



Arizab
 - Comisia juridica
 - Comisia de Patrimoniu
 la 03.10.2022

SECRETAR GENERAL
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
 ROMANIA

Consiliul General al Municipiului București

- PROIECT -

HOTĂRÂRE

Nr.: ___ din ___

privind cumpărarea unei cote părți din imobilul situat în Str. Batiștei nr. 14, sectorul 2, București, în baza exercitării dreptului de preemțiune al Municipiului București la vânzarea imobilelor monumente istorice

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului General al Municipiului București și Raportul de specialitate comun al Direcției Cultură, Învățământ, Turism nr. 23 / 05.01.2022, al Direcției Generale Investiții nr. 05 / 05.01.2022 și al Direcției Patrimoniu nr. 1815 / 08.02.2022,

Ținând cont de Nota de Fundamentare a Comisiei de analiză a solicitărilor privind exercitarea dreptului de preemțiune nr. 573/05.02.2021, aprobată de Primarul General al Municipiului București;

Văzând raportul Comisiilor de specialitate din cadrul CGMB;

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

În temeiul prevederilor art. 108 lit. a), ale art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. b), alin. (7) lit. d) și ale art. 139 alin. (2), alin. (3) lit. g) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. - Se aprobă cumpărarea unei cote părți din imobilul situat în Str. Batiștei nr. 14, sectorul 2, București, având datele de identificare conform Anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. - Se aprobă prețul de achiziție al imobilului de **4.157.160 lei** (echivalent 840.000 euro la cursul BNR euro/leu: 4,9490) și celelalte taxe și impozite aferente datorate de Municipiul București, prin aprobarea Raportului de evaluare nr. 18501.1/2021 din data de 25.11.2021, întocmit de către Asocieria Master Appraisal – Business Valuation - Anexa nr. 2 și a Raportului comisiei de negociere nr. 7945/24.12.2021 - Anexa nr. 3, anexe care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

Art. 4. - Sumele necesare pentru realizarea achiziției vor fi suportate de la bugetul local al Municipiul București, respectiv bugetul Direcției Generale Investiții.

Art. 5. - După încheierea formalităților de vânzare cumpărare, imobilul va intra în domeniul public al Municipiului București, cu destinația de spațiu cultural și în administrarea Centrului Cultural EXPO ARTE, serviciu public al Municipiului București. Patrimoniul Centrului Cultural EXPO ARTE se modifică corespunzător.

Art. 6. - Direcțiile din cadrul aparatului de specialitate al Primarului General al Municipiului București și Centrul Cultural EXPO ARTE vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Această hotărâre a fost adoptată în ședința din data de
București.

a Consiliului General al Municipiului

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

AVIZAT
Secretar General al Municipiului București,
Georgiana ZAMFIR

**Datele de identificare ale cotei părți din imobilul situat în
Str. Batiștei nr. 14, sectorul 2, București**

<p>Datele de identificare ale cotei părți din imobilul situat în Str. Batiștei nr. 14, sectorul 2, București</p>	<p>Poziția în Lista monumentelor istorice actualizată: 356, cod LMI B-II-m-B-21043</p> <p>Datează din 1932-1934</p> <p>Cote teren în suprafață de 135,33 m.p. și construcție SUBSOL+DEMISOL+PARTER cu suprafață utilă de 456,46 m.p. (subsol în suprafață utilă de 109,66 m.p., demisol în suprafață utilă de 301 m.p. și parter în suprafață utilă de 45,8), identificată cu număr cadastral 228029-C1-U1</p>
---	--

Întocmit: Liliana Maria Toderiuc-Fedorca – Director Executiv DCÎT



DIRECTIA
CULTUR
INVATAM
TURISM
ROMANIA

Sen. Lutuță

02.12.2021

L. Fedor

ASOCIEREA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA CULTURĂ, ÎNVĂȚĂMÂNT,
TURISM

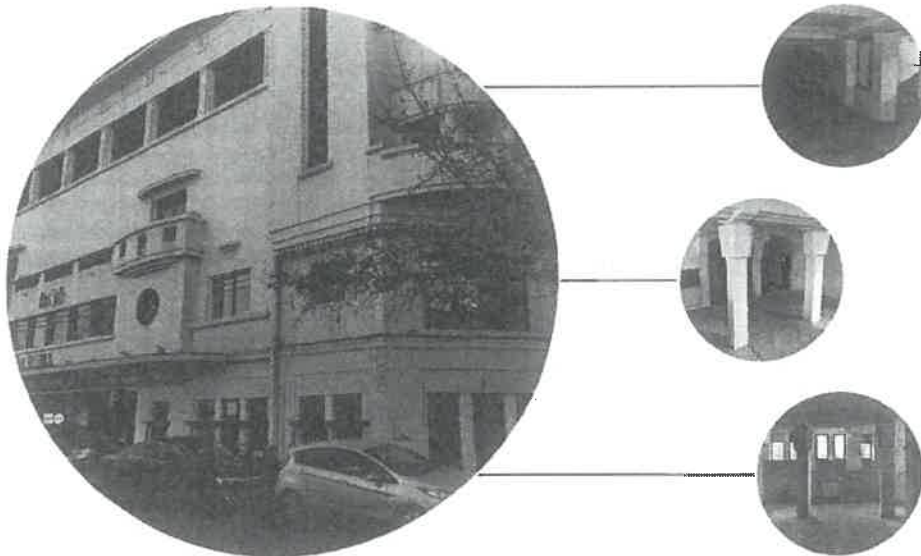
25 NOV. 2021

INTRARE
REGISTRU NR. 4248

MAPPS MASTER APPRAISAL – BUSINESS VALUATION

RAPORT DE EVALUARE

imobil format din construcție cu suprafața utilă de 456,46 mp și cota de teren în suprafață de 135,33 mp, intabulat în Cartea Funciară 228029-C1-U1 a sectorului 2 București, cu număr cadastral 228029-C1-U1, situat la adresa strada Batiștei, nr. 14 sector 2, București



Beneficiar : Municipiul Bucuresti

Numărul raportului: 18501.1/2021

Data evaluării: 25.11.2021



574

CUPRINS

1	TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII.....	6
1.1.	Identificarea evaluatorului	6
1.2.	Identificarea clientului/utilizatorilor/solicitantului	6
1.3.	Identificarea subiectului evaluării	6
1.4.	Scopul evaluării	6
1.5.	Tipul valorii.....	6
1.6.	Premisa valorii	7
1.7.	Data evaluării / Data raportului / Inspecția	7
1.8.	Moneda raportului	7
1.9.	Documentarea pentru efectuarea evaluării	7
1.10.	Natura si sursa informațiilor utilizate	7
1.11.	Ipoteze și ipoteze speciale.....	8
1.12.	Restricții de utilizare.....	9
1.13.	Declararea conformității cu standardele ANEVAR.....	9
1.14.	Premisa evaluării	9
1.15.	Cadrul general-termeni, definiții, principii si concepte	9
2	PREZENTAREA ȘI ANALIZA DATELOR.....	11
2.1.	Descrierea imobilului subiect	11
2.2.	Descrierea și analiza pieței specifice	13
2.3.	Cea mai bună utilizare (CMBU)	17
3	ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RAȚIONAMENTUL	18
3.1.	Abordarea prin venit	18
4	Reconcilierea valorilor si analiza rezultatelor.....	26
5	ANEXE.....	27



ADRESA DE ÎNSOȚIRE

Lucrarea a fost realizată de Asocierea MAPPS MASTER APPRAISAL – BUSINESS VALUATION în baza contractului subsecvent nr. 73/28.05.2021, pe baza notei de comanda nr. 18501.1/18.11.2021

Prezentul raport de evaluare se referă la dreptul de proprietate deținut de SC OPTIM INVEST COM SRL asupra unui imobil format din construcție cu suprafața utilă de 456,46 mp și cota de teren în suprafață de 135,33 mp, intabulat în Cartea Funciară 228029-C1-U1 a sectorului 2 București, cu număr cadastral 228029-C1-U1, situat la adresa strada Batiștei, nr. 14 sector 2, București

Scopul evaluării este informarea Clientului în vederea achiziționării imobilului. La baza evaluării au stat documentele furnizate de către Municipiul București și informațiile colectate la inspecție.

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 imobilul subiect este:

Imobil situat în strada Batiștei nr 14, sector 2, București		Valoarea de piață	
		Euro	Lei
Număr cadastral	228029-C1-U1		
Suprafață utilă construcție (mp)	456,46		
Interval valoarea de piață		840.0000 – 860.000	4.157.160 – 4.256.140
	<i>Data evaluării</i>	25.11.2021	
	<i>Curs BNR euro/leu</i>	4,9490	

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 și asupra economiei în general. 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.

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 informarea Clientului în vederea achiziționării														
Identificarea subiectului evaluării	imobil format din construcție cu suprafața utilă de 456,46 mp și cota de teren în suprafață de 135,33 mp, intabulat în Cartea Funciară 228029-C1-U1 a sectorului 2 București, cu număr cadastral 228029-C1-U1, situat la adresa strada Batiștei, nr. 14 sector 2, București														
Tipul valorii	În conformitate cu scopul evaluării, tipul valorii este valoarea de piață														
Premisa evaluării	Premisa utilizării imobilului ca spațiu comercial.														
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 pusă la dispoziție documentația cadastrală a clădirii din care face parte imobilul subiect <p>Limitări privind inspecția:</p> <ul style="list-style-type: none"> • inspecția s-a efectuat fără a verifica suprafețele înscrise în documentele puse la dispoziție încăperile 														
Abordările utilizate	Abordarea prin piață / Abordarea prin venit														
Rezultatul obținut	<table border="1"> <thead> <tr> <th>strada Batiștei nr 14 sector 2</th> <th>Euro</th> <th>Lei</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Număr cadastral</td> <td colspan="2">228029-C1-U1</td> </tr> <tr> <td>Suprafață utilă (mp)</td> <td colspan="2">456,46</td> </tr> <tr> <td>Interval valoarea de piață</td> <td>840000 - 860000</td> <td>4157160 - 4256140</td> </tr> </tbody> </table> <p>Data evaluării 25.11.2021 Curs BNR euro/leu 4,9490</p>			strada Batiștei nr 14 sector 2	Euro	Lei	Număr cadastral	228029-C1-U1		Suprafață utilă (mp)	456,46		Interval valoarea de piață	840000 - 860000	4157160 - 4256140
strada Batiștei nr 14 sector 2	Euro	Lei													
Număr cadastral	228029-C1-U1														
Suprafață utilă (mp)	456,46														
Interval valoarea de piață	840000 - 860000	4157160 - 4256140													
Data inspecției	25.11.2021														
Data raportului	25.11.2021														
Data evaluării	25.11.2021														



DECLARAȚIA DE CONFORMITATE

Lucrarea a fost realizată de Asocierea MAPPS MASTER APPRAISAL – BUSINESS VALUATION în baza contractului subsecvent nr. 73/28.05.2021, pe baza notei de comanda nr. 18501.1/18.11.2021. 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.

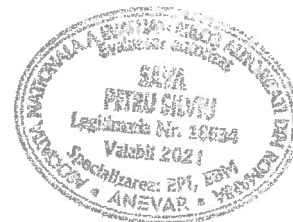
Evaluatorul posedă abilități tehnice adecvate, experiență și cunoștințe despre subiectul evaluării, despre piața pe care acesta se tranzacționează și despre scopul evaluării.

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

1.1. Identificarea evaluatorului

Lucrarea a fost realizată de Asocierea MAPPS MASTER APPRAISAL – BUSINESS VALUATION în baza contractului subsecvent nr. 73/28.05.2021, pe baza notei de comanda nr. 18501.1/18.11.2021. Raportul a fost întocmit de Sava Petru Silviu, membru titular ANEVAR cu nr. legitimație 18634, specializarea EPI.

1.2. 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.

1.3. Identificarea subiectului evaluării

Subiectul evaluării este:

îmobil format din construcție cu suprafața utilă de 456,46 mp și cota de teren în suprafață de 135,33 mp, intabulat în Cartea Funciară 228029-C1-U1 a sectorului 2 București, cu număr cadastral 228029-C1-U1, situat la adresa strada Batiștei, nr. 14 sector 2, București

În prezentul raport de evaluare este evaluat dreptul absolut de proprietate deținut de SC OPTIM INVEST COM SRL.

1.4. Scopul evaluării

Scopul evaluării este informarea Clientului în vederea achiziționării.

1.5. Tipul valorii

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

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



26

1.6. Premisa valorii

Premisa utilizării imobilului ca spațiu comercial..

1.7. Data evaluării / Data raportului / Inspecția

Data evaluării	25.11.2021
Data raportului	25.11.2021
Curs BNR euro/leu	4,9490

Data inspecției	25.11.2021
-----------------	------------

Inspecția a fost efectuată în prezența reprezentantului proprietarului imobilului subiect dna Petroiaș Justina și a reprezentanților Clientului.

1.8. Moneda raportului

Moneda raportului	Euro și Lei
Cursul BNR euro/leu la data evaluării	4,9490

1.9. 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 imobilului subiect

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

- Contract de vânzare cumpărare
- Extras Carte Funciară 228029-C1-U1 a sectorului 2 București, nr. cerere 24572/23.03.2021
- Fișa corpului de proprietate
- Relevu subsol, demisol și parter

Documente care nu au fost puse la dispoziție:

- documentația cadastrală a clădirii din care face parte imobilul subiect

1.10. 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



527

- 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.

1.11. Ipoteze și ipoteze speciale

- Având în vedere scopul evaluării, imobilul subiect a fost evaluat în ipoteza dreptului deplin de proprietate.
- Imobilul a fost evaluat în ipoteza liber de sarcini fără a se ține cont de ipoteci, litigii în curs sau de servituți, suprafeții sau alte drepturi rezultate prin dezmembrarea dreptului absolut de proprietate.
- Evaluarea se face în ipoteza că accesul la imobilul subiect se face direct din drumul public, liber și fără restricții de orice natură.
- 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. Evaluatorul nu i-a fost solicitat și nu i-a fost pus la dispoziție nici un fel de studiu asupra structurii, gradului de poluare a solului sau condițiilor adverse de mediu și nu are cunoștință despre lucrări de acest gen. Evaluatorul nu este calificat să facă astfel de lucrări. Imobilul subiect este evaluat în ipoteza de lucru că terenul pe care se află clădirea subiect 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.
- Evaluatorul nu este calificat să spună opinia referitor la structura construcțiilor, a părților vizibile și invizibile ale acestora (inclusiv instalațiile existente la data convocării), soluțiile tehnice utilizate de către constructori și gradul de afectare al acestora. Starea tehnică a acestora a fost estimată vizual cu ocazia inspecției și pe baza documentelor existente la dosar. Ipoteza evaluării este că imobilul evaluat a respectat reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție, reglementările referitoare la mediu, regulamentele sanitare etc.
- 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 în imobilul subiect.



ETC

- 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 utilizării imobilului ca spațiu comercial.

IPOTEZE SPECIALE – nu sunt

Limitări privind documentarea:

- nu a fost pusă la dispoziție documentația cadastrală a ciădirii din care face parte imobilul subiect

Limitări privind inspecția:

1. inspecția s-a efectuat fără a verifica suprafețele înscrise în documentele puse la dispoziție încăperile

1.12. 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.

1.13. 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

1.14. Premisa evaluării

Premisa utilizării imobilului ca spațiu comercial.

1.15. 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.

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

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

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

Valoarea - este un concept economic referitor la prețul cel mai probabil convenit de cumpărătorii și vânzătorii unui bun sau serviciu disponibil pentru cumpărare. Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil preț care va fi plătit pentru bunuri și servicii, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a valorii. Conceptul economic de valoare reflectă optica pieței asupra beneficiilor celui care deține bunurile sau primește serviciile, la data evaluării. Prin urmare, valoarea este un preț ipotetic, iar ipoteza pe baza căreia este calculată este determinată de tipul de valoare adoptat. Un tip de valoare este definit în IVS2 ca o reflectare a principiilor fundamentale de evaluare, la o data specificată.

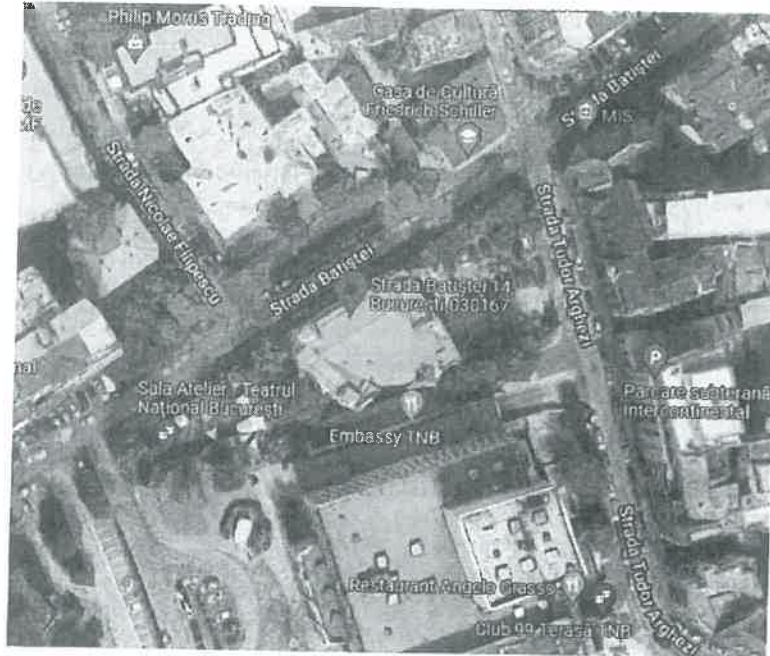
Valoarea de piață este o reprezentare a valorii de schimb, adică suma de bani pe care o proprietate ar aduce-o dacă ar fi oferită spre vânzare pe o piață liberă, la data evaluării, conform cerințelor care corespund definiției valorii de piață.

Valoarea de piață - este suma estimată pentru care o proprietate (activ) va fi schimbată, la data evaluării între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu prețul determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângeri. Valoarea de piață este înțeleasă ca fiind valoarea unui activ, estimată fără luarea în considerare a costurilor de vânzare sau de cumpărare și fără includerea niciunei taxe și impozit asociat (e).

2 PREZENTAREA ȘI ANALIZA DATELOR

2.1. Descrierea imobilului subiect

Localizare



Imobilul subiect este format din teren în cotă indiviză cu suprafața de 135,33 mp și o parte 456,46 mp utili dintr-o clădire, dispusă pe nivelurile: subsol 109,66 mp, demisol 301 mp, parter 45,8 mp.

Clădirea din care face parte imobilul subiect este monument istoric construit în perioada 1932-1934, are regim de înălțime 2S+D+P+3E+Pod și este înscrisă pe lista clădirilor cu risc seismic la poziția 29.

Accesul se face din drumul public printr-o uși de acces pietonală, iar accesul la demisol și subsol se face prin scări interioare din beton armat.

Utilizarea spațiului

Spațiul a fost utilizat ca restaurant.

Descrierea clădirii

Finisaj exterior:

- tâmplărie exterioară PVC
- fațadă tencuită și zugrăvită

Finisaje interioare:

- pardoseli: gresie la parter și demisol, gresie la grupurile sanitare, gresie/beton la subsol
- pereți: tencuiți și zugrăviți/tapet la parter și demisol, tencuiți și zugrăviți/fără tencuială la subsol.
- tavane: scafe la parter și parțial la demisol

- grupuri sanitare cu pereți acoperiți cu faianță, pardoseli cu gresie, obiecte sanitare de calitate obișnuită
- instalații electrice, gaze, apă și canalizare.
- încălzirea se face cu convectorradiatoare montate la parter și parțial la demisol. (La inspecție au fost găsite două convectorradiatoare, unul la parter și unul la demisol)
- tâmplărie interioară PVC și uși celulare

Deprecieri constatate la inspecție:

- deteriorarea zugrăvelii interioare și a tapetului
- porțiuni din tavane cu urme de infiltrații de apă
- urme de infiltrații la pereți și tavane în subsol.

Descrierea zonei

Macro zona

Imobilul subiect este amplasat în zona centrală a Capitalei și a sectorului 2, în vecinătatea hotelului Intercontinental și a Teatrului Național „IL. Caragiale”. Zona este un mix de utilizări rezidențiale/comerciale cu clădiri de locuit individuale, colective, clădiri mixte rezidențiale/comerciale sau clădiri comerciale. Din punct de vedere urbanistic zona centrală este formată din zone protejate cu grad ridicat sau maxim de protecție.

Zona este caracterizată de existența a numeroase proprietăți comerciale de tipul restaurantelor, amplasate mai ales în Centrul Istoric, dar și în proximitatea acestuia. Existența unor repere cunoscute și apreciate de participanții de pe piața specifică, cum ar fi Piața Universității, Piața Revoluției, Calea Victoriei aduc un aport de valoare zonei. De asemenea în zona de amplasament există numeroase clădiri monument istoric sau zone declarate monument istoric, cum este strada Batiștei și clădirea din care face parte imobilul subiect .

Micro zona

Din punct de vedere urbanistic, proprietatea subiect se află în zona protejată 20 Batiștei cu un grad de protecție maxim și are deschidere la strada Batiștei, drum public secundar cu o bandă auto pe sens.

Proprietățile din vecinătate au utilizări mixte rezidențială/comercială fără o delimitare a utilizărilor, cu regim variat de înălțime P/P+8E.

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 bine conectată cu celelalte zone ale Capitalei prin:

- transportul public cu metroul prin stația Universitate (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 Bd Nicolae Bălcescu, Bd Carol.

Puncte de interes în apropiere:

1. Teatrul Național București "I. L. Caragiale"
2. Piața Universității
3. Facultatea de Farmacie UMF

2.2. 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 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 imobiliare 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>).

Piața imobiliară 2021 pentru sectorul comercial - birouri

În condițiile declanșării pandemiei de Covid-19 urmată de restricții, pentru piața restaurantelor, cafenelelor și barurilor toate calculele și previziunile pentru 2020 au fost revizuite, mai ales din cauza îngrijorărilor privind evoluția pieței în viitor. Pandemia a dus la închiderea definitivă a aproape 30% dintre localuri.

Pandemia a adus și oportunități pentru industria HORECA, sectorul delivery a menținut industria pe linia de plutire, cu o scădere în 2020 de 29% față de 2019.



Handwritten signature

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, Țiriac 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 zona 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, încetă, 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 specifică este piața spațiilor comerciale cu suprafața medii de 100-500 mp, iar aria de piață este zona centrală în apropiere de Piața Universității, Piața Unirii.

Oferta de proprietăți similare la vânzare

Principalele elemente de comparație recunoscute de piața specifică și care se regăsesc în anunțurile de vânzare, sunt localizarea, suprafața, împărțirea suprafeței totale pe nivelurile construcției, eventuale componente non imobiliare incluse în preț (mobilier, aparatură etc).

Piața specifică este neomogenă, lipsită de transparență și de cele mai multe ori speculativă. Din informațiile furnizate de platforma Argus rezultă timpi de expunere foarte mari și de peste 3 ani, și/sau scăderi succesive ale prețului de ofertă.

Au fost identificate următoarele oferte de vânzare de proprietăți similare :

Proprietati similare la vanzare				
Localizare	Suprafata utila(mp)	Pret unitar (euro/mp)	Pret total (euro)	Link
strada Ion Campineanu	202	1.584	320.000	https://www.imobiliare.ro/vanzare-spatii-comerciale/bucuresti/calea-victoriei/spatiu-comercial-de-vanzare-XV0204C67?lista=88349836&hart=1&moidviz=1173093886
Bulevardul Nicolae Balcescu	231	6.013	1.388.940	https://www.imobiliare.ro/vanzare-spatii-comerciale/bucuresti/magheru/spatiu-comercial-de-vanzare-XA6B1402G?lista=88349836&hart=1&moidviz=1173093886
Centrul Istoric	340	3.529	1.200.000	https://www.imobiliare.ro/vanzare-spatii-comerciale/bucuresti/centrul-istoric/spatiu-comercial-de-vanzare-X4KE1408N?lista=88349836&hart=1&moidviz=1173093886
Calea Victoriei	223	2.915	650.000	https://www.imobiliare.ro/vanzare-spatii-comerciale/bucuresti/calea-

Proprietati similare la vanzare				
Localizare	Suprafata utila(mp)	Pret unitar (euro/mp)	Pret total (euro)	Link
				victoriei/spatiu-comercial-de-vanzare-XBUP0400L?lista=88349836&hart=1&moidviz=1173093886
Bulevardul I.C. Bratianu	201	6.219	1.250.000	https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-unirii-bratianu-IDpFfa.html
Calea Victoriei cu Splaiul Independentei	366	2.131	780.000	https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-calea-victoriei-IDopfP.html
strada gabroveni	360	2.222	800.000	https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/vand-spatiu-comercial-in-centrul-istoric-pe-strada-gabroveni/d489h2013g097g572i14115f307f1d2h.html

Indicator	Oferta euro/mp
Maxim	6.219
Minim	1.584

Oferta de proprietăți similare la închiriere

Principalele elemente de comparație recunoscute de piața specifică și care se regăsesc în anunțurile de închiriere, sunt localizarea, suprafața, împărțirea suprafeței totale pe nivelurile construcției, eventuale componente non imobiliare incluse în preț (mobilier, aparatură etc).

Suprafața închiribilă este principalul element de comparație, spațiile comerciale cu suprafață mică de până în 100 mp au chirii unitare de 25-50 euro/mp, iar cele cu suprafețe mari de peste 200 mp au chirii de 10-20 euro/mp.

Pe lângă suprafață, localizarea este un alt element de comparație care diferențiază prețul de ofertă. Apropierea sau depărtarea de zonele cu vad comercial, trafic pietonal măresc sau scad chiria unitară cerută.

Din analiza de piață reies ca cerințe de închiriere plata a două luni de chirie în avans (o luna chirie în avans și o lună garanție).

Din informațiile furnizate de platforma Argus rezultă timpi de expunere foarte mari mai ales pentru spațiile cu suprafețe mari.

Au fost identificate următoarele oferte de închiriere de proprietăți similare :

Proprietati similare la închiriere				
Localizare	Suprafata utila(mp)	Suprafata subsol(mp)	Pret euro/mp	Link
Lipscani 42	489	122	8,2	https://www.storia.ro/ro/oferta/inchiriere-spatiu-comercial-lipscani-42-centrul-vechi-IDpKwv.html
strada C. A. Rosetti	246	160	10,0	https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/bucuresti/universitate/spatiu-comercial-de-inchiriat-

GA



Proprietati similare la inchiriere				
Localizare	Suprafata utila(mp)	Suprafata subsol(mp)	Pret euro/mp	Link
				XA8S140BS?lista=17738729&hart=1&imoid viz=1173093886
Bulevardul Nicolae Balcescu	320	170	12,5	https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/bucuresti/magheru/spatiu-comercial-de-inchiriat-XA6B1402B?lista=17738729&hart=1&imoid viz=1173093886
Universitate	197	0	15,2	https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-197-mp-universitate-IDoxgK.html
Centrul Istoric	410	175	17,1	https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/bucuresti/centrul-istoric/spatiu-comercial-de-inchiriat-X3RN040IH?lista=252384899&hart=1&imoid viz=1173093886
Calea Victoriei nr.224	262	0	18,3	https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-reprezentativ-piata-victoriei-calea-victoriei-224-IDkpgm.html
strada Coltei.	120	60	16,7	https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/bucuresti/universitate/spatiu-comercial-de-inchiriat-X17L1416F?lista=17738729&hart=1&imoid viz=1173093886
strada Gabroveni	104	86	12,0	https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-centrul-vechi-str-gabroveni-comision-zero-IDjfeX.html
str Toma Caragiu nr 3	453	337	11,5	Argus/0755566666
Piata Romana	110	30	20,9	https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-p-ds-piata-romana-IDoxAG.html
Regina Elisabeta	118	36	23,7	https://www.storia.ro/ro/oferta/bl-regina-elisabeta-cismigiu-118mp-vitrina-15m-traffic-pietonal-intens-IDpep1.html
str Sperantei-Piata Rosetti	91	11	33,0	https://www.storia.ro/ro/oferta/inchiriere-spatiu-comercial-piata-rosetti-IDopOV.html

Indicator	Pret ofertă euro/mp
Maxim	33,0
Minim	8,2
Mediana	15,2
Medie	15,1

Cu ajutorul platformei Argus a fost realizată o analiză comparativă a ofertei de închiriere pentru anul 2019 și anul 2021 în zona Centrul Istoric, Universitate, Piața Romană pentru spații comerciale și spații comerciale care funcționează sau au funcționat ca restaurante/baruri/fast food, cu suprafețe mai mari de 100 mp și a rezultat o scădere a chirie de până la 45%.

De asemenea pe piața specifică au fost identificate oferte anuale crescătoare cu până la 33% (pe un an sau doi ani).

Cererea de proprietăți similare la cumpărare și închiriere

Având în vedere localizarea și principalele caracteristici ale imobilului subiect, cererea potențială poate veni din partea investitorilor. Conform datelor furnizate de platforma Argus, atât la închiriere cât și la vânzare, găsim perioade de expunere mari și ajustări negative ale prețului de ofertă. Cererea o apreciem mai mică decât oferta.

Piața închirierilor de restaurante

Datorită crizei sanitare, piața restaurantelor a avut de suferit în perioada 2019-2021. În analizele efectuate au fost identificate scăderi și de peste 50% ale chiriilor oferite-solicitate de proprietari pentru spații comerciale care se pretează la activitatea de restaurant.

2.3. Cea mai bună utilizare (CMBU)

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

- Permisă legal: evaluatorul trebuie să determine care utilizări sunt permise de lege, analizând reglementările privind zonarea, restricții de construire, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu, stilurile istorice și impactul asupra mediului.
- Posibilă fizic: se analizează dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren, riscul unor dezastruri 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 aceea 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.

Având în vedere caracteristicile proprietății subiect (compartimentarea, dispunerea suprafeței totale pe 3 niveluri), destinația de spațiu comercial și utilizarea din trecut, caracteristicile clădirii din care face parte, utilizarea probabilă în mod rezonabil este utilizarea comercială ca spațiu de restaurant.



214

3 ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RAȚIONAMENTUL

Pentru estimarea valorii de piață a unei proprietăți imobiliare pot fi utilizate trei abordări: abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare. Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt tehnicile cantitative: analiza pe perechi de date, analiza pe grupe de date, analiza datelor secundare, analiza statistică, analiza costurilor, capitalizarea diferențelor de venit și tehnicile calitative: analiza comparațiilor relative, analiza tendințelor, analiza clasamentului, interviuri. *Această abordare nu a fost aplicată pentru proprietatea construită, deoarece piața specifică este neomogenă de cele mai multe ori speculativă, proprietățile similare oferite la vânzare având caracteristici fizice foarte diferite.*

Abordarea prin cost este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor a deprecierei cumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii terenului estimată la data evaluării. *Această abordare nu a fost aplicată pentru estimarea valorii de piață deoarece terenul deținut este în cotă indiviză.*

Abordarea prin venit este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății subiect de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii proprietății prin metode de actualizare/capitalizare. *Această abordare a fost aplicată pentru estimarea valorii de piață deoarece acest tip de proprietate este deținută pentru a genera venituri prin închiriere, iar piața specifică are activitate.*

3.1. Abordarea prin venit

În conformitate cu SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare sub denumirea de abordare prin venit sunt utilizate diverse metode pentru indicarea valorii, toate acestea având ca o și caracteristică comună faptul că valoarea se bazează pe un venit realizat sau pe unul previzionat, care fie este generat, fie ar putea fi generat de către un titular al dreptului.

În cazul unei investiții imobiliare, acel venit ar putea fi sub formă de chirie; în cazul unei clădiri ocupate de proprietar ar putea fi o chirie asumată/ipotetică (sau chirie evitată), determinată pe baza costului care ar fi suportat de proprietar pentru a închiria un spațiu echivalent.

În cazul în care o clădire este specializată numai pentru un anumit tip de activitate comercială, venitul este deseori reprezentat de fluxul de numerar efectiv sau potențial, provenit din activitatea comercială, care ar reveni proprietarului acelei clădiri. Utilizarea potențialului comercial al proprietății imobiliare, pentru a indica valoarea acesteia, este cunoscută sub denumirea uzuală de „metoda profiturilor”.

Abordarea prin venit conține două metode de bază : **capitalizarea directă** care utilizează relația dintre un venit anual și valoarea obținută de acesta și **actualizarea** care ia în considerare un flux de numerar



pe parcursul timpului, ca și o valoare terminală sau încasările din revânzare (fluxul de numerar actualizat sau analiza DCF).

Pentru estimarea valorii de piață a imobilului subiect am utilizat metoda DCF în care au fost emise următoarele ipoteze:

- pentru tipul de proprietate subiect se consideră perioada de previziune de 4 ani (perioada de previziune BNR de 3 ani de revenire la ținta de inflație din 2019 plus un an) după care venitul se stabilizează la valoarea din ultimul an de previziune
- chiria va reveni la nivelul din 2019 într-o perioadă de 4 ani, recuperarea pierderii de chirie pentru perioada de previziune este de 45% conform analizei de piață
- la sfârșitul perioadei de previziune se apreciază că rata de capitalizare va fi 9% iar rata de neocuparea ajunge la nivelul 2019 de 10% (vezi ANEXA 2)
- rata de actualizarea a fluxului de numerar pe perioada de previziune și a valorii terminale a fost calculată cu formula
Rata de actualizare = Rata de capitalizare + Creștere în perpetuitate
unde creșterea în perpetuitate este media de creștere a PIB în ultimii 12 ani de 1,8% (vezi ANEXA 2).

Au fost luate în calcul două scenarii, în care:

Scenariul optimist

1. rata de capitalizare pentru perioada de previziune și pentru calculul valorii terminale este de 9% (rata de capitalizare extrasă din informații din piață rotunjită)
2. rata de neocupare de -15% (echivalentul a aproximativ două luni de neocupare din 12 conform analizei de piață)

Scenariul pesimist

1. rata de capitalizare pentru perioada de previziune și pentru calculul valorii terminale este de 9,25% (rata de capitalizare din studiul de piață oferit de revista Valoarea pentru septembrie 2021 – vezi ANEXA 2).
2. rata de neocupare de -25% (echivalentul a 3 luni de neocupare din 12) deoarece în perioada de previziune datorită pandemiei apar perioade de restricții suplimentare referitoare la orele de funcționare sau gradul de ocupare a restaurantelor

Pentru primul an de previziune 2021 chiria a fost estimată prin abordarea prin piață, tehnica calitativă - analiza comparațiilor relative.

Modul de calcul al valorii de piață prin metoda DCF este următorul:

- Valoarea de piață este egală cu suma fluxurilor de numerar pentru fiecare an de previziune, actualizate, la care se adaugă valoarea terminală actualizată
- Valoarea terminală se calculează cu formula : Valoarea = venitul net din exploatare (VNE) / rata totală de capitalizare, unde VNE este fluxul de numerar din ultimul an de previziune

GT7



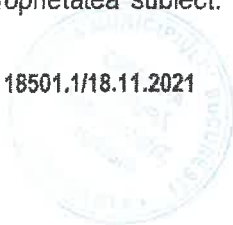
- Rata de capitalizare poate fi calculată din analiza de piață, identificând oferte de proprietăți comerciale similare la vânzare și închiriere în același timp (proprietățile comparabile sunt prezentate în ANEXA 2).

Estimarea ratei de capitalizare în baza informațiilor din piață				
	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Localizare	Nicolae Golescu Nr 5	Calea Victoriei cu Splaiul Independentei	Calea Victoriei	Centrul Istoric
Suprafata utila (mp)	89	366	425	340
An PIF	1925	1961	1940	1940
Pret oferta (euro)	145.000	780.000	549.000	1.200.000
Marja negociere	10%			
Pret negociat (euro)	14.500	78.000	54.900	120.000
Pret negociat (euro)	130.500	702.000	494.100	1.080.000
Chirie lunara (euro)	1.010	5.500	3.999	8.000
Marja negociere	5%	0	275	200
Chirie negociat (euro)	1.010	5.225	3.799	7.600
Chirie anuală (euro)	12.123	62.700	45.589	91.200
Rata neocupare	15%			
VBE	1.819	9.405	6.838	13.680
VBE	10.305	53.295	38.750	77.520
Chelt exploatare	5% din VBE	515	2.665	1.938
VNE	11.608	60.035	43.651	87.324
MVBE	10,8	11,2	10,8	11,8
RATA	8,9%	8,6%	8,8%	8,1%
Link	https://www.olx.ro/d/oferta/investitie-spatiu-comercial-ateneu-IDfxo64.html#c381e4dee9	https://www.storia.ro/oferta/spatiu-comercial-calea-victoriei-IDopfP.html	https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/cladire-in-centrul-istoric-pe-lipscani-s-p-2-mansarda/d04eg28982i77724e5733h415h5gf7e4.html	https://www.imobiliare.ro/vanzare-spatii-comerciale/bucuresti/centrul-istoric/spatiu-comercial-de-vanzare-X4KE1408N?lista=88349836&harta=1&imoid=viz=1173093886

Rata de capitalizare poate fi extrasă și din studii de piață publicate în revista Valoarea nr 25 și 32. Pentru spații comerciale situate pe artere secundare în București, rata de capitalizare este de 8-9% pentru decembrie 2019 și de 8-9,25% pentru septembrie 2021 (vezi ANEXA 2).

Estimarea chiriei de piață

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



Handwritten signature or initials in blue ink.

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

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

Criteriul de comparație folosit în grila de comparații este chiria în euro/mp/suprafață utilă. Marja de negociere s-a estimat pe baza analizei de piață și din discuțiile cu agenții imobiliari implicați în tranzacții la -5% din prețul de ofertă.

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

Grila de comparații este prezentată în Anexa 2.

Au fost obținute următoarele rezultate:

	Apreciere	Preț unitar (euro/mp)
Comparabila 1	Inferioară	9,5 €
Comparabila 2	Inferioară	11 €
Proprietatea Subiect		
Comparabila 3	Similară	12 €
Comparabila 4	Superioară	14 €
Comparabila 5	Superioară	15 €
Comparabila 6	Superioară	17 €

Chiria unitară a proprietății subiect este cuprins în intervalul 11-14 euro/mp. Analizând cele trei proprietăți comparabile care definesc intervalul de prețuri de mai sus, proprietatea subiect are caracteristici fizice apropiate de comparabila 2 (suprafață), dar localizarea este apropiată de comparabila 3.

Se poate aprecia chiria unitară pentru proprietatea subiect egală cu comparabila 3 respectiv la valoarea unitară de 12 euro/mp suprafață utilă.

Harta comparabilelor



Determinarea venitului și al cheltuielilor din exploatare

Estimarea veniturilor - $VNE = VBE - CHE$

unde

- VBE reprezintă venitul brut efectiv obținut prin ajustarea VBP cu gradul de neocupare
- VBP reprezintă venitul anual obținut pe baza chiriei de piață

CHE reprezintă cheltuieli ce intră în sarcina proprietarului și sunt în principal cheltuieli cu impozitele locale, asigurarea și alocațiile pentru înlocuire.

- **Impozitul pentru clădiri nerezidențiale** în București este de 1,5% din valoarea impozabilă. Calculul valorii impozabile este prezentat în ANEXA 2 și a fost estimat cu ajutorul programului Kost și a Catalogului „Costuri De Reconstrucție – Costuri De Înlocuire, Clădiri Industriale, Clădiri Comerciale Si Clădiri Agricole – Construcții Speciale”, „Costuri De Reconstrucție – Costuri De Înlocuire, Clădiri Rezidențiale” Editura Iroval, 2016 autor Ing. Corneliu Schiopu și pe baza metodologiei GEV 500.
- **Asigurarea anuală** a fost calculată la 0,25% din CIN.
- **Alocațiile pentru înlocuiri** reprezintă o cheltuială anuală pentru înlocuirea elementelor componente ale imobilului la sfârșitul duratei de viață (mai puțin infrastructură și suprastructură) și au fost considerate 1,0% din CIB.

Sintetizând , calculele prezentate mai sus se regăsesc in tabelul de mai jos:



Varianta- scenariu optimist

Anul	SCENARIUL OPTIMIST				
	Anul 1	Anul 2	Anul 3	Anul 4	perpetuitate
suprafata	456,46				
chirie piata unitara	12,0 €	14,0 €	16,0 €	18,5 €	
VBP lunar	5.478 €	6.390 €	7.303 €	8.445 €	
VBP anual	12	65.730 €	76.685 €	87.640 €	101.334 €
neocupare/ pierdere chirie	15%	-15%	-15%	-15%	-10%
VBE		55.871 €	65.182 €	74.494 €	91.201 €
impozit pe cladiri si teren		1.600 €	1.600 €	1.600 €	1.600 €
asigurare		270 €	270 €	270 €	270 €
alocare pentru inlocuiri		1.400 €	1.400 €	1.400 €	1.400 €
Total CHE		3.270 €	3.270 €	3.270 €	3.270 €
VNE		52.601 €	61.912 €	71.224 €	87.931 €
Rata actualizare		10,8%	10,8%	10,8%	10,8%
factor actualizare		0,9025	0,8145	0,7351	0,6634
CF-uri actualizate		47.473 €	50.429 €	52.358 €	58.337 €
crestere in perpetuitate	1,8%				
valoarea terminala					
CF anual constant					87.931 €
rata capitalizare	9,00%				
rata capitalizare anul 4	9,00%				
valoarea proprietatii					977.008 €
valoarea actualizata a proprietatii					648.193 €
Valoare obtinuta	856.790 €				
Valoarea de piata (rotunjita)	860.000 €				

617



Varianta – scenariu pesimist

anul	SCENARIUL PESIMIST				
	Anul 1	Anul 2	Anul 3	Anul 4	perpetuitate
suprafata	456,46				
chirie piata unitara	12,0 €	14,0 €	16,0 €	18,5 €	
VBP lunar	5.478 €	6.390 €	7.303 €	8.445 €	
VBP anual	12	65.730 €	76.685 €	87.640 €	101.334 €
<u>neocupare/ pierdere chirie</u>	<u>25,00%</u>	<u>-25%</u>	<u>-25%</u>	<u>-25%</u>	<u>-10%</u>
VBE		49.298 €	57.514 €	65.730 €	91.201 €
impozit pe cladiri si teren		1.600 €	1.600 €	1.600 €	1.600 €
asigurare		270 €	270 €	270 €	270 €
alocare pentru inlocuiri		1.400 €	1.400 €	1.400 €	1.400 €
Total CHE		3.270 €	3.270 €	3.270 €	3.270 €
VNE		46.028 €	54.244 €	62.460 €	87.931 €
Rata actualizare		11,1%	11,1%	11,1%	10,8%
factor actualizare		0,9005	0,8109	0,7302	0,6634
CF-uri actualizate		41.447 €	43.984 €	45.606 €	58.337 €
crestere in perpetuitate	1,8%				
valoarea terminala					87.931 €
CF anual constant					
rata capitalizare	9,25%				
rata capitalizare anul 4	9,00%				
valoarea proprietatii					977.008 €
valoarea actualizata a proprietatii					648.193 €
Valoare obtinuta		837.568 €			
Valoarea de piata		840.000 €			

Rezultatul obținut

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

Imobil strada Batistei nr 14 sector 2		Euro
Număr cadastral	228029-C1-U1	
Suprafață utilă (mp)	456,46	
Valoarea de piață		840.000 – 860.000

Data evaluării 25.11.2021
Curs BNR euro/leu 4,9490

617



4 Reconcilierea 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 venit este cea mai indicată metodă atunci când proprietatea subiect generează venituri din închiriere și piața specifică nu oferă suficiente informații privind proprietăți comparabile oferite la vânzare.
- Precizia - mare deoarece sunt utilizate informații din piață
- Cantitatea informațiilor – piața specifică, a închirierilor are activitate și oferă suficiente informații
- Conform GEV 630 par 105 din Standardele evaluare ANEVAR „Nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, în cazul în care poate fi aplicată doar o singură abordare în evaluare, adecvată și bazată pe informații de piață suficiente, verificate și credibile”.

Având în vedere cantitatea, calitatea informațiilor obținute de pe piața specifică, ca urmare a analizelor efectuate în raport, adecvarea abordărilor și condițiile limitative expuse în prezentul raport de evaluare, chiria de piață și valoarea de piață este:

Imobil situat în strada Batistei nr 14, sector 2, București	Valoarea de piață	
	Euro	Lei
Număr cadastral	228029-C1-U1	
Suprafață utilă construcție (mp)	456,46	
Interval valoarea de piață	840.0000 – 860.000	4.157.160 – 4.256.140
<i>Data evaluării</i>	25.11.2021	
<i>Curs BNR euro/leu</i>	4,9490	



24

5 ANEXE

ANEXA 1 – Identificare proprietate, fotografii inspecție

ANEXA 2 – Grila de comparație, comparabile, informații piață

ANEXA 3 - Documente puse la dispoziție de Client

617

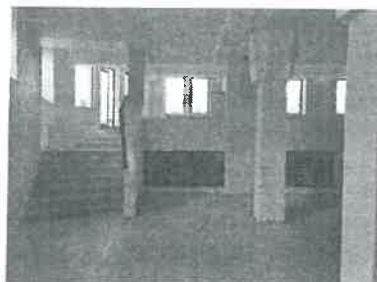


ANEXA 1 – Identificare proprietate, fotografii inspecție

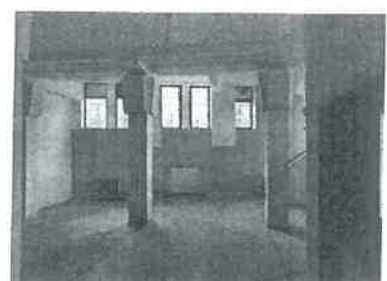
Denumire	Adresa	Nr CF	Nr cadastral	Suprafata teren	Suprafata utila	Suprafata teren
Spațiu comercial	strada Băiștei nr 14 sector 2	228029-C1-U1		mp	mp	mp
Teren (cotă indiviză)				135,33		
Clădire			228029-C1-U1			



Parter



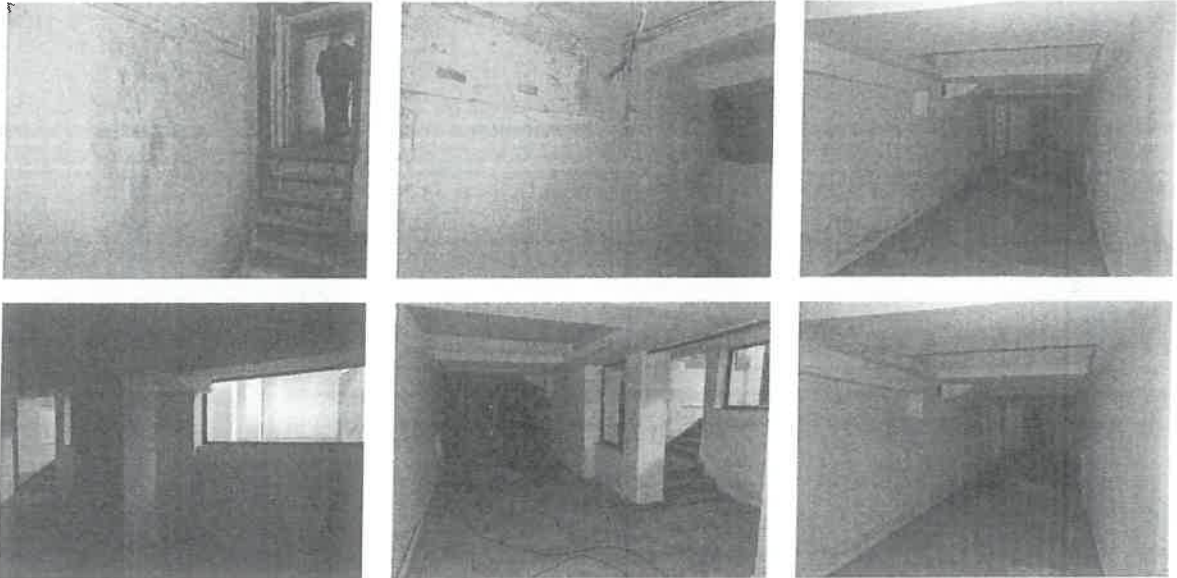
Demisol



Gay



Subsol



Anexa 2 – Abordarea prin piață în estimarea chiriei de piață - grila de comparatii relativa

Criterii de Comparatie	subiect	PROPRIETĂȚI COMPARABILE					
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Comparabila 5	Comparabila 6
Descriere comparabile		Spatiu spatiu comercial 246 Suprafata de 246 mp Amplasare strada C. A. Rosetti	Spatiu spatiu comercial 453,09 Suprafata de 453,09 mp Amplasare str Toma Caragiu nr 3	Spatiu spatiu comercial 320 Suprafata de 320 mp Amplasare Bulevardul Nicolae Balcescu	Spatiu spatiu comercial 197 Suprafata de 197 mp Amplasare Universitate	Spatiu spatiu comercial 120 Suprafata de 120 mp Amplasare strada Coitei,	Spatiu spatiu comercial 262 Suprafata de 262 mp Amplasare Calea Victoriei nr.224
Pret total oferta (euro)		2.450 €	5.200 €	4.000 €	3.000 €	2.000 €	4.800 €
Suprafață utilă închirială		246	453	320	197	120	262
Pret unitar (euro/mp)	10,90 €	10,0 €	11,5 €	12,5 €	15,2 €	16,7 €	18,3 €
	Link	https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/bucuresti/universitate/spatiu-comercial-de-inchiriat-XA6S140BS?lista=17738729&harta=1&imoidvz=1173093886	Argus/0755566666	https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/bucuresti/magheru/spatiu-comercial-de-inchiriat-XA6B1402B?lista=17738729&harta=1&imoidvz=1173093886	https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-197-mp-universitate-IDoxK.html	https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/bucuresti/universitate/spatiu-comercial-de-inchiriat-X17L1416F?lista=17738729&harta=1&imoidvz=1173093886	https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-reprezentativ-piata-victoriei-calea-victoriei-224-IDkpgm.html
Tip		oferta	oferta	oferta	oferta	oferta	oferta
Pret oferta (euro/mp)		10,0 €	11,5 €	12,5 €	15,2 €	16,7 €	18,3 €
Explicatie ajustari		Marja de negociere estimata pe baza analizei datelor secundare și a discuțiilor cu agenții imobiliari	Marja de negociere estimata pe baza analizei datelor secundare și a discuțiilor cu agenții imobiliari	Marja de negociere estimata pe baza analizei datelor secundare și a discuțiilor cu agenții imobiliari	Marja de negociere estimata pe baza analizei datelor secundare și a discuțiilor cu agenții imobiliari	Marja de negociere estimata pe baza analizei datelor secundare și a discuțiilor cu agenții imobiliari	Marja de negociere estimata pe baza analizei datelor secundare și a discuțiilor cu agenții imobiliari
in %		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
in €		-0,50 €	-0,57 €	-0,63 €	-0,76 €	-0,83 €	-0,92 €
Pret ajustat (Euro/mp)		9,46 €	10,90 €	11,88 €	14,47 €	15,83 €	17,40 €
AJUSTĂRI SPECIFICE TRANZACȚIEI							
Data ofertei		noiembrie-21	mai-21	noiembrie-21	noiembrie-21	noiembrie-21	noiembrie-21
Explicație apreciere		Similar fără ajustări	Similar fără ajustări	Similar fără ajustări	Similar fără ajustări	Similar fără ajustări	Similar fără ajustări
Apreciere		similar	similar	similar	similar	similar	similar
Drept de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
Explicație apreciere		Similar fără ajustări	Similar fără ajustări	Similar fără ajustări	Similar fără ajustări	Similar fără ajustări	Similar fără ajustări
Apreciere		similar	similar	similar	similar	similar	similar
Restricții legale	fara	fara	fara	fara	fara	fara	fara
Explicație apreciere		Similar fără ajustări	Similar fără ajustări	Similar fără ajustări	Similar fără ajustări	Similar fără ajustări	Similar fără ajustări
Apreciere		similar	similar	similar	similar	similar	similar
Condiții de finanțare	fara	fara	fara	fara	fara	fara	fara
Explicație apreciere		Similar fără ajustări	Similar fără ajustări	Similar fără ajustări	Similar fără ajustări	Similar fără ajustări	Similar fără ajustări
Apreciere		similar	similar	similar	similar	similar	similar

GM

AJUSTĂRI SPECIFICE PROPRIETĂȚII							
Localizare	strada Batistei nr 14 sector 2	strada C. A. Rosetti	str Toma Caragiu nr 3	Bulevardul Nicolae Balcescu	Universitate	strada Coltei.	Calea Victoriei nr.224
Explicație apreciere		zona mai departata de punctele de reper din zona centrala	zona similara	zona similara	zona similara	zona mai departata de punctele de reper din zona centrala	zona similara
Apreciere		inferior -1	similar 0	similar 0	similar 0	inferior -1	similar 0
Utilizari posibile	spatiu comercial	spatiu comercial	spatiu comercial	spatiu comercial	spatiu comercial	spatiu comercial	spatiu comercial
Explicație apreciere		Similar fără ajustări	Similar fără ajustări	Similar fără ajustări	Similar fără ajustări	Similar fără ajustări	Similar fără ajustări
Apreciere		similar 0	similar 0	similar 0	similar 0	similar 0	similar 0
Suprafață utilă închiriazabilă	456	246	453	320	197	120	262
Explicație apreciere		superior/suprafata mai mica pret mai mare	Similar fără ajustări	superior/suprafata mai mica pret mai mare	superior/suprafata mai mica pret mai mare	superior/suprafata mai mica pret mai mare	superior/suprafata mai mica pret mai mare
Apreciere		superior 1	similar 0	superior 1	superior 1	superior 1	superior 1
Raport subteran/suprateran	3,16	0,54	0,34	0,88			
Explicație ajustări		procent mai mare al suprafetei din subteran	procent mai mare al suprafetei din subteran	procent mai mare al suprafetei din subteran	doar suprafata supraterana	doar suprafata supraterana	doar suprafata supraterana
Apreciere		inferior -1	inferior -1	inferior -1	superior 1	superior 1	superior 1
Vitrina	da	da	16,36	10	10	da	12
Explicație apreciere		Similar fără ajustări	Similar fără ajustări	Similar fără ajustări	Similar fără ajustări	Similar fără ajustări	Similar fără ajustări
Apreciere		similar 0	similar 0	similar 0	similar 0	similar 0	similar 0
Chirie		9,5 €	11 €	12 €	14 €	16 €	17 €
		inferior	2	1	1	0	1
Apreciere general		similar	1	3	2	2	2
		superior	1	0	1	2	2
		Punctaj	-1	-1	0	2	2
Chirie unitară	12,0						

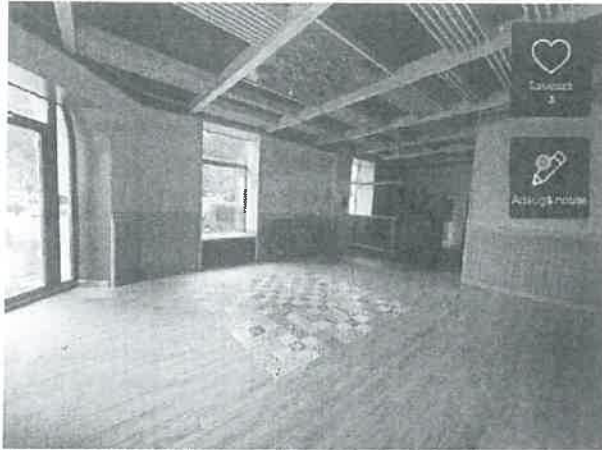
Handwritten signature

Anexa 2- Prezentare comparabile utilizate in grila relativa

Comparabila 1 <https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/bucuresti/universitate/spatiu-comercial-de-inchiriat-XA8S140BS?lista=17738729&harta=1&imoidviz=1173093886>



Spatiu comercial de inchiriat , zona Universitate ,260 mpu
Bucuresti: zona Universitate - Vezi harta

2.449,68 EUR / lună
10,38 EUR / mp / lună



Tipărește anunțul Distribuie Ascunde anunț Sesizează o problemă

Anunț publicat de

 ANE MARIA IONASCU
RE/MAX TOP ESTATE TEAM 

0723.232.359

Alte telefoane:
0314.336.350

Contact prin WhatsApp

Pentru o identificare usoră comunica cu-ne
anunțul XA8S140BS, de pe Imobiliare.ro

- Email
- Telefon
- Textele tale

Aș dori să primesc mai multe
informații despre proprietatea
<https://www.imobiliare.ro/anunt/XA8S140BS> găsită pe Imobiliare.ro

Conținutul este în conformitate cu termenii și condițiile
Imobiliare.ro

Spații disponibile

Suprafață comercială	236 mp
Chiria / mp / lună	10,38 EUR/mp (total: 2.449,68 EUR/lună), Comision: standard
Disponibil	imediat
Etaj	Demisol
Înălțime spațiu vicină	4 m Da

Specificații

Remax va ofera pentru inchiriere un spatiu comercial deosebit, 260 mpu, situat central, in Zona Universitatii

Proprietatea se află la parterul și subsolul unei vile interbelice cu următoarea structură:

-spatiul are 86 de mpu la parter și aprox 160 mpu la subsol, organizat în cca 12 încăperi /camere;
se bucura de 3 ieșiri distincte, 2 grupuri sanitare parter-subsol și un grup sanitar separat + vestiar pentru angajați

La interior are finisaje moderne, instalațiile fiind complet refacute; încălzirea se face prin centrala proprie și pardoseala

Se bucura de deschidere spre strada generoasă, pe 2 fronturi, cu o vizibilitate comercială foarte bună, zona fiind intens circulată

Pretabil pentru: magazin, showroom, banca, birouri, reprezentanță, etc

Handwritten signature



Comparabila 2 Argus/0755566666

→   

 **Universitate, Sector 3 (B)**
221 zile pe piata | 07/05/2021

DETALII ACTIVITATE CONTACT



Portofoliu  

 5.200 €
Pret initial **GRAFIC**



Descriere



spatiu comercial de inchiriat, suprafata: 453,09 mp in sectorul 3, str. toma caragiu nr. 3
proprietar ofer spre inchiriere spatiu comercial in suprafata utila de 453,09 mp, cu o vitrina de 16,36 ml, amplasat pe una din principalele artere ale centrului istoric, in apropiere de piata universitatii. spatiul poate avea destinatie de restaurant, cafenea, bar, avand posibilitate de extindere cu terasa, dar poate fi potrivit si pentru showroom articole vestimentare, expozitii si altele. suprafata: 453,09 mp, (parter 115,98 mp, subsol 337,11 mp);utilitati: energie electrica, gaze, apa curenta si canalizare;vecinatati: piata universitatii, teatrul national bucuresti, muzeul municipiului bucuresti- palatul sutu.transport public.;autobuze: 122, 137, 138, 268, 336, 381, 601, 783, n102, n108, n116, n117, n119;troleibuz: 61, 66, 69, 70, 85, 90,

→   

 **Universitate, Sector 3 (B)**
221 zile pe piata | 07/05/2021

DETALII ACTIVITATE CONTACT

Contact

 **Proprietar**
+40 755 566 666  

Adauga la contacte
Toate anunțurile (35)



Handwritten signature in blue ink.

Comparabila 3

<https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spaii-comerciale/bucuresti/magheru/spatiu-comercial-de-inchiriat-XA6B1402B?lista=17738729&hartă=1&imoidviz=1173093886>

Spatiu comercial Nicolae Balcescu
București, zona Magheru - Vezi hartă

4.000 EUR + TVA / lună
12,5 EUR + TVA / mp / lună



Tipărește anunțul Distribuie Ascunde anunț Sesizează o problemă

Anunț publicat de



PANIAN DUMITRU
AGENT
PROPERTY PARTNERS (PR)

0749.077.180

Alte telefoane:
0749.077.180

Contact prin WhatsApp

Pentru o identificare ușoară comunică rd-ul
anunțului XA6B1402B de pe imobiliare.ro

* Email

* Telefon

* Numele tău

Aș dori să primesc mai multe
informații despre proprietatea
<https://www.imobiliare.ro/anunt/XA6B1402B> găsită pe imobiliare.ro

Sunt de acord cu termenii și condițiile

Caracteristici

Tip imobil	Bloc de apartamente
Suprafață totală disponibilă	320 mp
Suprafață totală proprietate	320 mp
An construcție	2010

Spații disponibile

Suprafață disponibilă	320 mp
Cuție / mp / lună	12,5 EUR/mp (total: 4.000 EUR/lună) + TVA, Comision: standard
Disponibil	inchiriat
Etaj	Demisol
Acoperiș	Da

Specificații

Spatiu comercial de inchiriat situat pe Bulevardul Nicolae Balcescu - Bucuresti, stradal, beneficiind de un trafic pietonal intens.
Virina spatiului comercial este de cca 10 ml.
Acesta are o suprafata de aproximativ 320 mp (150 mp parter si 170 mp subsol)
Proprietarul doreste un contract pe 2 ani, cu o garantie de 4000E (fara TVA), o chirie lunara de 4000E+TVA19%, platibila in avans, lunar. Se emite factura. Plata in lei la curs BNR.
Utilitatile se factureaza separat

GR

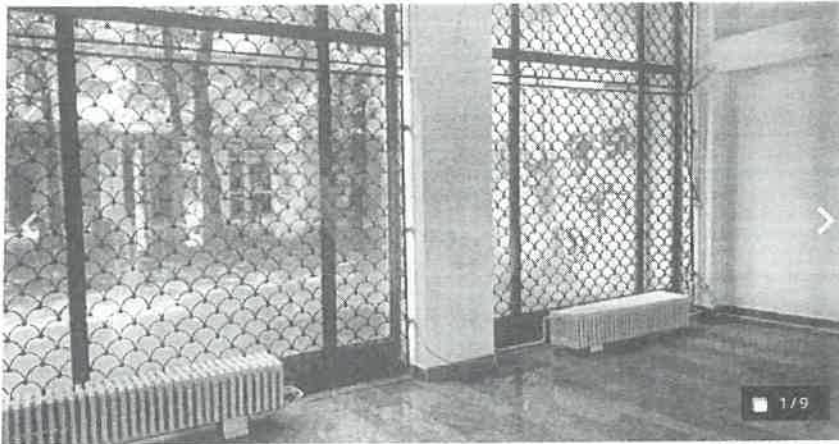


Comparabila 4

<https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-197-mp-universitate-lDoxgK.html>

storia Anunturi • Ansambluri rezidentiale • Comparari • Blog • Creditare • Carticica de birniste Contul meu Adauga anunt

◀ Inapoi la lista Spatiu Comercial de inchiriat > Bucuresti > Sectorul 1 > Strada Biserica Enei > Spatiu comercial // 197 mp // Universitate



Spatiu comercial // 197 mp // Universitate

📍 Bucuresti (judet), Strada Biserica Enei

3 000 €
13 €/m²

Prezentare generala

Suprafata construita (m²): 236 m²
Anul constructiei: 1960

Suprafata utila (m²): 197

Tip proprietate: **showroom**

Descriere anunt

Va propunem spre inchiriere un spatiu comercial situat la cativa pasi de Piata Universitatii.

Spatiul beneficiaza de o vizibilitate buna datorita traficului pietonal intens din zona, avand in vedere ca zona are un caracter mixt cuprinzand blocuri de locuinte, spatii comerciale si institutii de stat.

Spatiu comercial este situat parterul unui bloc de locuinte cu regim de inaltime S+P+6E.

Pentru orice alte informatii nu ezitati sa ne contactati!

Razvan Palaghian
Agentie
0759 052 394

40

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

120 / 2008

Administratorii acestor date este S.C. DLK Online Services S.R.L. (Storia)mai mult

Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

Salveaza la Favorite

Raporteaza

Agentie imobiliara
NSI Real Estate



759 afiseaza numarul

Gara Herastrau 2, Aviziei, Sectorul 1, Bucuresti (zona)



Comparabila 5

<https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/bucuresti/universitate/spatiu-comercial-de-inchiriat-X17L1416F?lista=17738729&hartă=1&imoidviz=1173093886>

Vanzare spatiu comercial Universitate
București, zona Universitate - Vezi hartă

Proprietate intermediată exclusiv de agenția GALAXY IMOB

2.000,4 EUR / lună
16,67 EUR / mp / lună



Anunț publicat de

PREDJU PAUL
GALAXY IMOB (PRO)

0736.360.011

Contact prin WhatsApp

Pentru o identificare ușoară comunica id-ul anunțului X17L1416F de pe Imobiliare.ro

✉ Email

☎ Telefon

✉ Telefonul tău

Aș dori să primesc mai multe informații despre proprietatea <https://www.imobiliare.ro/anunt/X17L1416F> găsită pe Imobiliare.ro

Sunt de acord cu termenii și condițiile Imobiliare.ro

Caracteristici

Tip Imobil	Centru comercial
Suprafața totală disponibilă	120 mp
Suprafața totală proprietate	120 mp
Stadiu construcție	exista
An construcție	1940

Spații disponibile

Suprafață comercială	120 mp
Cantă / mp / lună	16,67 EUR/mp (total: 2.000,4 EUR/lună), Comision: 3%
Disponibil	imediat

Specificații

Oferta Exclusivă: Avem cheia proprietatii

CLX72PH1028, Vanzare spatiu comercial Universitate

Spatiul este amplasat Ultracentral pe strada Colței. Este dispus pe parter și demisol.
Are amenajată zona de bucatarie(chicinetaj). Sunt 3 aere condiționate, tubulatura pentru aerisire
Este securizat cu grilaj.
Spatiul este complet renovat!
Prețul de închiriere este de 2000euro, negociabil.

Gu



Comparabila 6

<https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-representativ-piata-victoriei-calea-victoriei-224-iDkpgm.html>

storia Anunuri ▾ Ansambluri rezidentiale ▾ Companii ▾ Blog ▾ Creditare ▾ Carticica de binieste Contul meu ▲ Ajuta anunt

← [Înapoi la listă](#) [Spatiu Comercial de inchiriat](#) > [Bucuresti](#) > [Sectorul 1](#) > [Strada Luterana](#) > [Spatiu comercial reprezentativ- Piata Victoriei- Calea Victoriei 224](#)



1 / 16

Marius Badea
Agentie
0722 323 657

+40

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

126 / 2590

Administratoarea acestor date este S.C. D1A Online Services S.R.L. (StoriaImai.mobi)

Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

Spatiu comercial reprezentativ- Piata Victoriei- Calea Victoriei 224 4 800 €

Bucuresti (judet), Strada Luterana 18 €/m²

Prezentare generala

Suprafata construita (m²): 270 m² Suprafata utila (m²): 260.00 Stare: utilizat
Anul constructiei: 1980

Descriere anunt

Este cunoscut faptul ca, pentru o companie solida, matura, cu dorinta de ascensiune, notorietatea si imaginea sunt doua aspecte in care trebuie sa investeasca neincetat. In acest sens, vizibilitatea este un lucru esential. Cu o medie de cateva milioane de oameni ce tranziteaza anual zona Victoriei, deopotriiva localnici si turisti, aceasta reprezinta un important nod comercial, social si cultural al metropolei.

Va propunem spre inchiriere, in regim de exclusivitate, un spatiu comercial in Piata Victoriei, situat pe Calea Victoriei nr.224. Este o zona ultracentrala, reprezentativa a Bucurestiului, cu un trafic pietonal intens.

Spatiu este pozitional stradal la parterul si etajul 1 al unui imobil cu vedere spre piata Victoriei situat pe coltul aflat la intersecția bulevardului Lascar Catargiu cu Calea Victoriei, beneficiind de o intrare separata si vitrina stradala de aproximativ 12 mp. Suprafata totala este de 262 mp si poate fi compartimentata tip open space sau cu spatii distincte.

Beneficiaza de un sistem propriu de supraveghere si securitate.

Accesul catre spatiul de inchiriat se realizeaza facil, el fiind in imediata apropiere a statiilor de metrou Victoriei I si II si a altor mijloace de transport in comun.

Imobilul beneficiaza de toate utilitatile.

Recomandat pentru diverse tipuri de activitati ce necesita o buna vizibilitate: banci, reprezentante medicale, cafenele, restaurant, sali fitness, showroom, etc

Locatia se afla in apropiere de Muzeul Taranului Roman, reper turistic important, Muzeul Antipa, Muzeul Enescu si, la o scurta plimbare de Ateneul Roman si Muzeul de Arta. De asemenea, in zona se afla banci, reprezentante medicale, cafenele, etc.

Pentru detalii suplimentare sau vizionari, va rugam nu ezitati sa ne contactati, eu si echipa mea va vom ajuta cu mare placere!

Agentie imobiliara

Vector Imobiliare



722 afiseaza numarul

Pescarusului 11, Armenest, Sectorul 2, Bucuresti (zona)

Vezi toate ofertele



Anexa 2 – Comparabile utilizate pentru rata de capitalizare

Comparabila 1

<https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/bucuresti/universitate/spatiu-comercial-de-inchiriat-XA8S140BS?lista=17738729&hartă=1&imoidviz=1173093886>

Vanzator

Alin
Pe CUI din Romania a CUI
Acti - acti la 15.00

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

072 584 7170 Trimite mesaj

Localizare

Bucuresti, Sectorul 2
Bucuresti - Iliov
a 5 km de tine

Postat 22 noiembrie 2020

INVESTITIE Spațiu comercial Ateneu

145 000 € Pretul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Firma Vanzare/Inchiriere: Vanzare Suprafata utila: 99 m²

Descriere

Spațiu comercial cu suprafața de 88.5 mp pe una dintre cele mai atractive strazi.

Chiriaș disponibil la prețul de 5000 de lei

Amplasare Nicolae Golescu Nr.5

Gay

Raport de evaluare spațiu comercial comanda 18501.1/18.11.2021

pagina 39 din 57

Comparabila 2

<https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-calea-victoriei-1DopfP.html>

storia Anunturi - Ansambluri rezidențiale - Companii - Blog - Credite - Carticica de binișta - Contul meu - Adauga anunt

← Inapoi la lista Spatiu Comercial de vanzare > Bucuresti > Sectorul 5 > Spatiu comercial Calea Victoriei



Spatiu comercial Calea Victoriei
Bucuresti (judet), Sectorul 5

780 000 €
2 947 €/m²

Prezentare generala

Suprafata construita (m²): 381 m² Suprafata utila (m²): 366 Anul constructiei: 1961

Descriere anunt

Spatiul comercial se afla la intersectia Calea Victoriei cu Splaiul Independentei. Proprietatea este formata din spatiu comercial la parter si subsol alcatuind impreuna o suprafata de 366 mp utili. Zona de comerț de la parter are o suprafata de 177 mp utili cu o vitrina de 37 ml. La subsol - spatiu de prezentare cu o suprafata de 189 mp utili, 2 toalete, spatii de depozitare cca 60 mp si iesire secundara pentru aprovizionare marfa.
Pretul pentru inchiriere: 4500 Euro + TVA pentru primul an iar apoi 5500 Euro + TVA pentru urmatoarea perioada.
Pretul de vanzare : 780.000 Euro

Mai puțin

Fanlan Dumitru
Agencia
0749 077 180

126 / 2032

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

Administratoarea acestor oferte este S.C. OJ: **Online Services S.R.L. (Stratimol real)**

Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

Salveaza la Favorite

Raporteaza

Agencia imobiliara
Property Partners



749 afiseaza numarul

Soseaua Chisiei nr 88, Bucuresti (judetul)



Comparabila 3

<https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-calea-victoriei-1DopfP.html>

Calea Victoriei, inchiriere spatiu comercial, 425 mp,
Bucuresti, Sector 1, zona Calea Victoriei - Vezi harta

3.999,25 EUR / luna
9,41 EUR / mp / luna



Tipărește anunțul
 Distribuie
 Ascunde anunț
 Sesizează o problemă

Anunț publicat de

BADEA MARIUS
EUROBEST IMOB COMPANY SRL

0724.299.311

Alte telefoane:
021.2500303
 Contact prin WhatsApp

Pentru a identifica ușor comunică id-ul
anunțului X97U04001, de pe Imobiliare.ro

Email
 Telefon
 Numele tău

Aș dori să primesc mai multe
informații despre proprietatea
<https://www.imobiliare.ro/anunt/X97U04001> găsită pe Imobiliare.ro

Sunt de acord cu termenii și condițiile

Spații disponibile

Suprafața comercială	425 mp
Chirie / mp / Luna	9,41 EUR/mp (total 3.999,25 EUR/luna), Comision: Standard
Disponibil	imediat
Vitrina	10 m

Specificații

Vanzare/inchiriere spatiu comercial, amplasat excelent in zona Calea Victoriei, ce dispune de o suprafata generoasa de 425 mp desfasurate pe doua nivele (parter+ mezanin) ale unui imobil cu doua etaje.

Este compartimentat dupa cum urmeaza: 2 incaperi open space, 3 grupuri sanitare si un spatiu de depozitare.

Spatiul beneficiaza de un potential excelent datorat situarii intr-o zona cu ved comercial si trafic pietonal intens, vizibilitatea fiindu-i asigurata de o vitrina de cca. 10 ml, aflandu-se in apropierea de Hotel Novotel, Casa Armatei, Hotel Capsa, Teatrul Odeon.

Positionarea si potentialul spatiului îl recomanda in primul rand Club, Restaurant, Discoteca, Cafenea sau alte activitati.

Dispune de imbunatatiri precum : tavan fals, gresie, faianta, parchet, instalatii electrice si sanitare noi, curent 380V, intrare de serviciu, aparate de aer conditionat, etc.Constructia este din 1940, dar a fost reconstruita in 1991, structura fiind conceputa pentru 8 etaje, apoi in 2009 a fost renovata. Nu are probleme tehnice.

Dotari / Utilitati / Informatii utile

425 mp - suprafata utila

480 mp - suprafata construita

- remobilat: imobil in stare buna, incalzire cu centrala proprie, strazi amenajate, vedere stradala, acces stradal, parchet, mocheta, gresie, faianta, geamuri termopan, lampi, spoturi, aplici, calorifere aluminiu, vitrina aer conditionat, sistem de alarma, mijloace de transport, construit in 1940 - 1990, destinatii: comercial, magazin, structura: beton

Vecinatati: magazine, gradinita, RATB, metrou, hotel, bar/pub, restaurant.

Pret de vanzare- 549.000 Euro, negociabil

Pret de inchiriere- 3.999 Euro/luna.

Badea Marius- vas punctual

Utilitati: Apa, Curent, Gaz, Caldura

607

Comparabila 4

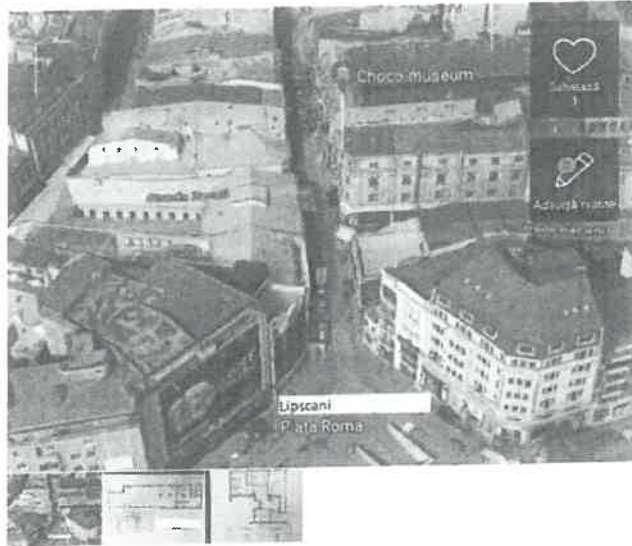
<https://www.imobiliare.ro/vanzare-spatii-comerciale/bucuresti/centrul-istoric/spatiu-comercial-de-vanzare-X4KE1408N?lista=88349836&harta=1&imoidviz=1173093886>

Spatiu comercial de 340mp in Centrul Istoric.

Bucuresti, zona Centrul Istoric - Vezi harta

1.200.000 EUR

Comision standard



Anunt publicat de



LAURENTIU DIACONU
IMOBILIAR EXPERT GRUP (90)

0740.113.667

Alte telefoane:
0744.492.336
0742.035.555

Contact prin WhatsApp

Pentru o identificare ușoară comunicați cu anunțul X4KE1408N, de pe Imobiliare.ro

* Email

* Telefon

* Numele tău

Aș dori să primesc mai multe informații despre proprietatea <https://www.imobiliare.ro/anunt/X4KE1408N> găsită pe Imobiliare.ro

Caracteristici

Tip imobil	Bloc de apartamente
Suprafata totala	340 mp
Vânzare	Da
Capacitate totala in apartamente	340 mp
Regim de folosinta	Pa/E
An constructie	1940

Specificatii

ID Proprietate: CP544365

- Spatiu comercial de inchiriat in Centrul Istoric al Bucurestilor;
- Traficul pietonal este intens, specific Centrului Istoric;
- Spatiul comercial de 340 mp se afla in zona Centrului Istoric, intr-un imobil Parter+Mezanin;
- Spatiul de la Parter este de 290mp, compus dintr-un Open Space de 20mp si Bucatarie de 50mp;
- Mai exista un Mezanin care are o suprafata totala de 50mp;
- Spatiul comercial se preteaza pentru: Restaurant cu terasa; Cafenea cu terasa; Cramă; Cămin; Librarie; Magazin; Cabaret, etc;

Condiții de inchiriere:

- Chirie lunara, anuit 6.000 euro;
 - Chirie lunara, anuit 7.000 euro;
 - Chirie lunara, anuit 3+. 8.000 euro;
 - Nu se aplica TVA;
 - Garantie de buna executie Chirie pe 2 luni;
 - Chirie in avans 2 luni calendaristice;
- Se acorda perioada de gratie pentru amenajare si inchirierea in spatiu

Informatii privind vanzarea imobilului:

- Pret de vanzare: 1.200.000 euro, Nu se aplica TVA;
- Pret/mp util = 3.529 euro;
- Pret/mp construit = 2.791 euro;
- Nu se aplica TVA

Anexa 2 – Calculul CIB, CIN utilizat la estimarea cheltuielilor aflate în sarcina proprietarului

FISA NR. 4 - Calculul CIB Spațiul comercial Batistei nr 14

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou	Cost de nou	Grad realizare (%)	Cost de nou	Cost lucrari	Sursa inf.	Pag.
							indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	constructia (lei fara TVA)		fixarii executate (lei fara TVA)	ramase de executat (lei fara TVA)		
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	FSUBSPAR	Infrastructura cu subsol partial		mp zona subsol	FB	148,0	1.091,00	161.513			0	1	13
2	8CPPM3204E	Suprastructura magazin cu h=3,25 m la parter de bloc de tip P+4E		mp Ad	FB	468,18	1.207,79	565.463			0	2	106
3	TENEM4E	Terasa necirculabila magazin situat la parter de bloc P+4E		mp Ac	FB	468,18	100,32	46.968			0	2	106
4	FOBMAG	Finisaj obisnuit magazin		mp Ad	FB	468,18	1.019,97	477.530			0	2	106
5	ELMAG	Instalatiile electrice magazin		mp Ad	FB	468,18	313,69	146.863			0	2	106
6	SAMAG	Instalatiile sanitare magazin		mp Ad	FB	468,18	106,45	49.836			0	2	106
7	INMAG	Instalatiile de incalzire magazin		mp Ad	FB	468,18	77,43	36.251			0	2	106
		TOTAL FISA(lei)						1.484.426			0		
		TOTAL FISA(euro)						298.945			0		

	Suprafata utilă	Suprafata desfasurata
	Su	Scd
subsol	109,66	148,04
demisol	301	406,35
parter	45,8	61,83
coeficient Scd/Su	1,35	



57

ESTIMAREA VĂRSTEI PONDERATE CONFORM GEV 500

Componentă	Cost de nou la data evaluării (CIB)	An PIF	Vârstă / Vechime (ani)	Contribuția componentei în vârsta cronologică ponderată
Clădire inițială	726.976 lei	1932	89	43,59
Extindere/ modernizare 1	757.450 lei	2013	8	4,08
TOTAL	1.484.426 lei	-	-	47,67

Calcul uzura fizica conform GEV 500, ANEXA 2

Tabel nr. 12		Grupa 1.5.2.1	stare fizica	B
Varsta cronologica (ani) =	45	Varsta cronologica ponderata (Vcp) (ani) =		48
Vechimea V1 din tabel (ani) =	50	Deprecierea fizica normala pentru vechimea V1 este D1 (%) =		64
Varsta cronologica ponderata Vcp (ani) =	48	Deprecierea fizica normala Dfn = $D1 + (D2 - D1) / (V2 - V1) \times (Vcp - V1)$ (%) =		64,65
Vechimea V2 din tabel (ani) =	25	Deprecierea fizica normala pentru vechimea V2 este D2 (%) =		71

Calcul costului de inlocuire net (CIN)

Adresa	Descriere	Stare	CIB TOTAL		Minus depreciari:		Depreciere functionala		Depreciere externa		TOTAL DEPRECIERI		CIN	CIN
			lei	%	lei	%	lei	%	lei	%	lei	lei	euro	
strada Batistei nr 14 sector 2	Spațiu comercial	Foarte Buna	1.484.426	64,65%	959.723	0%	0	0%	0	65%	959.723	524.703	106.022	

Data evaluării 25.11.2021
Curs euro 4,9490



Anexa 2 – Studiu de piață oferit de revista Valoare - rata de capitalizare

Darian DRS			
Segment de piață	București	Orașe primare (Iasi, Cluj Napoca, Brașov, Timișoara, Constanța)	Orașe secundare (Sibiu, Craiova, Târgu Mureș, Ploiești, Pitești, Arad)
Spați de birouri			
Chirie contractuală clădire clasa A (eur/mp/ună)	ultracentral: 15 - 18 central: 14 - 17 semicentral: 12 - 15	Iași: 9 - 15 Cluj Napoca: 14 - 16 Brașov: 9 - 15 Timișoara: 12 - 16 Constanța: 8 - 13	Sibiu: 7 - 11 Craiova: 8 - 13 Târgu Mureș: 7 - 10 Ploiești: 8 - 12 Pitești: 8 - 11 Arad: 8 - 10
Rata medie de neocupare (%)	10%	Iași: 10% Cluj Napoca: 10% Brașov: 10% Timișoara: 5% Constanța: 10%	Sibiu: 10% Craiova: 10% Târgu Mureș: 15% Ploiești: 15% Pitești: 10% Arad: 10%
Rata de capitalizare (%)	clasa A: 7.00 - 8.00%	clasa A: 8.00 - 9.00%	clasa A: 8.50 - 9.50%
	clasa B: 8.00 - 9.00%	clasa B: 8.50 - 9.50%	clasa B: 9.5 - 10.5%
Centra comerciale			
Chirie cerută, pentru un spațiu de 100 mp la parter, moda (eur/mp/ună)	ultracentral: 30 - 55 central: 20 - 40 median și periferic: 15 - 25	Iași: 12 - 25 Cluj Napoca: 15 - 40 Brașov: 15 - 30 Timișoara: 15 - 30 Constanța: 12 - 25	Sibiu: 12 - 25 Craiova: 15 - 25 Târgu Mureș: 7 - 14 Ploiești: 10 - 20 Pitești: 10 - 20 Arad: 10 - 15
Rata de capitalizare (%)	Artara comerciale principale: 7 - 8%	Artara comerciale principale: 8.00 - 9.00%	Artara comerciale principale: 8.50 - 9.50%
	Artara comerciale secundare: 8 - 9%	Artara comerciale secundare: 9.00 - 10.00%	Artara comerciale secundare: 9.00 - 10.00%
Industrial			
Chirie medie clasa A (eur/mp/ună)	3.5 - 5	Iași: 3 - 4.5 Cluj Napoca: 3 - 4.5 Brașov: 3 - 4.5 Timișoara: 3 - 4.5 Constanța: 3 - 4.5	Sibiu: 2.5 - 4 Craiova: 2 - 4.75 Târgu Mureș: 2.5 - 3.5 Ploiești: 3 - 4 Pitești: 3 - 4 Arad: 2.5 - 3.5
Rata medie de neocupare (%)	10%	Iași: 10 - 15% Cluj Napoca: 10% Brașov: 10 - 15% Timișoara: 10 - 15% Constanța: 10 - 15%	Sibiu: 10 - 15% Craiova: 10 - 15% Târgu Mureș: 12 - 15% Ploiești: 10% Pitești: 15% Arad: 10 - 15%
Rata de capitalizare (%)	8.50 - 9.50%	9.5% - 10.50%	10.5% - 11.5%
Nota: Ratele de capitalizare considerate în prezenta analiză sunt estimate la nivelul Veniturilor Nete Efective			

GT

▷ Darian DRS

Segment de piață	București	Grăde primare (Ieși, Cluj Napoca, Brașov, Timișoara, Constanța)	Grăde secundare (Sibiu, Craiova, Târgu Mureș, Ploiești, Pitești, Arad)
Spații de birouri			
Chiria contractuală clădire clasa A (eur/mp/lună)	ultracentral: 14 - 18 central: 12 - 16 semi-central: 10 - 14	Ieși: 10 - 15 Cluj Napoca: 12 - 16 Brașov: 10 - 16 Timișoara: 12 - 16 Constanța: 7 - 13	Sibiu: 7 - 13 Craiova: 10 - 13 Târgu Mureș: 7 - 10 Ploiești: 8 - 12 Pitești: 8 - 11 Arad: 8 - 10
Rata medie de neocupare (%)	15% - 20%	Ieși: 10% - 15% Cluj Napoca: 10% - 15% Brașov: 10% - 20% Timișoara: 5% - 15% Constanța: 10% - 20%	Sibiu: 10% Craiova: 15% Târgu Mureș: 15% Ploiești: 20% Pitești: 15% Arad: 10% - 20%
Rata de capitalizare (%)	clasa A: 7.00 - 8.25%	clasa A: 7.50 - 9%	clasa A: 8.50 - 10%
	clasa B: 8.25 - 9.5%	clasa B: 8.50 - 10%	clasa B: 9 - 10.5%
Centru comerciale			
Chiria cerută, pentru un spațiu de 100 mp la parter, modă (eur/mp/lună)	ultracentral: 25 - 50 central: 20 - 40 median și parteric: 15 - 25	Ieși: 12 - 24 Cluj Napoca: 15 - 40 Brașov: 15 - 35 Timișoara: 15 - 25 Constanța: 10 - 25	Sibiu: 12 - 25 Craiova: 15 - 25 Târgu Mureș: 7 - 14 Ploiești: 10 - 25 Pitești: 10 - 20 Arad: 12 - 18
Rata de capitalizare (%)	Artare comerciale principale: 7 - 8.25%	Artare comerciale principale: 7.50 - 9%	Artare comerciale principale: 8.50 - 10%
	Artare comerciale secundare: 8 - 9.25%	Artare comerciale secundare: 8.50 - 10%	Artare comerciale secundare: 9.00 - 10.5%
Industrial			
Chiria medie clasa A (eur/mp/lună)	3.5 - 5.5	Ieși: 3 - 4.5 Cluj Napoca: 3 - 4.5 Brașov: 3.5 - 4.5 Timișoara: 3.5 - 4.5 Constanța: 3 - 4.5	Sibiu: 2.5 - 4.5 Craiova: 3 - 4.5 Târgu Mureș: 2.5 - 4 Ploiești: 3 - 4.5 Pitești: 3 - 4.5 Arad: 2.5 - 4
Rata medie de neocupare (%)	10%	Ieși: 10% Cluj Napoca: 10% Brașov: 10% - 15% Timișoara: 5 - 10% Constanța: 5 - 10%	Sibiu: 10 - 15% Craiova: 10 - 15% Târgu Mureș: 10 - 15% Ploiești: 10% Pitești: 15% Arad: 10 - 15%
Rata de capitalizare (%)	8.50 - 9.50%	9.5% - 10.5%	10% - 11%
Nota: Ratele de capitalizare considerate în prezenta analiză sunt estimate la nivelul Veniturilor Nete Efective			

Anexa 2 – Creştere PIB

Data Source: World Development Indicators
Last Updated Date: 28.10.2021

Country Name	Country Code	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
French Polynesia	PF	-3,11578178	1,84153379	1,67485343	1,232627819	1,423075802	2,002867881	2,2683549	1,735495599	2,358896378	2,347754476	1,66362528	-4,84959271
Qatar	QA	11,95656113	19,59283155	13,87517642	4,790011831	5,555040611	5,334323299	4,753345721	3,064101883	-1,49780466	1,244872192	0,744808391	-3,66783553
Romania	RO	-5,52739441	-3,90123628	1,06620707	2,040668131	3,77088299	-3,608723658	2,953678087	-1,002897247	7,318448579	4,478523775	1,127450991	3,85137159

Media: 1,80



621

ANEXA 3 - Documente puse la dispoziție de Client

BUCUREȘTI
Teritoriul administrativ - SECTORUL 2
Cod SURUTA : 179100
Cod Intermed/destinație:

FISA CORPULUI DE PROPRIETATE

Str. Bănel, nr. 14
secteur 2

Scădere planificatorică:
Nr. actelor cadastre
Nr. contractelor de vânzare-cumpărare
Nr. cartii funciare

SCITA BIENELOR IMOBIL



A. DATE REFERITORE LA TEREN 12.14 / 11

Nr. parcelă	Categorie de folosință	Cod grupă clasificată	Suprafața din teren (m ²)	Clasa de calitate	Forma din teren (m ²)	Mențione
1	2	T.D.I.	4	3	1	RESTAURANT BURLIBUȚA
TOTAL						

B. DATE REFERITORE LA CONSTRUCȚII

Nr. corp clasificat din plan	Denumire	Suprafața construită în sol (m ²)	Cod grupă clasificată	Mențione
1	IMBINA COMERCIAL	480,39	C020	B
		17,48		SCARA
		0,80		
TOTAL				

C. DATE REFERITORE LA PROPRIETAR

Nr. crt.	Nume/Denumire proprietar	Domiciliul/Adresa proprietar	Cod numeric personal/Cod de țară	Tipul actului de proprietate, nr. și data înregistrării/încheierii	Cod grupă clasificată	Denumirea din act (pe suprafața)		Măsură de calculare (pe suprafața)		Mențione
						Teren	Construcție	Etichetă	Unități	
1	B.C. ROMOV COM S.R.L.	București Str. C. Kirișca Nr. 27 1 etaj	426666	Contr. De vânzare-cumpărare Nr. 1904/05.06.2004	J	136,33	472,38	K	22,04% din 614,81mp.	

Integrat în: Planul cadastral Sector 2, București

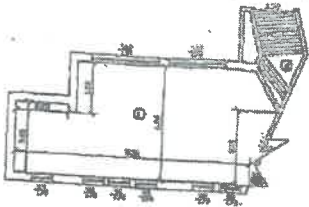
Data: Iunie 2004

Verificat:

Nu se poate utiliza pentru vânzare-cumpărare, dobândire în viață, moștenire, donație, schimb, etc. decât în baza de date cadastrale. În caz contrar, se va solicita în scris de la Serviciul de Informații Cadastrale.



RELEVU IMOBIL
PLAN DEMISIL
SC-1408



Suprafata utila = 1000
Suprafata totala = 1000
Suprafata totala = 1000

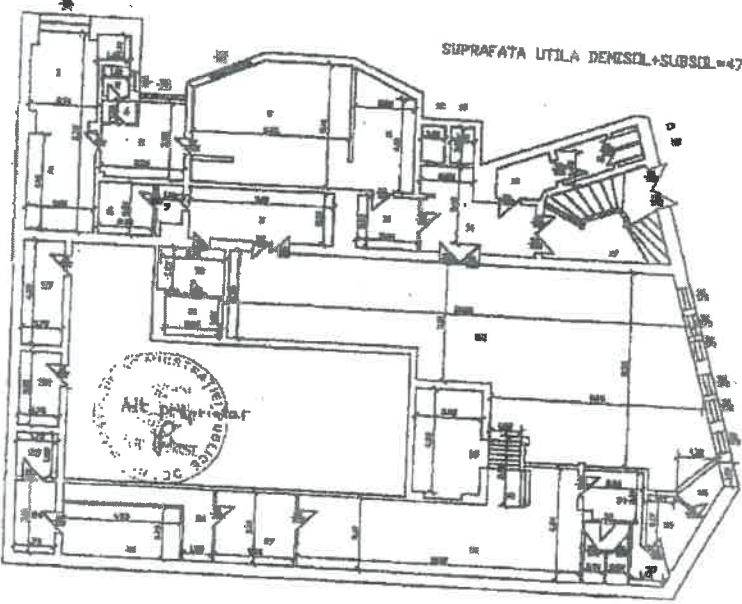
1. DEPARTAMENT	2. DEPARTAMENT	3. DEPARTAMENT	4. DEPARTAMENT
5. DEPARTAMENT	6. DEPARTAMENT	7. DEPARTAMENT	8. DEPARTAMENT
9. DEPARTAMENT	10. DEPARTAMENT	11. DEPARTAMENT	12. DEPARTAMENT
13. DEPARTAMENT	14. DEPARTAMENT	15. DEPARTAMENT	16. DEPARTAMENT
17. DEPARTAMENT	18. DEPARTAMENT	19. DEPARTAMENT	20. DEPARTAMENT
21. DEPARTAMENT	22. DEPARTAMENT	23. DEPARTAMENT	24. DEPARTAMENT
25. DEPARTAMENT	26. DEPARTAMENT	27. DEPARTAMENT	28. DEPARTAMENT
29. DEPARTAMENT	30. DEPARTAMENT	31. DEPARTAMENT	32. DEPARTAMENT
33. DEPARTAMENT	34. DEPARTAMENT	35. DEPARTAMENT	36. DEPARTAMENT
37. DEPARTAMENT	38. DEPARTAMENT	39. DEPARTAMENT	40. DEPARTAMENT
41. DEPARTAMENT	42. DEPARTAMENT	43. DEPARTAMENT	44. DEPARTAMENT
45. DEPARTAMENT	46. DEPARTAMENT	47. DEPARTAMENT	48. DEPARTAMENT
49. DEPARTAMENT	50. DEPARTAMENT	51. DEPARTAMENT	52. DEPARTAMENT
53. DEPARTAMENT	54. DEPARTAMENT	55. DEPARTAMENT	56. DEPARTAMENT
57. DEPARTAMENT	58. DEPARTAMENT	59. DEPARTAMENT	60. DEPARTAMENT
61. DEPARTAMENT	62. DEPARTAMENT	63. DEPARTAMENT	64. DEPARTAMENT
65. DEPARTAMENT	66. DEPARTAMENT	67. DEPARTAMENT	68. DEPARTAMENT
69. DEPARTAMENT	70. DEPARTAMENT	71. DEPARTAMENT	72. DEPARTAMENT
73. DEPARTAMENT	74. DEPARTAMENT	75. DEPARTAMENT	76. DEPARTAMENT
77. DEPARTAMENT	78. DEPARTAMENT	79. DEPARTAMENT	80. DEPARTAMENT
81. DEPARTAMENT	82. DEPARTAMENT	83. DEPARTAMENT	84. DEPARTAMENT
85. DEPARTAMENT	86. DEPARTAMENT	87. DEPARTAMENT	88. DEPARTAMENT
89. DEPARTAMENT	90. DEPARTAMENT	91. DEPARTAMENT	92. DEPARTAMENT
93. DEPARTAMENT	94. DEPARTAMENT	95. DEPARTAMENT	96. DEPARTAMENT
97. DEPARTAMENT	98. DEPARTAMENT	99. DEPARTAMENT	100. DEPARTAMENT

Suprafata utila = 1000
Suprafata totala = 1000
Suprafata totala = 1000

Nr. inregistrare: **21122** data: **16. Iunie 2011** anu: **2011**
Copie conforma cu exemplarul din arhiva O.C.P.I.
Bucuresti, eliberata la data de **16.06.2011**
Tribuna: **MAC-2011**
Referenti: **10111** **10111** **10111**
16.06.2011

[Handwritten signature]

RELEVU IMOBIL
PLAN SUBSIL
SC-1400



SUPRAFATA UTILA DEMISIL+SUBSIL=472.98MP

Adresa: Bucuresti, Romania
Strada: ...
Cantitatea: ...
Data: ...

[Handwritten notes]

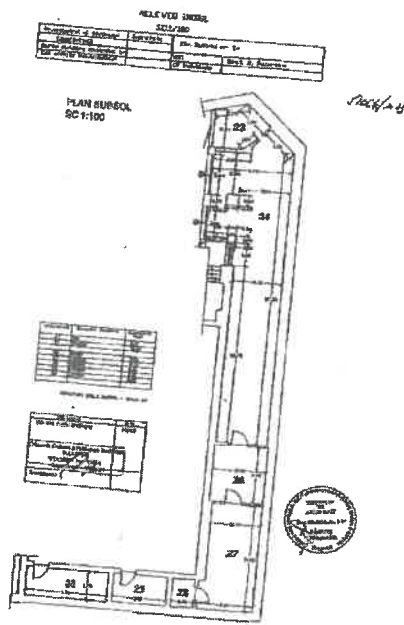
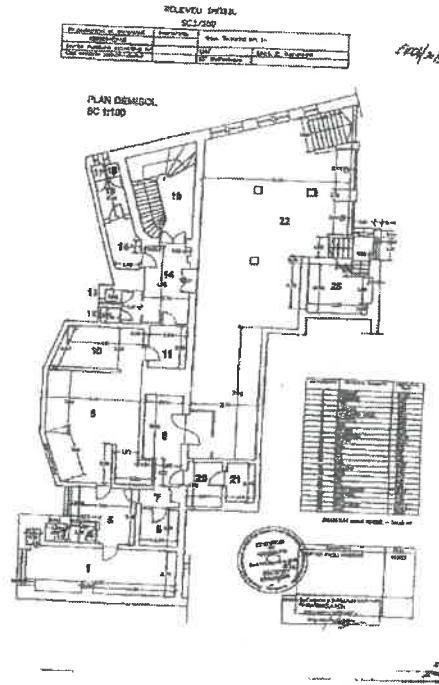
Adresa: Bucuresti, Romania
Strada: ...
Cantitatea: ...
Data: ...

Adresa: Bucuresti, Romania
Strada: ...
Cantitatea: ...
Data: ...



[Handwritten mark]

[Handwritten signature]

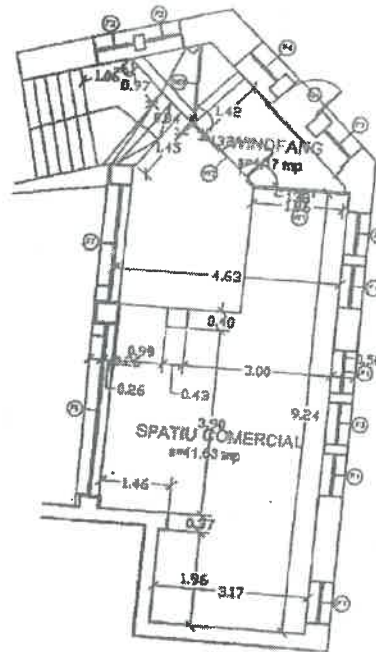


[Handwritten signature]

RELEVU IMOBIL
SC.1/100

12064/1013

Arcastrul al terenului 228029-CI-UI	Suprafata	Str. Batistal nr. 14
Carte funciara colectiva nr	UAT	Sect. 2, Bucuresti
Cod unitate individuala(u)	CF individuala	



PLAN PARTER
SC 1:100

nr incalzire	denumire incalzire	suprafata
1	WINGANG	4.17
2	SPATIU COMERCIAL	41.63

SUPRAFATA UTILA PARTER = 45,80 mp

Escriitori	
DR. IER. FACU GEORGHE	12.2.2021
Birou de Evaluare si Publicitate Imobiliara BUCURESTI IER. NICOLAI Seful de cadastru	



517

DUPPLICAT

CONTRACT DE VANZARE

PARTILE CONTRACTANTE

- Societatea **EDUMEDIA S.R.L.**, persoana juridică română, cu sediul în București, Șosea Ripens, nr. 21-23, camera 2, bl. 50, nr. 2, et. 14, sector 1, cu număr de ordine în registrul comerțului nr. **14/54824/2013**, reprezentată prin asociatul unic, **VIȘNĂRESCU VIȘNĂRESCU ROMÂNIA**, în calitate de vânzător, CNP **14054972010**, CUI **1405497139**, reprezentat în calitate de cumpărător, cu domiciliul în București, str. **Chirilă Vârte** nr. 43, sectorul 1, posesor al CI nr. **107097**, emit de către Direcția de Registre Comerțiale București, în data de **22.08.2013**, CNP **164051940202**, contract prezentat autentificat prin încheierea de recoltare nr. **12/15.04.2014** de notari publici și docketul asociat nr. **8/10.04.2014** în calitate de vânzător, și

- Societatea **OPTIM INVEST COM S.R.L.**, persoană juridică română, cu sediul în București, str. Turavelor, nr. 11 A, et. 2, birou B9, sector 3, cu număr de ordine în registrul comerțului nr. **14/34824/2013**, reprezentat prin administrator, **VIȘNĂRESCU ROMÂNIA**, în calitate de vânzător, CNP **1633506**, prin administrator Societatea **ROREX AD CONSUIE S.R.L.**, persoană juridică română, cu sediul în comuna Măgurele, str. **Coloniilor**, nr. 133, camera 02, județul Ilfov, cu număr de ordine în registrul comerțului nr. **139/2722/2013**, CUI **32137350**, reprezentat prin administrator, **VIȘNĂRESCU ROMÂNIA**, în calitate de cumpărător, cu domiciliul în București, Șosea **Chirilă Vârte**, nr. 43, birou B4, sector 4, posesor al CI nr. **741450**, emit de către Direcția de Registre Comerțiale București, în data de **17.04.2013**, CNP **12040740071**, în baza hotărârii AGA nr. **03/10.03.2014**, în calitate de cumpărător.

ACTUL CONTRACTUAL

- **EDUMEDIA S.R.L.** - prin reprezentant **VIȘNĂRESCU VIȘNĂRESCU ROMÂNIA**, fiind Societate OPTIM INVEST COM S.R.L. - prin administrator **VIȘNĂRESCU ROMÂNIA**, reprezentat prin administrator, **VIȘNĂRESCU ROMÂNIA**, s-a înțeles să cedeze și să transfere către **OPTIM INVEST COM S.R.L.** și să înregistreze în Registrul Comerțului în baza hotărârii AGA nr. **03/10.03.2014**, în calitate de cumpărător, un bun în speță constând în:

1.1. **Subsolul** situat pe suprafața terenului nr. **12/15.04.2014** de notari publici și docketul asociat nr. **8/10.04.2014**, în calitate de vânzător, și

1.2. **Obiectivul** nr. **12/15.04.2014** de notari publici și docketul asociat nr. **8/10.04.2014**, în calitate de vânzător, și

1.3. **Obiectivul** nr. **139/2722/2013**, în calitate de vânzător, și

1.4. **Obiectivul** nr. **14/54824/2013**, în calitate de vânzător, și

1.5. **Obiectivul** nr. **14/54824/2013**, în calitate de vânzător, și

- **EDUMEDIA S.R.L.** - prin reprezentant **VIȘNĂRESCU VIȘNĂRESCU ROMÂNIA**, fiind Societate OPTIM INVEST COM S.R.L. - prin administrator **VIȘNĂRESCU ROMÂNIA**, reprezentat prin asociatul unic, **VIȘNĂRESCU ROMÂNIA**, s-a înțeles să cedeze și să transfere către **OPTIM INVEST COM S.R.L.** și să înregistreze în Registrul Comerțului în baza hotărârii AGA nr. **03/10.03.2014**, în calitate de cumpărător, un bun în speță constând în:

1.1. **Subsolul** situat pe suprafața terenului nr. **12/15.04.2014** de notari publici și docketul asociat nr. **8/10.04.2014**, în calitate de vânzător, și

1.2. **Obiectivul** nr. **12/15.04.2014** de notari publici și docketul asociat nr. **8/10.04.2014**, în calitate de vânzător, și

1.3. **Obiectivul** nr. **139/2722/2013**, în calitate de vânzător, și

1.4. **Obiectivul** nr. **14/54824/2013**, în calitate de vânzător, și

1.5. **Obiectivul** nr. **14/54824/2013**, în calitate de vânzător, și

Biroul de Carte Funciari de pe lângă Judecătoria sectorului 2 București, vânzarea imobilului fiind realizată în temeiul Legii nr. 550/2002, cu completările ulterioare, astfel cum a fost modificată prin Legea nr. 550/2002, Hotărârea Guvernului nr.1341/2002 privind aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 550/2002, astfel cum a fost completată cu H.G. nr. 246/2003 și H.C.G.M.B. nr. 109/2003 și dispozițiile art.1294, art.1295 și urm. din vechiul Cod civil, ipoteca înscrisă prin încheierea nr.9481/17.06.2004 în favoarea Consiliului Local al sectorului 2 București fiind radiată conform încheierii nr.13828/02.06.2005 a OCPI sector 2 București.

1.3 După dobândirea imobilului în modul arătat la punctul 1.2, Vânzătorul, prin mandat, declară că a înstrăinat imobilul către soții ROTARU MIHAI și ROTARU IRINA ALEXANDRINA, în baza contractului de vânzare autenticat sub nr. 676/10.04.2013 de notarul public Dăbina Nicolae Baley din cadrul BNPA „Didina Baley și Dragoș Bircășescu” din București, fiind înscris în CF nr.228029-C1-U1 a municipiului București - sector 2, cu încheierea nr.19580/19.04.2013 a OCPI București - BCFI sector 2, astfel cum a fost modificat prin actul adițional autenticat sub nr.1637/14.08.2013 de notarul public Didina Nicolae Baley din București și înscris în CF nr.228029-C1-U1 a municipiului București - sector 2, cu încheierea nr.51064/30.10.2013 a OCPI București - BCFI sector 2. Ulterior, prin Convenția de constatare a nulității contractului de vânzare autenticat sub nr.2609/18.12.2013 de notarul public Didina Nicolae Baley din cadrul BNPA „Didina Baley și Dragoș Bircășescu” din București („Convenția”) părțile semnatare, de comun acord, au constatat nulitatea contractului, în baza art. 1246 alin. (3) din Codul Civil, întrucât Vânzătorul nu a îndeplinit formalitățile preliminare necesare exercitării dreptului de prescripție de către statul român sau de către autoritățile publice locale în conformitate cu reglementările privind monumentele istorice clasate în grupul B, respectiv art. 4 alin. 4 din Legea nr. 422/2001. Ca urmare a constatării nulității transferului de proprietate, Imobilul a revenit în proprietatea Societății EDUMEDIA SOFT S.R.L., dispusă de proprietate fiind înscris în CF nr.228029-C1-U1 a municipiului București - sector 2, cu încheierea nr.60841/24.12.2013 a OCPI București - BCFI sector 2.

1.4 La construcția existentă s-au executat lucrări pentru reamenajare interioară, înlocuire utilizării și refacerea finisajelor interioare, în baza autorizației de construire nr.448/11.68352/19.07.2013, eliberată de Primăria Municipiului București, și procesul-verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr.1191485/22.10.2013, înscris în CF nr.228029-C1-U1 a municipiului București - sector 2, cu încheierea nr.51064/30.10.2013 a OCPI București - BCFI sector 2, astfel cum a fost rectificată prin încheierea nr.53830/16.11.2013 a OCPI București - BCFI sector 2.

1.5 Imobilul se transmite către cumpărător în starea în care acesta se află la momentul încheierii prezentului contract, acesta fiind cunoscut de către cumpărător în urma verificărilor făcute direct de reprezentanții săi.

ART.2 PREȚUL ȘI MODALITATEA DE PLATĂ

2.1 Prețul vânzării, constă de comun acord, este de echivalentul a

șechizaurilor, în lei TVA, care a fost achitat integral, astfel:

(a) suma de

constând în cursul de achitări menținat de părți de 4,5 lei/1 EUR în urma de 01.10.2013, s-a achitat la data de 02.10.2013, prin transfer bancar, din contul cumpărătorului Societatea OPTIM INVEST COM S.R.L., nr. RO16BRDE4108V19094064100, deschis la HRD-GSG S.A. - Agenția Rahova, în contul contului ROTARU MIHAI nr. ROS4RZER000006006682462, deschis la Raiffeisen Bank, conform ordinului de plată din data de 02.10.2013, vizat de HRD-GSG S.A. - Agenția Rahova, în baza Promisiunii bilaterale de vânzare-cumpărare autenticată sub nr. 2062/01.10.2013 de notarul public Lizandra Iulian Tiberiu Bugan din București, pe care Societatea OPTIM INVEST COM S.R.L. a încheiat-o cu persoana care deține la data de 01.10.2013 în proprietate Imobilul, respectiv cu soții Rotaru Mihai și Rotaru Irina Alexandrina, și în baza convenției de încheiere a promisiunii bilaterale de vânzare-cumpărare mai sus menționată, convenție autenticată sub nr.347/15.04.2014 de notarul public Udoana Daniela din București, și

(b) suma de

echivalentul a 1 EUR, din creditul FRANCE S.A. PARIS SUCURSALA ROMANIA, conform contractului de credit nr.22290/15.04.2014, cu ordinul de plată din data de 15.04.2014 (care va fi prezentat vânzătorului cu viza băncii la data autentificării prezentului contract), în contul vânzătorului,

577

Societatea EDUMEDIASOFT S.R.L., nr. RO25 BLOM 6401 4659 4626 0016, deschis la Bloc
Bank France S.A. Pariz Sucursala Romania,
vânzătorul, Societatea EDUMEDIASOFT S.R.L., am vînd astfel, data autenticității prezentei
în conținutul domnului ROTARU MIHAI nr. RO15 BLOM 6401 4659 4626 0011, deschis la Bloc Bank
RA Pariz Sucursala Romania, suma de echivalentul s. reprezentarea

în suma de echivalentul s. reprezentarea
resursi ca preț pentru achiziționarea imobilului de la societatea EDUMEDIASOFT S.R.L. de către soții Rotaru
Mihai și Rotaru Irina Alexandra și suma de echivalentul s. reprezentarea
interese, cunoscând că sînt integral datornici Societății EDUMEDIASOFT S.R.L. față de soții Rotaru Mihai și
Rotaru Irina Alexandra, conform Convenției de constatare a nulității contractului de vânzare, convenție
autenticității sub nr. 2609/18.12.2013 de notari publici Diction Nicolae Babu din București și în baza convenției
de încetare a promisiunii bilaterale de vânzare-cumpărare, convenție autenticității sub nr. 347/15.04.2014 de
notari publici Uduțanșo Daniela din Epureni.

2.2 Din prețul imobilului de echivalentul s. suma
reprezintă prețul terenului și suma de echivalentul s. suma
2.3 Prețul convenit este scutit de TVA, în baza art.141 alin.2 lit.f din Codul fiscal, cu modificările și
completările ulterioare. În situația în care se constată, ulterior încheierii prezentei contract de vânzare, că
prezentă tranzacție este supusă plății TVA-ului, noi, părțile, declarăm expres prin prezenta înscrisă, că prețul
vânzării include TVA.

**Art. 3 OBLIGAȚIILE ȘI DECLARAȚIILE PĂRȚILOR
ȘI VÂNZĂTOR:**

3.1.1 Vînzătorul, prin mandat, este obligat să transmită cumpărătorului proprietatea asupra
imobilului, conform art.1672 pct.1 Cod civil. Transmiterea proprietății, cu toate atribuțiile sale, și predarea
imobilului, împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și nelăgrădită a dreptului de
proprietate și a posesiei asupra imobilului, se face astfel, 15 aprilie 2014, data autenticității prezentei
contract.

3.1.2 Vînzătorul, prin mandat, garantează pe cumpărător împotriva evicțiunii care l-ar împiedica
total sau parțial în exercitarea nerăzboinică a dreptului de proprietate asupra imobilului, precum și împotriva
viciilor ascunse ale imobilului, care sînt bazat vîndut în propria încredințare și care este destinat sau care
nu este destinat în scopul încredințării sau valorii fixe, dacă le-ar fi cunoscut, cumpărătorul nu ar fi
cumpărat sau ar fi dat un preț mai mic, conform prevederilor art.1695 și art.1707 din Codul Civil. Garanția
împotriva evicțiunii se face cu obligația cumpărătorului de a notifică în scris vînzătorul despre orice act sau
fapt care ar putea duce la evicțiune și de a da posibilitatea vînzătorului să îndepărteze orice act prin care sî
opere contra evicțiunii. Notificarea vînzătorului se va face în termen de 10 (zece) zile lucrătoare de la data la
care cumpărătorul a cunoscut în scris pretențiile terțului asupra imobilului, comunicînd vînzătorului toate
informațiile și documentele primite sau disponibile în legătură cu pretențiile terțului. Nefacșurarea obligației
de notificare și/sau a celei de a da posibilitatea vînzătorului să se opereze contra pretențiilor terțului, inclusiv prin
cereri în justiție, înălmă orice obligație de garanție a vînzătorului. Cumpărătorul răspunde pentru viciile
ascunse ale imobilului, dacă se dovedește că acestea erau cunoscute de cumpărător anterior vînzării.
Vînzătorul nu răspunde pentru viciile aparente, care rezultă din starea de fapt sau din documentele puse la
dispoziție de vînzător, avînd în vedere că, anterior încheierii prezentei contract, cumpărătorul a verificat în
mod direct stîta starea imobilului, cît și documentele legate de acesta.

3.1.3 Taxele și impozitele care sînt achitate la zi de vînzător, conform certificatului de stîtare
fiscală nr.63311/4.04.2014, eliberat de Consiliul Local al sectorului 2 București – D.V.B.L., iar taxele
datorate începînd cu data autenticității prezentei Contract, vor fi în sarcina cumpărătorului.

3.1.4 Ea, vînzătorul, prin mandat, declară, pe propria răspundere, că:
(a) sunt unicul proprietar legal, actual, al imobilului și am deplînit capacitatea juridică de a încheia
prezentul Contract și dețin tîtu valabil și transferabil asupra întregului imobil ce face obiectul
prezentului Contract, astfel cum este identificat la art. 1.1 de mai sus, în urma actualizării
documentației cadastrale;

(b) Imobilul nu este necs din punctul de vedere al dreptului civil, nu a fost aporiat la capitalul social al vreunei societăți, nu
este afectat de nicio creanță de inalienabilitate și nu este grevat de nicio sarcină, privilegiu, opțiune,
dreptul de creanță care ar putea afecta dreptul de proprietate asupra imobilului (contract de
închiriere, comodat sau zîmliere), servitute, uzufruct, uzu, abitație, ipotecă sau altă drepturi reale
sau de creanță și nu există nicio promisiune de vânzare sau de constituire a unui drept real sau de
creanță în vigoare încheierii de vînzător cu privire la imobil, după cum rezultă din extrasul de



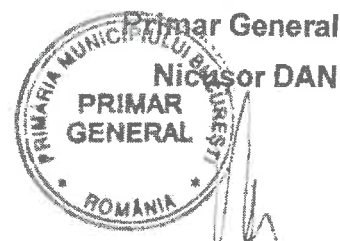
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Cultură, Învățământ, Turism

Serviciul Cultură

Nr. ~~1945~~ 24.12.2021

APROBAT,



Primar General
Nicașor DAN

PRIMAR
GENERAL

Raportul Comisiei de negociere în vederea achiziționării de către Municipiul București a unei cote părți din imobilul monument istoric situat în str. Batiștei nr. 14, sector 2, București

Comisia de analiză a solicitărilor privind exercitarea dreptului de preemțiune de către Municipiul București pentru imobile monumente istorice, întrunită în ședința din 05.02.2021, a hotărât ca fiind oportună exercitarea dreptului de preemțiune al Municipiului București asupra unei cote părți din imobilul monument istoric situat în str. Batiștei nr. 14, sector 2, București.

Prin Hotărârea nr. 354/29.10.2021 C.G.M.B. a aprobat, de principiu, împuternicirea pentru inițierea procedurii achiziționării unei cote părți din imobilul monument istoric situat în str. Batiștei nr. 14, sector 2, București.

Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, menționează la art. 4, alin. (7) faptul că, în calitate de titulari ai dreptului de preemțiune, autoritățile administrației publice locale prevăd în bugetul propriu sumele necesare destinate exercitării acestui drept, ulterior negocierii valorii de achiziție a bunurilor imobile monumente istorice.

Prin D.P.G. nr. 1223/13.12.2021 s-a constituit Comisia de negociere în vederea achiziționării de către Municipiul București a unei cote părți din imobilul monument istoric din str. Batiștei nr. 14, sector 2, București (denumită în continuare Comisia de negociere).

Prin adresa Direcției Cultură, Învățământ, Turism nr. 6846/08.11.2018 s-a solicitat Direcției Patrimoniu – Serviciul Concesionări evaluarea respectivului imobil monument istoric de către un expert atestat ANEVAR, evaluare necesară Comisiei de negociere pentru stabilirea unui preț corect. S-a transmis Raportul de evaluare nr. 18501.1/2021 din data de 25.11.2021, întocmit de către Asocieria Master Appraisal – Business Valuation. Conform raportului de evaluare, valoarea de piață a imobilului pentru care se negociază achiziționarea este cuprinsă între 4.157.160 lei (840.000 euro – curs BNR euro/leu: 4,9490) și 4.256.140 lei (860.000 euro – curs BNR euro/leu: 4,9490).

374

Comisia de negociere s-a întrunit în data de **17.12.2021**, în vederea negocierii prețului de achiziție a unei cote părți din imobilul situat în **str. Batiștei nr. 14, sector 2, București**. Ședința s-a desfășurat în sistem online.

La ședință au fost prezente următoarele persoane numite prin D.P.G. nr. 1223/13.12.2021:

- Liliana Maria Toderiuc-Fedorca - Director Executiv Direcția Cultură, Învățământ, Turism (membru);
- Mihail-Vladimir Poenaru – Director Cabinet Primar General (membru);
- Mariana Perșunaru - Director Executiv Direcția Patrimoniu (membru);
- Mădălina Hristu - Director General Direcția Generală Investiții (membru).
- Ticu Ținel Speranțiu - General Direcția Generală Achiziții (membru).

Au absentat de la ședința Comisiei de negociere următorii membri ai Comisiei:

- Adrian Iordache - Director Executiv Direcția Juridic (membru);
- Emanuela Jugureanu – Director General Direcția Generală Economică (președinte).

Au participat ca invitați reprezentanții proprietarului imobilului (cotă parte din imobil) situat în str. Batiștei nr. 14, sector 2, București: Sergiu Filip și Justina Petroiaș.

În cadrul ședinței s-a propus achiziționarea cotei părți din imobilul situat în str. Batiștei nr. 14, sector 2, București la prețul de 800.000 euro. Reprezentantul proprietarului (domnul Sergiu Filip) a refuzat oferta, propunând valoarea maximală din raportul de evaluare, respectiv 860.000 euro.

Directorul Executiv al Direcției Cultură, Învățământ, Turism a făcut altă ofertă, respectiv valoarea minimală din raportul de evaluare, de 840.000 euro, echivalent **4.157.160 lei** (curs BNR euro/leu: 4,9490). Reprezentantul imobilului (domnul Sergiu Filip) a acceptat propunerea făcută. Membrii Comisiei de negociere prezenți la întrunire, au fost de acord în unanimitate cu valoarea de 840.000 euro, echivalent 4.157.160 lei (curs BNR euro/leu: 4,9490).

Directorul Executiv al Direcției Patrimoniu a propus ca membrii Comisiei de negociere care au absentat să își exprime în scris punctul de vedere cu privire la hotărârea luată. Prin adresa Direcției Cultură, Învățământ, Turism nr. 7857/21.12.2021 s-a solicitat Directorului General - Direcția Generală Economică, respectiv Directorului Executiv - Direcția Juridic transmiterea unui punct de vedere în ceea ce privește valoarea finală negociată de Comisie. Până la data redactării prezentei, nu s-a primit niciun răspuns.

Prin urmare, Comisia de negociere a finalizat discuțiile cu reprezentanții proprietarului imobilului și valoarea agreeată de ambele părți pentru **cota parte din imobilul situat în str. Batiștei nr. 14, sector 2, București este de 840.000 euro, echivalent 4.157.160 lei (curs BNR euro/leu: 4,9490)**, în baza valorii minimale de piață din raportul de evaluare nr. 18501.1/2021 din data de 25.11.2021.

Au fost luate în considerare următoarele:

- prețul inițial solicitat de proprietar: **998.000 EURO**;
- valoarea de piață stabilită prin Raportul de evaluare nr. 18501.1/2021 din data de 25.11.2021 : **840.000 EURO – 860.000 EURO**.

Având în vedere prevederile art. 16, litera c) din Anexa nr. 2 la D.P.G. nr. 1223/13.12.2021 propunem, spre aprobare, prezentul raport al Comisiei de negociere în vederea achiziționării de către Municipiul București a unei cote părți din imobilul monument istoric situat în **str. Batiștei nr. 14, sector 2, București**, urmând a fi elaborat ulterior un proiect H.C.G.M.B. în acest sens.

Anexăm, în fotocopie, următoarele:

- D.P.G. nr. 1223/13.12.2021;
- H.C.G.M.B. nr. 354/29.10.2021;
- Raportul de evaluare nr. 18501.1/2021 din data de 25.11.2021;
- Procesul-verbal al Comisiei de negociere nr. 7715/17.12.2021.

Cu stimă,

Director Executiv
Liliana Maria Toderiuc-Fedorca



Șef Serviciu
Georgiana Turcu



Întocmit: Valentin Ștefănescu, expert DCÎT





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Primar General

MR. 303 / 14.01.2022

REFERAT DE APROBARE

privind cumpărarea unei cote părți din imobilul situat în Str. Batiștei nr. 14, sectorul 2, București, în baza exercitării dreptului de preemțiune al Municipiului București la vânzarea imobilelor monumente istorice

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

Imobilul situat în Str. BATIȘTEI 14, sectorul 2, București, figurează în Lista monumentelor istorice actualizată de Ministerul Culturii și Identității Naționale la poziția 356 cod B-II-m-B-21043 și datează din anii 1932-1934.

Comisia de analiză a solicitărilor privind exercitarea dreptului de preemțiune de către Municipiul București pentru imobilele monumente istorice a avut în vedere reîntregirea și punerea în valoare a complexului imobil cu statut de monument istoric din str. Batiștei nr. 14, sectorul 2 (Cod LMI B-II-m-B-21043), unde în prezent, în spațiul aflat deja în domeniul public al Municipiului București, funcționează un serviciu public (Centrul Cultural *Expo Arte*) și a optat pentru exercitarea dreptului de preemțiune asupra unei cote părți din imobil, prin Nota de fundamentare nr. 573/05.02.2021, aprobată de Primarul General al Municipiului București.

În cadrul Comisiei de negociere prețul final a fost stabilit conform procesului verbal al ședinței Comisiei de negociere nr. 7945/24.12.2021.

Se propune spre dezbateră și aprobarea Consiliului General al Municipiului București proiectul de hotărâre privind cumpărarea unei cote părți din imobilul situat în Str. Batiștei nr. 14, sectorul 2, București, în baza exercitării dreptului de preemțiune al Municipiului București la vânzarea imobilelor monumente istorice.

PRIMAR GENERAL

Nicușor DAN



Avizat

DIRECTIA JURIDIC
DIRECTOR EXECUTIV
Adrian IORDACHE

6.01.2022

Întocmit: Liliana Maria Toderiuc-Fedorca – Director Executiv DCÎT

L Fedorca



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Cultură, Învățământ, Turism

Nr. DCÎT 23/05.01.2022

Nr. DGI 05/05.01.2022

Nr. DP 185 / 08.02.2022

RAPORT DE SPECIALITATE

privind cumpărarea unei cote părți din imobilul situat în Str. Batiștei nr. 14, sectorul 2, București, în baza exercitării dreptului de preemțiune al Municipiului București la vânzarea imobilelor monumente istorice

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

În acest sens, la nivelul Primăriei Municipiului București funcționează Comisia de analiză a solicitărilor privind exercitarea dreptului de preemțiune de către Municipiul București pentru imobilele monumente istorice, Comisie care s-a întrunit în data de 05.02.2021 și a hotărât ca fiind oportună exercitarea dreptului de preemțiune al Municipiului București asupra unei cote părți din imobilul monument istoric situat în str. Batiștei nr. 14, sector 2, București. Această hotărâre a avut în vedere reîntregirea și punerea în valoare a complexului imobil cu statut de monument istoric din str. Batiștei nr. 14, sectorul 2 (Cod LMI B-II-m-B-21043), unde în prezent, în spațiul aflat deja în domeniul public al Municipiului București, funcționează Centrul Cultural Expo Arte, serviciu public municipal din domeniul cultural.

Direcția Cultură, Învățământ, Turism a promovat H.C.G.M.B. nr. 354/29.10.2021, prin care Consiliul General a aprobat împuternicirea pentru inițierea achiziționării unei cote părți din imobilul în cauză, cu destinația de spațiu cultural și ulterior, D.P.G. nr. 1223/13.12.2021 prin care a fost numită Comisia de negociere în vederea achiziționării de către Municipiul București a unei cote părți din imobilul monument istoric din str. Batiștei nr. 14, sector 2, București.

Prețul solicitat inițial de proprietar a fost de 4.860.260 lei (echivalent 998.000 euro).

Conform Raportului de evaluare nr. 18501.1/2021 din data de 25.11.2021, întocmit de către Asocieria Master Appraisal – Business Valuation, valoarea de piață a imobilului este cuprinsă între 4.157.160 lei (echivalent 840.000 euro – curs BNR euro/leu: 4,9490) și 4.256.140 lei (echivalent 860.000 euro – curs BNR euro/leu: 4,9490).

Comisia de negociere a finalizat discuțiile cu reprezentanții proprietarului imobilului și valoarea agreată de ambele părți pentru cota parte din imobilul situat în str. Batiștei nr. 14, sector 2, București este de 4.157.160 lei (echivalent 840.000 euro la cursul BNR euro/leu: 4,9490), în baza valorii minime de piață din raportul de evaluare nr. 18501.1/2021 din data de 25.11.2021.

După încheierea formalităților de vânzare cumpărare, imobilul va intra în domeniul public al Municipiului București, cu destinația de spațiu cultural și în administrarea Centrului Cultural EXPO ARTE, serviciu public al Municipiului București.

În considerarea celor de mai sus, a fost întocmit proiectul de H.C.G.M.B. *privind cumpărarea unei cote părți din imobilul situat în Str. Batiștei nr. 14, sectorul 2, București, în baza exercitării dreptului de preemțiune al Municipiului București la vânzarea imobilelor monumente istorice.*

Direcția Generală Investiții

Director General

Mădălina Carmen Hristu



Direcția Cultură, Învățământ, Turism

Director Executiv

Liliana Maria TODERIUC-FEDORCA



Direcția Patrimoniu

Director Executiv

Mariana PERSUNARU



Întocmit: Valentin Ștefănescu – expert DCÎT