuni
C1	CIE	3450	Hală (metal), P Suprafața construită desfășurată = 3450 mp
C2	CAS	157	Căldare baron, D-P+2E, Suprafața construită desfășurată = 619 mp
C3	CA	47	Fon-Terol, P Suprafața construită desfășurată = 47 mp
C4	CA	71	Cabluț poartă, P Suprafața construită desfășurată = 71 mp
Total		3725	Suprafața construită desfășurată totală = 4187 mp
		Suprafața totală ocupată de imobilul = 5669 mp	
		Suprafața din act = 7999 mp	

Executant:

TRIDTOP SRL
Căminul General - Iancu
Strada 118, Sector 4, București

Conținutul planului este în conformitate cu planurile cadastrale și planurile de execuție realizate din teren.

Responsabil tehnic: **TRIDTOP S.R.L.**

Ștampila TRIDTOP S.R.L.

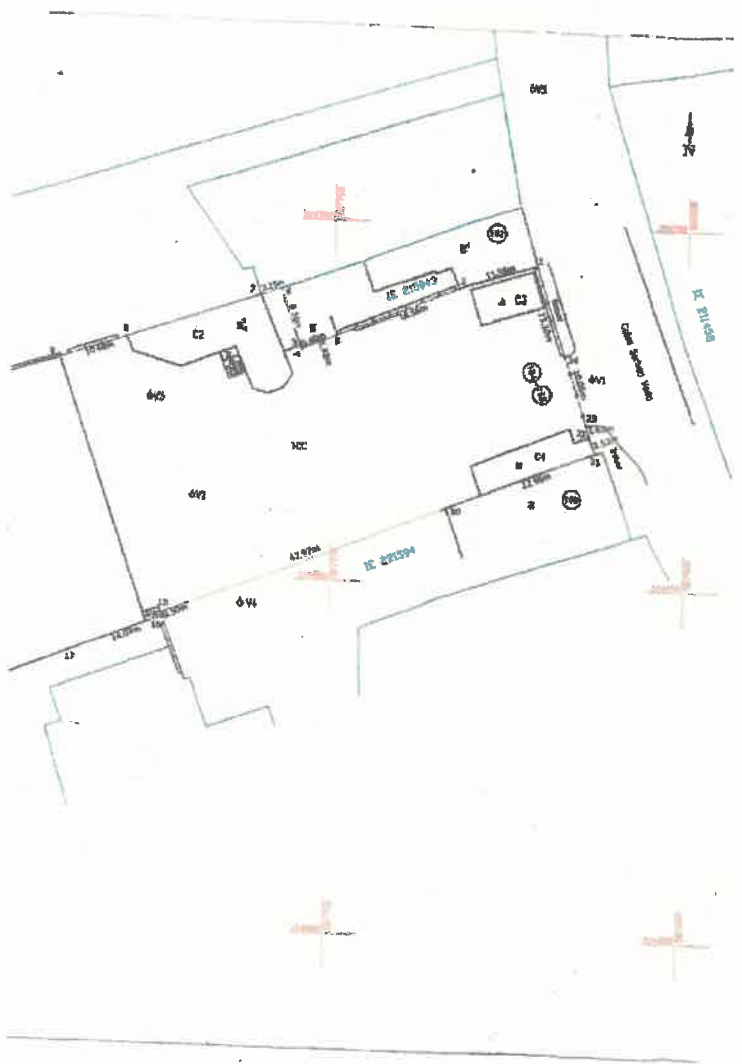
Inspector:

Conținutul informațiilor furnizate în baza de date integrate și serviciile noastre sunt cadastrale.

Semnificarea și perioada:

Data:

Ștampila BCPI





CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA GENERALĂ DE ASISTENȚĂ SOCIALĂ A MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Nr. SPPA/mn/...4841/...06.12.2021...

Către: Primăria Municipiului București
Direcția Patrimoniu



În atenția Doamnei Director Executiv Mariana Perșunaru

Stimată doamnă Director Executiv,

În continuarea corespondenței noastre având ca subiect spațiul situat în Calea Șerban Vodă nr. 164-168 și ca urmare a adresei dvs. înregistrată cu nr. 10272/24.06.2021 vă comunicăm următoarele:

- Spațiul din Calea Șerban Vodă, nr. 164-168, sector 4 a fost predat către Administrația Fondului Imobiliar prin Procesul-Verbal întregistrat cu nr. 69193/02.12.2021, document anexat prezentei adrese.

- Cu toate că instituția noastră nu are ca obiectul de activitate urmărirea domeniului public sau privat al municipiului București, pentru a vă putea răspunde dacă acesta face parte din domeniul public sau privat va informăm că am întreprins o căutare în hotărârile de consiliu adoptate și am identificat spațiile menționate la poziția 11189 în volumul 1 al anexei la HCGMB nr. 186/2008 (pagina 540 și pagina 541) ca bunuri care aparțin domeniului public al municipiului București. Vă atașăm paginile respective pe care am evidențiat, în măsura în care am reușit să suprapunem, spațiul de care facem vorbire.

- Proiectul de H.C.G.M.B. înaintat inițial instituției dvs. avea în vedere trecerea în administrarea Direcției Generale de Asistență Socială a Municipiului București numai a terenului pe care se află platforma betonată. Motivul care a stat la baza întocmirii propunerii privind dezmembrarea terenului este reprezentat de faptul că pentru igienizarea zonei și demolarea clădirilor care se află într-o stare avansată de degradare sunt necesare fonduri importante.

- Ca urmare a discuțiilor purtate și având în vedere adresa dvs. nr. 10272/24.06.2021 înțelegem că nu se dorește o dezmembrare a terenului pentru ca D.G.A.S.M.B. să obțină doar platforma betonată, astfel că am refacut proiectul de hotărâre încât acesta să corespundă exigențelor dumneavoastră în sensul în care sunt menționate explicit și clădirile, proiect pe care îl anexăm prezentei.

Str Constantin Mille nr.10 sector 1 București România
Tel: 021/314.23.15 Fax: 021/314.23.16
E-mail: registratura@dgas.ro, website: www.dgas.ro
Operator date cu caracter personal nr. 11270



de șerban vodă. Avea lease duble ???

- În plus instituția noastră vă informează că nu deține valoarea de inventar actualizată a bunului situat în Calea Șerban Vodă, nr. 164-168, sector 4, motiv pentru care vă adresăm rugămintea de a întreprinde măsurile necesare pentru actualizarea valorii acestuia, în conformitate cu prevederile Regulamentului de Organizare și Funcționare al Direcției Patromoniului aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 52/2020, cu modificările și completările ulterioare.

Cu deosebită considerație,

Cosmina Ioana SIMLEAN NICOLESCU
Director General



Iuliana Loredana CRISTEA
Director Coordonare Asistență Socială