



PCT. 80

Consiliul General al Municipiului București

- PROIECT -

## HOTĂRÂRE

**privind aprobarea încheierii unui contract de închiriere între Municipiul București și Arhiepiscopia Bucureștilor, având ca obiect închirierea imobilului aflat pe strada 11 Iunie, nr. 2, sector 4, București, pentru o perioadă de 3 luni, până la amenajarea și relocarea Centrului Militar Zonal**

Având în vedere referatul de aprobare al Primarului General al Municipiului București și raportul de specialitate al Direcției Generale Situații de Urgență, Statistici și Strategii - Direcția Înzestrare Materială și Situații de Urgență nr. 130052/09.09.2022.

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

În conformitate cu prevederile:

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

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2), lit. d), alin. (7) lit. h și art.139 alin. (3) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

## CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

### HOTĂRĂȘTE:

**Art. 1.** Se aprobă încheierea unui contract de închiriere între Municipiul București și Arhiepiscopia Bucureștilor, având ca obiect închirierea imobilului aflat pe strada 11 Iunie, nr. 2, sector 4, București, pentru o perioadă de 3 luni, până la amenajarea și relocarea Centrului Militar Zonal, prevăzut în anexa nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 2.** Municipiul București va plăti o chirie lunară Arhiepiscopiei Bucureștilor, în sumă de 6.100 euro/lună, de la data încheierii contractului de închiriere pentru o perioadă de 3 luni, cu posibilitatea de prelungire, până la eliberarea totală a spațiului de către Centrul Militar Zonal.

**Art. 3.** Plata chiriei se va face conform sumei stabilite în Raportul de evaluare nr. 8822.1 din data de 11.08.2020, potrivit anexei nr. 2 care face parte integrată din prezenta hotărâre.

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

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

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ ,**

**SECRETAR GENERAL  
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
Georgiana ZAMFIR**

București

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

## CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Încheiat astăzi \_\_\_\_\_

### Art.1.Părțile contractante

Arhiepiscopia Bucureștilor, cu sediul în București, Calea Șerban Vodă nr. 31, sector 4, având CIF 4746217 și cont RO16 RNCB 0069 0076 5533 0005 deschis la BCR sucursala Libertății, telefon 0213374957, reprezentată de vicar eparhial Aurel Mihai, în calitate de proprietar al imobilului situat la adresa str. 11 Iunie, nr. 2, sector 4, București

și

Municipiul București, cu sediul în bulevardul Regina Elisabeta nr. 47, sector 5, București, având C.I.F. 4267117, telefon 0213055555, reprezentat de domnul Nicușor DAN – Primarul General al municipiului București, în calitate de chiriaș,

Am convenit să încheiem prezentul contract de închiriere:

### Art.2. Obiectul contractului

- 2.1. Obiectul contractului îl constituie închirierea spațiului situat în București, Str. 11 Iunie Nr. 2, Sector 4, alcătuit din teren în suprafață de 3420 mp. și construcții: C1 – 592 mp, C2 – 404 mp, C3 – 174 mp.
- 2.2. Spațiul închiriat va fi folosit exclusiv pentru activitatea declarată, respectiv activitatea Centrului Militar Zonal.
- 2.3. Predarea–primirea spațiului este consemnată în procesul verbal, semnat de ambele părți, ce face parte integrantă din prezentul contract, cu precizarea stării tehnice a construcției și a instalațiilor aferente la data preluării spațiului.



### **Art.3. Durata contractului**

3.1. Termenul de închiriere este de 3 luni, cu posibilitatea de prelungire, până la eliberarea totală a spațiului de către Centrului Militar Zonal.

### **Art.4. PREȚUL ÎNCHIRIERII, MODALITATEA DE PLATĂ.**

4.1. Prețul închirierii, respectiv chiria lunară este de 6.100 euro;

4.2. Factura va fi emisă și plătită în lei la cursul valutar BNR din ziua emiterii facturii.

### **Art.5. Încetarea contractului**

5.1. Contractul încetează:

- a) la împlinirea termenului prevăzut la art.3.1,
- b) prin acordul ambelor părți înainte de termen,
- c) prin denunțare unilaterală cu un preaviz de 30 zile calendaristice,
- d) prin reziliere în caz de nerespectare a clauzelor contractuale, fără alte formalități și fără trecerea vreunui termen.

5.2. Neplata chiriei în termen de 30 zile calendaristice de la scadență atrage rezilierea contractului și evacuarea Chiriașului, precum și a subcontractorilor, fără nicio altă formalitate (pact comisoriu de gradul IV conform art. 1553 Cod Civil). Părțile convin că întârzierea rezultă din simplul fapt al neexecutării.

### **Art.6. Drepturile și obligațiile chiriașului:**

6.1. Să plătească la termen/scadență chiria prevăzută la art.4 din contract.

6.2. Să restituie imobilul la data expirării contractului sau la încetarea acestuia înainte de termen în condițiile prezentului contract.

6.3. Chiriașul poate să înstrăineze dreptul de folosință prin subînchiriere, asociere, colaborare, locație totală ori parțială sau orice altă modalitate legală, numai în vederea asigurării desfășurării activității Centrului Militar Zonal.

6.4. Sa execute pe cheltuiala sa lucrările de întreținere aferente imobilului daca se considera necesar si numai in limita fondurilor disponibile si toate îmbunătățirile pe



- care le dorește și le considera necesare desfășurării activității, însă după obținerea prealabilă a acordului proprietarului și fără să afecteze iremediabil imobilul închiriat;
- 6.5. Să răspundă pentru orice stricăciuni produse imobilului din culpa sa și a prepușilor săi;
- 6.6. Chiriașul are dreptul să renunțe unilateral la contractul de închiriere, având obligația să comunice proprietarului această decizie cu cel puțin 30 de zile înainte de încetarea contractului. În acest caz chiriașul va preda spațiul pe bază de proces verbal de predare-primire, având obligația de a achita chiria datorată conform art.4 până la data predării efective.

**Art.7. Drepturile și obligațiile proprietarului:**

- 7.1. Proprietarul se obligă să pună la dispoziția chiriașului, spațiul menționat la art. 2.1.
- 7.2. Proprietarul are dreptul să controleze periodic modul cum este folosit spațiul închiriat și întreținut de către chiriaș.

Prezentul contract conține două pagini și s-a încheiat în 4 (patru) exemplare.

**REPREZENTANT PROPRIETAR,**  
**Preot Vicar Eparhial**  
**Prof. Dr. Mihail Simion SĂSĂUJAN**

**Consilier Economic,**  
**Preot George Lepădatu**

**CHIRIAȘ,**  
**Municipiul București**  
**Primar General,**  
**Nicușor DAN**

**Direcția Juridic**  
**Director Executiv,**  
**Adrian IORDACHE**



**Avizat,  
Sectorul Juridic si Bunuri Bisericești**

**Direcția General Economică**  
Director Executiv,  
Emanuela JUGUREANU

**Direcția Financiar, Contabilitate**  
Director Executiv,  
Ion FLOREA

**Direcția Generală Situații de Urgență,  
Statistici și Strategii**  
Director General,  
Cătălin ZOICAN

**Direcția Înzestrare Materială și Situații de  
Urgență**  
Director,  
Adrian DRAGNE

**Certificăm în privința realității, regularității  
și legalității**

**Întocmit:  
Răzvan Grigoraș**

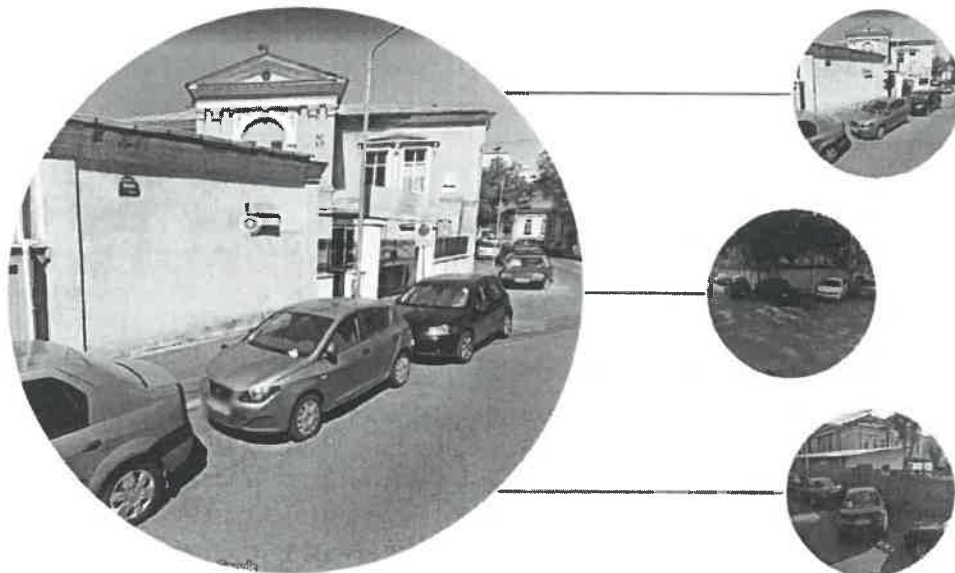


# ASOCIEREA

## MAPPS MASTER APPRAISAL – BUSINESS VALUATION

# RAPORT DE EVALUARE

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



**Beneficiar : Municipiul București**

Numărul raportului: 8822.1 / 2020

Data evaluării: 11.08.2020



## CUPRINS

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



*[Handwritten signature]*



## ADRESA DE ÎNSOȚIRE

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

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

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

Raportul a fost structurat după cum urmează:

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

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

	Chirie de piață	
	euro	lei
Proprietate imobiliară amplasată în str 11 Iunie nr 2, sector 4 București	6.100	29.492
<i>Data evaluării</i>	11.08.2020	
<i>Curs BNR euro/leu</i>	4.8347	

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii sunt :

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

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



*[Handwritten signature]*

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 alta parte implicată trebuie să se bazeze pe raționamentul lor, iar în procesul decizional trebuie luați în calcul și alți factori, nu numai elementele prezentate în acest raport.

### Limitări ale evaluării

Activitatea de evaluare în contextul Pandemiei cu COVID-19

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

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

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

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

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

Nistor Mandache Mariana



## REZUMATUL RAPORTULUI

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



Sava Petru Silviu



## DECLARAȚIA DE CONFORMITATE

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

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

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

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

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

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

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



Sava Petru Silviu



## 1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

### 1. Identificarea evaluatorului

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

### 2. Identificarea clientului/utilizatorilor/solicitantului

#### Identificarea clientului/solicitantului

Prezentul raport a fost întocmit la solicitarea Municipiului București.

#### Identificarea utilizatorului/utilizatorilor

Identificarea utilizatorului/utilizatorilor: Municipiul București.

#### Condiții referitoare la utilizarea raportului

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

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

### 3. Scopul evaluării

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

### 4. Identificarea subiectului evaluării

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

### 5. Tipul valorii

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

*Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere. (STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR 2018)*

## 6. Data evaluării

Data evaluării: 11.08.2020

Data întocmirii raportului: 11.08.2020

Moneda raportului – lei și euro.

## 7. Documentarea pentru efectuarea evaluării

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

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

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

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

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

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

Documente care nu au fost puse la dispoziție:

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

## 8. Natura și sursa informațiilor utilizate

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

Sursele de informații utilizate au fost:

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

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



## 9. Ipoteze și ipoteze speciale

- Având în vedere scopul evaluării, imobilul subiect a fost evaluat în ipoteza dreptului deplin de proprietate.
- Imobilul a fost evaluat în ipoteza liber de sarcini, datorii, fără a se ține cont de eventualele litigii în curs sau de servituți, superficii, concesiuni sau alte drepturi rezultate prin dezmembrarea dreptului absolut de proprietate.
- Opinia evaluatorului referitoare la dreptul de proprietate nu trebuie considerată ca fiind o opinie legală. Opinia evaluatorului referitoare la dreptul de proprietate s-a bazat pe informațiile prezentate de client/beneficiar prin documentele puse la dispoziție și care sunt enumerate mai sus, fără a se efectua verificări suplimentare. În cazul în care ulterior datei evaluării, se vor pune la dispoziție și alte documente în afara celor ce stau la baza acestui raport de evaluare, ne rezervăm dreptul de a modifica valorile estimate pentru proprietatea subiect. Proprietatea analizată este considerată tranzacționabilă așa cum cere definiția valorii de piață din STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR 2018, valabile la data evaluării.
- Evaluatorul nu are cunoștință asupra stării părților ascunse sau invizibile ale proprietății imobiliare sau asupra condițiilor adverse de mediu care pot majora sau micșora valoarea acesteia. Evaluatorului nu i-a fost solicitat și nu i-a fost pus la dispoziție nici un fel de studiu asupra structurii, gradului de poluare a solului sau condițiilor adverse de mediu și nu are cunoștință despre lucrări de acest gen. Evaluatorul nu este calificat să facă astfel de lucrări. Imobilul subiect este evaluat în ipoteza de lucru că structura solului permite construirea de clădiri în conformitate cu regulamentele urbanistice din zona și cu proprietățile vecine și nu prezintă urme de poluare ce ar necesita acțiuni de decontaminare.
- Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de părți.
- Evaluatorul nu este calificat să-și spună opinia referitor la structura construcțiilor, soluțiile tehnice utilizate de către constructori și gradul de afectare al acestora. Ipoteza evaluării este că imobilul evaluat a respectat reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție, reglementările referitoare la mediu, regulamentele sanitare etc.
- Evaluarea se bazează pe informații obținute din surse publice (platformele imobiliare Argus, FlexMIs, site-uri de anunțuri imobiliare [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro), [www.olx.ro](http://www.olx.ro), [www.publi24.ro](http://www.publi24.ro) etc) care sunt considerate corecte. Verificările informațiilor puse la dispoziție în anunțurile imobiliare au fost făcute prin interviuri telefonice cu proprietarii sau agenții imobiliari.
- Valorile estimate se bazează pe documentele puse la dispoziție și care sunt enumerate mai sus. În cazul în care ulterior datei evaluării se vor comunica și alte documente, ne rezervăm dreptul de a modifica rezultatele evaluării. Evaluatorul a considerat că documentele care i-au fost puse la dispoziție sunt copii după documente originale.



## IPOTEZE SPECIALE

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

### Condiții limitative privind documentarea și inspecția

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

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

*Trebuie avută în vedere și recomandarea ANEVAR: „În consecință, evaluarea noastră ar trebui tratată cu un grad rezonabil de certitudine și o doză mai mare de prudență decât ar fi fost cazul în mod normal.*

*Având în vedere impactul viitor necunoscut pe care COVID-19 l-ar putea avea pe piața imobiliară, vă recomandăm să monitorizați evaluarea proprietății sub incidența revizuirii periodice a acesteia”*

Limitări privind inspecția:

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

## 10. Restricții de utilizare

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

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

## 11. Declararea conformității cu standardele ANEVAR

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

Standardele utilizate în prezentul raport de evaluare sunt:

- SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 Implementare (IVS 102)
- SEV 103 Raportare (IVS 103)
- SEV 104 Tipuri ale valorii
- SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile





- SEV 300 Evaluări pentru raportarea financiară (IVS 300)

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

Interpretarea defectuoasă atribuită anumitor termeni folosiți poate conduce la neînțelegeri și interpretări eronate ale raportului de evaluare. Aceasta constituie o problemă atunci când cuvintele uzuale au înțelesuri specifice pentru o anumită disciplină. Este cazul termenilor preț, cost, piață și valoare așa cum sunt utilizați de disciplina evaluarea proprietăților și definiți în STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2018 ANEVAR.

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

## 2. PREZENTAREA ȘI ANALIZA DATELOR

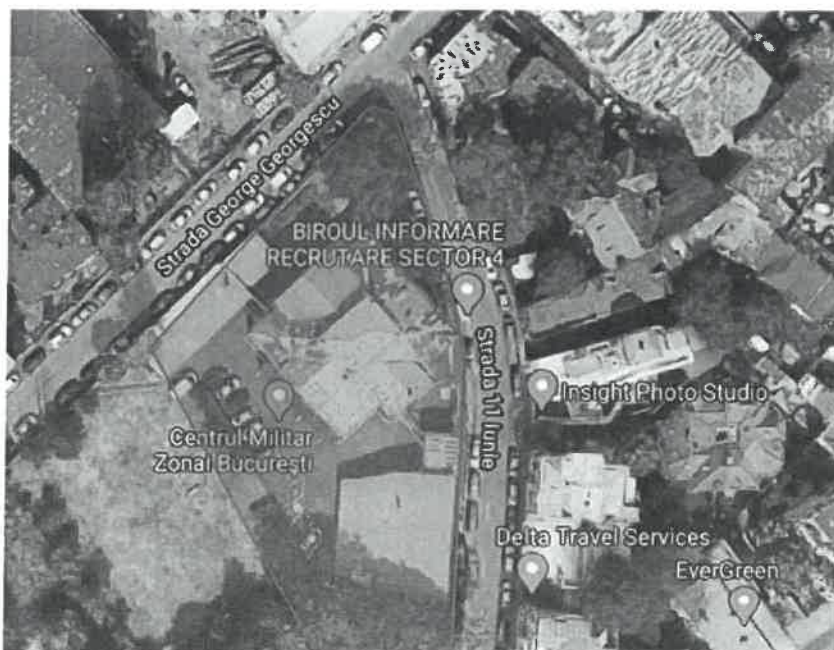
### 2.1. DATE GENERALE

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

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

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

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



## Identificare cadastrală

- Număr cadastral 211457 / Număr carte funciară 211457



### Descrierea terenului

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

### Descrierea construcțiilor

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

### Clădirea cu număr cadastral 211457-C1

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

**Structură** – zidărie portantă

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

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

#### **Deprecieri**

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

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

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

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

#### **Clădirea cu număr cadastral 211457-C2**

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

**Structură** – zidărie portantă

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

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

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

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

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

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

#### **Clădirea cu număr cadastral 211457-C3**



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

**Structură** – zidărie portantă

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

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

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

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

**Instalații** – curent, încălzire cu convectori radiatoare, apă, canalizare

**Deprecieri** – nu au fost identificate.

## Descrierea zonei

### Macro-zona

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

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

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

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

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

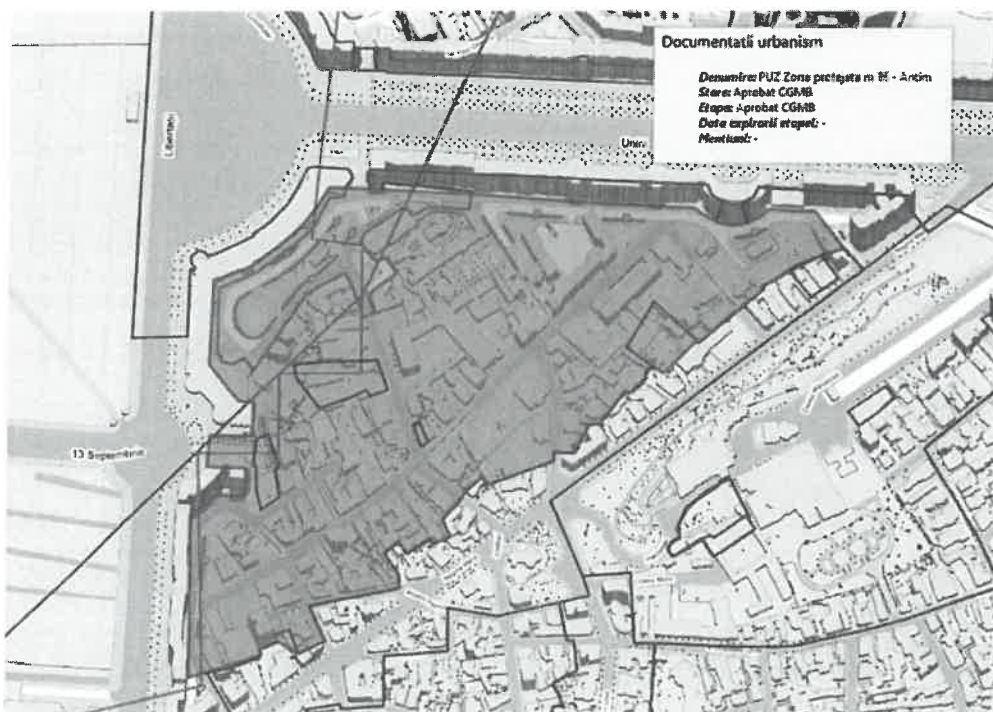
Zona centrală este una apreciată din punct de vedere turistic și comercial, existând multe clădiri vechi la care a fost schimbată destinația din rezidențială în comercială (restaurante, spații de birouri, magazine).

### Micro-zona

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

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

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



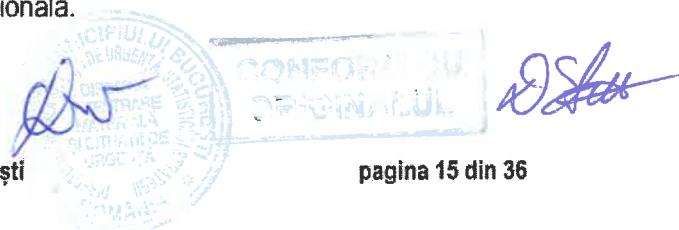
#### Avantajele amplasamentului sunt:

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

## 2.2.Descrierea și analiza pieței specifice

### Economia regiunii București-Ilfov

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



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

Principalele sectoare de activitate sunt " Comerț cu amănuntul al carburanților pentru autovehicule în magazine specializate ", " Comerț cu amănuntul în magazine nespecializate, cu vânzare predominantă de produse alimentare, băuturi și tutun ", " Extracția petrolului brut ", " Comerț cu ridicata nespecializat de produse alimentare, băuturi și tutun ".

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

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

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

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

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

### **Piața imobiliară**

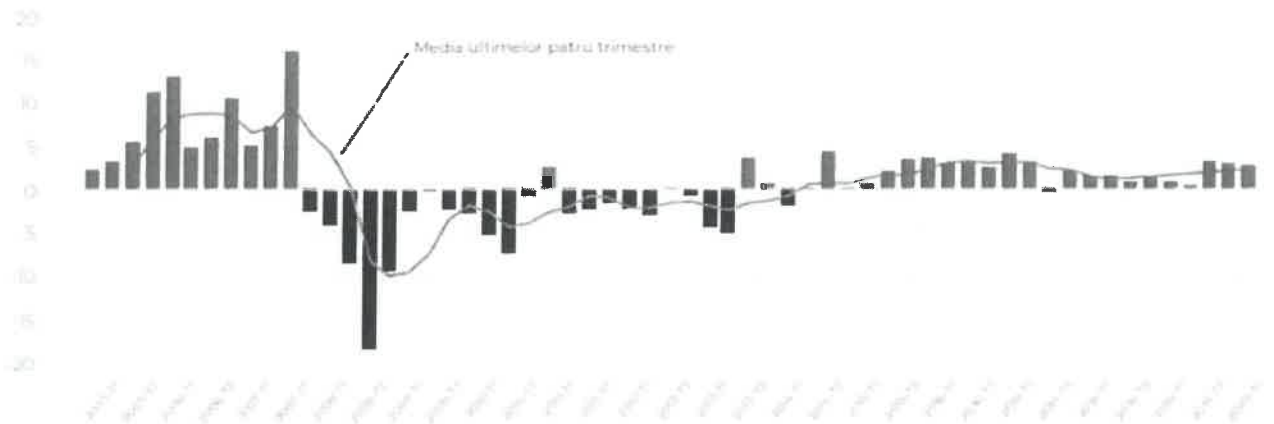
#### **Piața rezidențială**

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

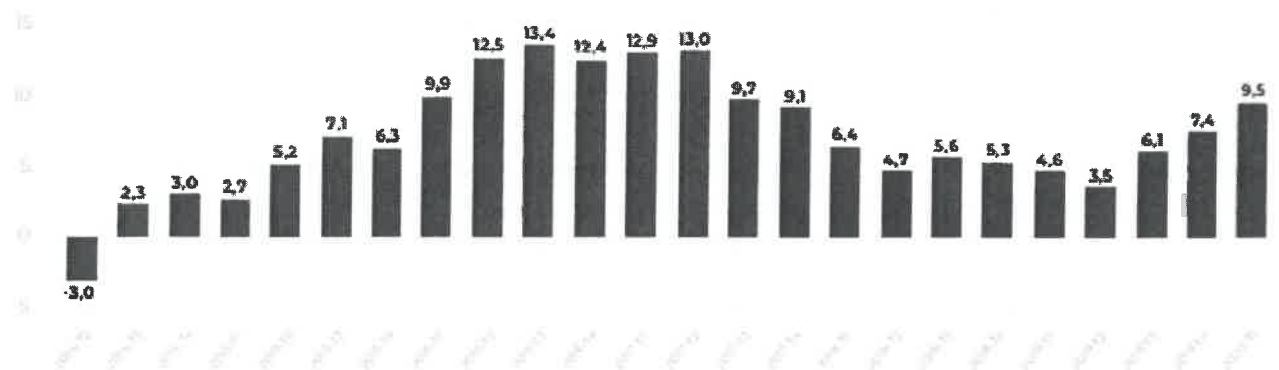
Piața rezidențială a înregistrat în semestrul 1 o creștere a prețurilor cu aproximativ 8,1% comparativ cu aceeași perioadă a anului trecut, trendul continuând până la sfârșitul anului. Impactul pandemiei s-a manifestat prin temperarea optimismului. Modificările legislative pentru Programul Prima Casă au încurajat și susținut piața imobiliară rezidențială din România. (sursa - <http://www.1asiq.ro/Deloitte-Pretul-locuintelor-a-crescut-cu-8-1-in-T1-2020-iar-trendul-va-continua-articol-3,102-63995.htm> )

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

### Evoluția preturilor față de trimestrul anterior



### Evoluția anuală



Sursa: Analize Imobiliare, imobiliare.ro

### Piața office

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

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



### **Piața imobiliară specifică**

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

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

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

Principalele elementele de comparație recunoscute de piața specifică sunt:

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

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

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

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

### **Oferta de proprietăți similare**

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

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

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

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

### Cererea de proprietăți la inchiriere

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

## 2.3.CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

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

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

- **Posibila fizic:** se analizează dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren, riscul unor 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.

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

- **Maxim productivă:** dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este cea utilizare care va conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerut de piață pentru cea utilizare.

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

## 3.ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RAȚIONAMENTUL

### 3.1 ESTIMAREA CHIRIEI DE PIAȚĂ

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

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

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

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

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

Grila de comparații este prezentată în Anexa 4.

Au fost obținute următoarele rezultate:



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

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

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

#### Rezultatul obținut

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

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

Data evaluării 11.08.2020

Curs BNR euro/leu 4,8347

### 3.3 RECONCILIAREA VALORILOR SI ANALIZA REZULTATELOR

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

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



CONFORM CU  
ORIGINALUL

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

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

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

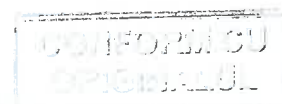
	Chirie de piață	
	euro	lei
<b>Proprietate imobiliară amplasată în str 11 Iunie nr 2 sector 4 București</b>	<b>6.100</b>	<b>29.492</b>

Data evaluării

11.08.2020

Curs BNR euro/leu

4,8347



## 4.ANEXE

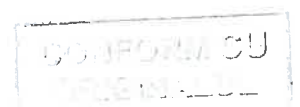
---

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

ANEXA 2 - Documente utilizate în evaluare

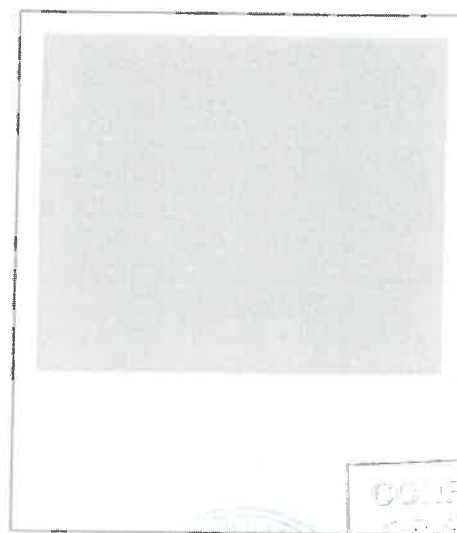
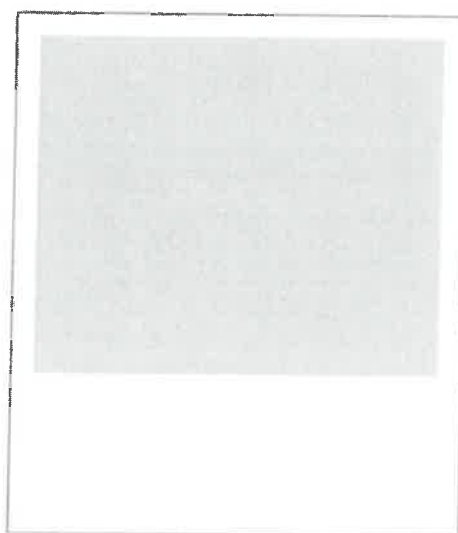
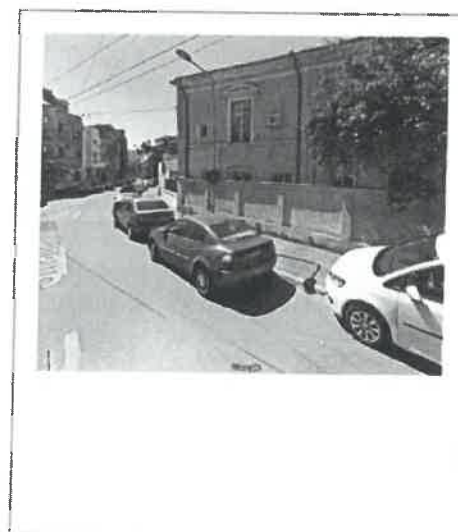
ANEXA 3 - Proprietăți comparabile

ANEXA 4 – Grila de piață



*[Handwritten signature]*

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

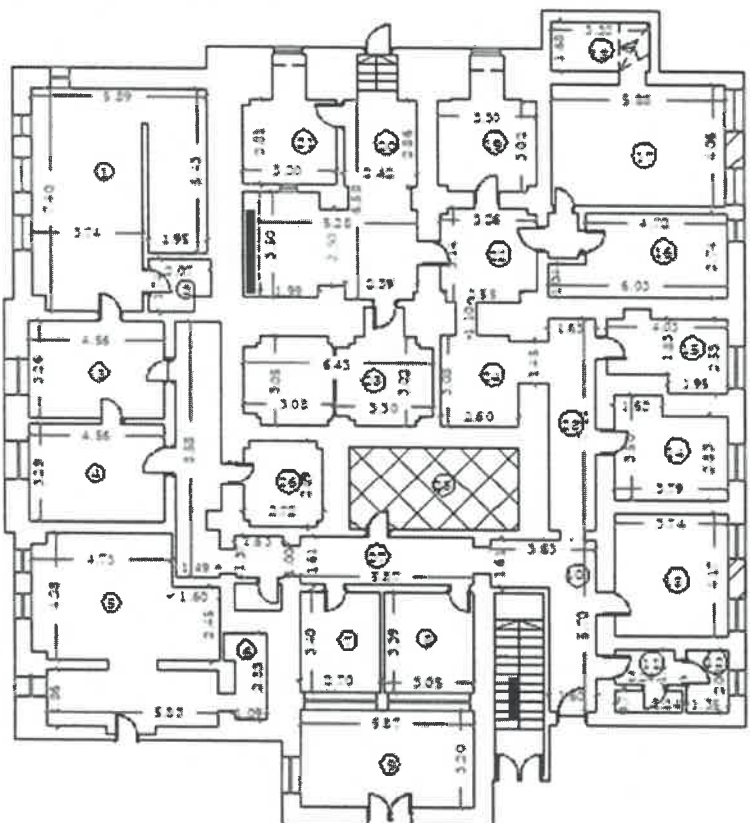


CONFORM CU  
CERTELUL

Anexa 2 - Documente utilizate în evaluare

Nr.	Denumire incapere	Supr.utila (mp)
1	Birou	38,26
2	Debara	3,31
3	Birou	14,87
4	Birou	15,00
5	Birou	35,65
6	Debara	3,41
7	Birou info.	9,18
8	Birou info.	10,37
9	Sala info.	18,78
10	Hol	12,38
11	Grup sanitar	4,19
12	Debara	2,70
13	Birou	15,60
14	Birou	11,82
15	Birou	8,99
16	Birou	14,30
17	Birou	23,87
18	Debara	5,58
19	Birou	11,20
20	Sala Mese	26,91
21	Bucatarie	10,32
22	Hol	9,83
23	Dusuri	19,41
24	Hol	7,96
25	Birou	-
26	Birou	7,68
27	Hol	25,85
28	Hol	11,59

Suprafata Utila=379,01mp  
Suprafata totala=379,01mp



Unitatea militara Zonala Bucuresti

RELEVU Parter  
scara 1:200



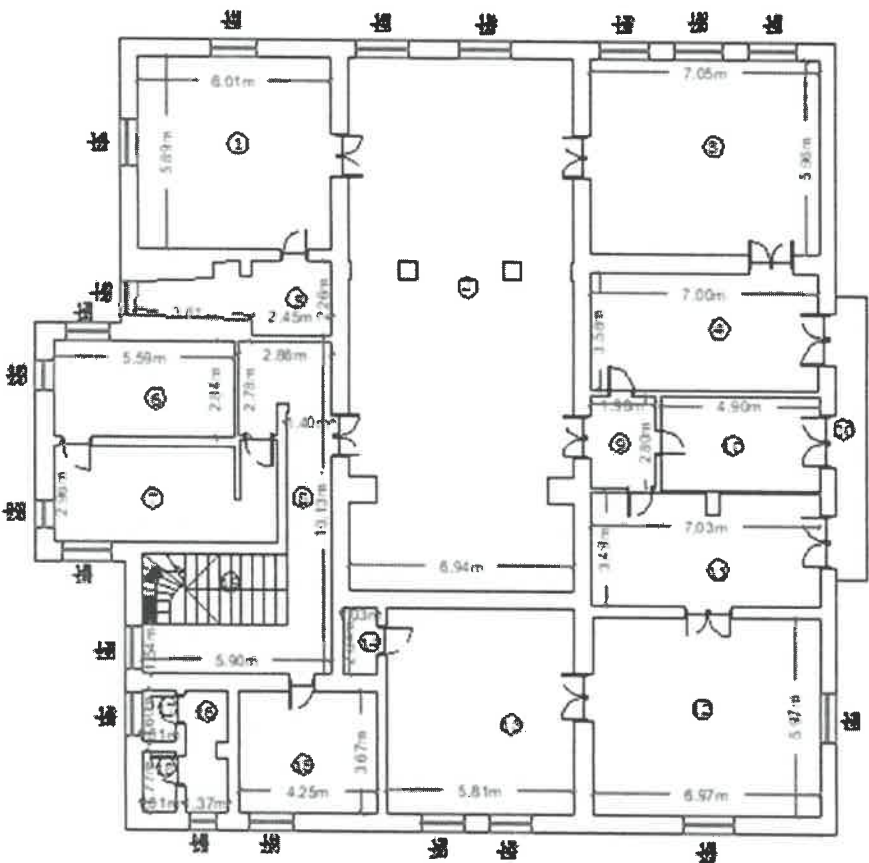
CONFIRMAM  
OPERATIONAL

*[Handwritten signature]*



# Unitatea militara Zonala Bucuresti

RELEVU Etaj 1  
scara 1:200



Nr.	Denumire incapere	Supr.utila (mp)
1	Camera	35.40
2	Sala	111.51
3	Camera	42.02
4	Camera	25.06
5	Chicineta	10.23
6	Camera	15.88
7	Camera	20.44
8	Hol	24.90
9	Sas	5.54
10	Camera	14.01
11	Camera	24.23
12	Camera	41.61
13	Camera	36.02
14	Camera	2.10
15	Camera	15.60
16	Grup sanitar	4.82
17	Wc	1.62
18	Wc	1.79

Suprafata Utila=432.78mp

19	Casa scarii	9.63
20	Balcon	8.25

Suprafata totala=450.66mp

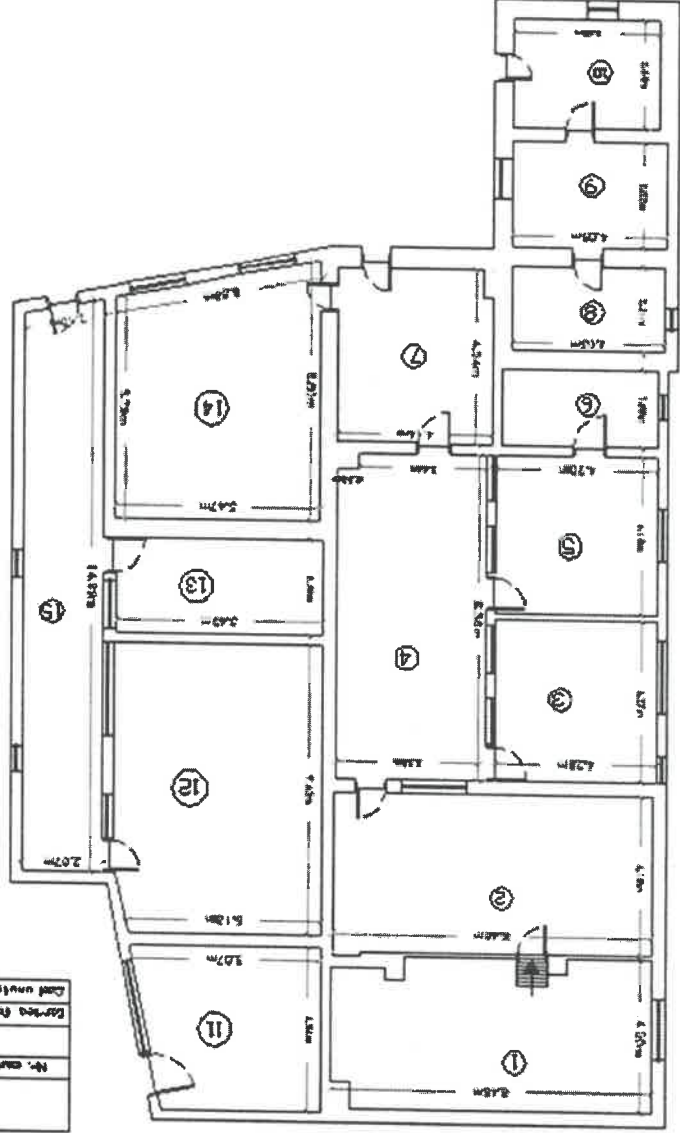


CONFORM CU  
ORDINUL

*[Signature]*

MAPPEU Corp A SRL SRL PLM PARTS		Nr. cadastral al terenului		Suprafata		Adresa terenului	
Caracter functionale, clasificare nr. VAT		Caracter functionale, clasificare nr. VAT		Str. 11 Iunie nr. 2		SECTOR 4	
Cant. unitate individuale (D)		Cant. unitate individuale (D)		EFT, individual		SECTOR 4	

Nr.	Denumire incaperi	Suprafata utila
1	Arhiva	32.65
2	Arhiva	25.479
3	Birou	18.216
4	Hol	34.001
5	Birou	17.626
6	Vestiar	8.075
7	Hol	18.526
8	Vestiar	8.888
9	Birou	11.413
10	Oficiu	11.024
11	Magazine	20.109
12	Depozit	41.729
13	Depozit	13.711
14	Birou	34.434
15	Hol	30.647
Total		326.538



UNIFORMA CU  
DIFERENȚIALUL

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 211457 Bucuresti Sectorul 4

Nr. cerere **48087**  
Ziua **21**  
Luna **07**  
Anul **2020**

Cod verificare  
100086568138



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

**TEREN** Intravilan

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

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

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

**Construcții**

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

**B. Partea II. Proprietari și acte**

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

**C. Partea III. SARCINI .**

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



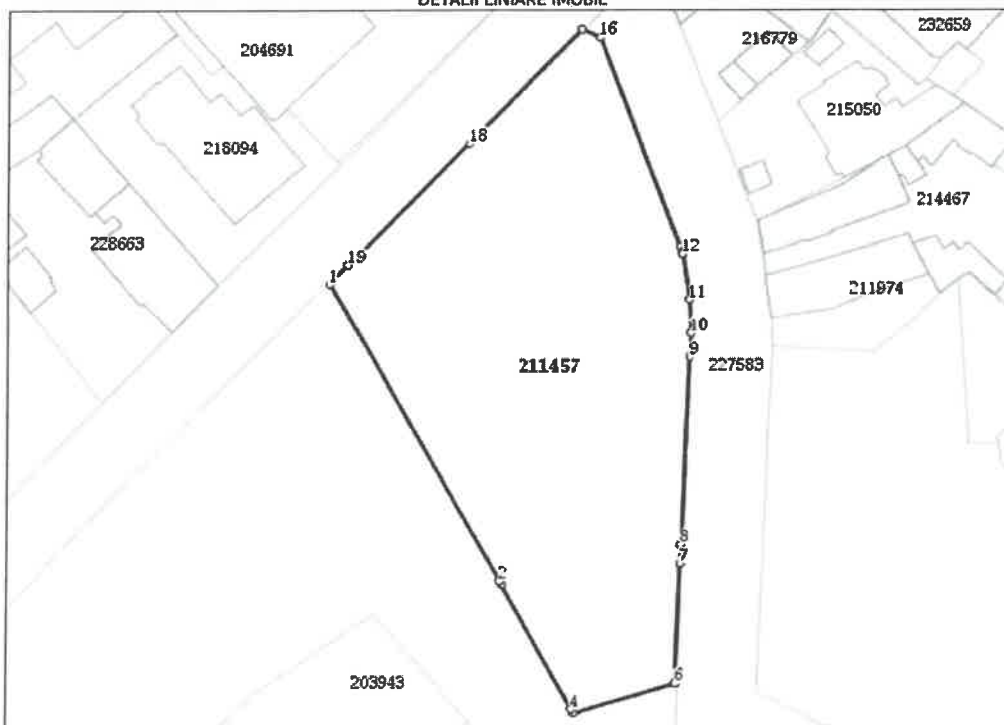
Carte Funciară Nr. 211457 Comuna/Oraș/Municipiu: Bucuresti Sectorul 4  
**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Teren**

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

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

DETALII LINIARE IMOBIL



**Date referitoare la teren**

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

**Date referitoare la constructii**

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

*[Handwritten signature]*

CONFORM CU ORIGINALUL

*[Handwritten signature]*

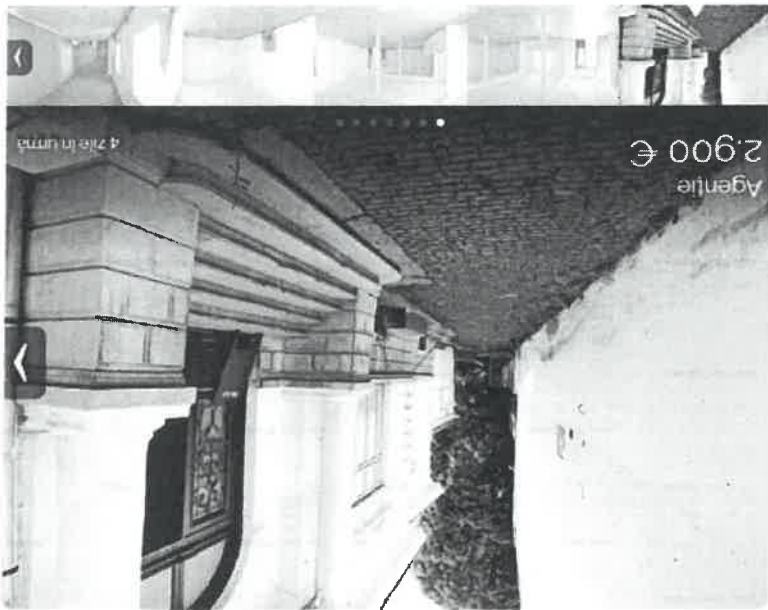
Anexa 3 - Proprietăți comparabile

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



Casa de inchiriat cu 10 camere și 600 mp

București Ilfov • București • Calea Victoriei • Vila Calea Victoriei spații open space ideal expoziție cafenea



Agentie  
2.900 €  
4 zile în urma

Vila Calea Victoriei spații open space,  
ideal expoziție cafenea

Detalii	
Camere	10
Suprafata utila	600 m <sup>2</sup>
Construit	1930
Suprafata construita	600 m <sup>2</sup>
Suprafata terenului	739 m <sup>2</sup>
Tipul incalzirii	Centrala proprie
Facilitati	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Gard</li> <li>✓ Gradina</li> <li>✓ Electrice</li> <li>✓ Apa</li> </ul>

Inchiriere proprietate amplasata in apropierea de Calea Victoriei - Dacia. Proprietatea are structura S+P+M in suprafata totala de 600 mp. Aceasta este amplasata pe un teren in suprafata de 739 mp din care suprafa de aproximativ 200 mp. Compartimentare Parter, 3+1 mp Marșaza 172 mp Supracor 172 mp. Ca partocumitate in parter se afla o incalzire cu suprafata de 170 mp. Proprietatea necesita renovare completa.

Descriere



8822-1-Raport de evaluare imobil str 11 Iunie nr 2 sector 4 București

pagina 30 din 36

CONFORM CU ORIGINALUL

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

Home - Vila ID 13572



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

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

**Date generale imobil**

Tip imobil	Casa / Vila
Finisare	1920
Dispozitie	3+1+D+P+Ba+Mara
Organizare intern	open space, parter
Merita	1 mp
ETP	2 mp

**Detalii inchiriere**

Suprafata	772 - 1110 mp
Chirie luna	<b>5404 - 10600 € / luna</b>
Chirie mp	6.9€ - 11 €/mp

**Detalii vanzare**

Suprafata	2500 mp construit
Pret total	<b>1750000 €</b>
Pret mp	700 €

**Detalii imobil**

Vila clasice disponibila pentru inchiriere sau vanzare si suafata zile.

Vila

Parter (246 mp) hol, recectie de 49 mp, 8 camere (130 mp, 20 mp, 14 mp, 15 mp, 14 mp, 11 mp, 10 mp) si 3 grupuri sanitare.

Eta 1 (154 mp) hol de 27 mp, 6 camere (32 mp, 21 mp, 20 mp, 21 mp, 12 mp, 10 mp) si 3 grupuri sanitare.

Manzila (208 mp) hol, 6 camere (121 mp, 24 mp, 20 mp, 18 mp, 14 mp, 13 mp, 11 mp, 10 mp) si 3 grupuri sanitare.

Detalii (67 mp) hol, 3 camere (14 mp, 13 mp, 10 mp) si 1 grup sanitare dispune de lumina naturala.

Sutezi (65 mp) nu dispune de lumina naturala.

Colp B

Parter (191 mp)

Eta 1 (121 mp)

Eta 2 (124 mp)

Sutezi 1 (179 mp)

Sutezi 2 (120 mp)

**Dotari si finisaje imobil**

Parter	Infrastructura materiale
AC centralizat split	Cuie
Cariera tehnice prosope	Ne mobiliz

Suprafata	2500 mp construit
Pret total	<b>1750000 €</b>
Pret mp	700 €

**Detalii imobil**

Vila clasice disponibila pentru inchiriere sau vanzare si suafata zile.

Vila

Parter (246 mp) hol, recectie de 49 mp, 8 camere (130 mp, 20 mp, 14 mp, 15 mp, 14 mp, 11 mp, 10 mp) si 3 grupuri sanitare.

Eta 1 (154 mp) hol de 27 mp, 6 camere (32 mp, 21 mp, 20 mp, 21 mp, 12 mp, 10 mp) si 3 grupuri sanitare.

Manzila (208 mp) hol, 6 camere (121 mp, 24 mp, 20 mp, 18 mp, 14 mp, 13 mp, 11 mp, 10 mp) si 3 grupuri sanitare.

Detalii (67 mp) hol, 3 camere (14 mp, 13 mp, 10 mp) si 1 grup sanitare dispune de lumina naturala.

Sutezi (65 mp) nu dispune de lumina naturala.

Colp B

Parter (191 mp)

Eta 1 (121 mp)

Eta 2 (124 mp)

Sutezi 1 (179 mp)

Sutezi 2 (120 mp)

**Dotari si finisaje imobil**

Parter	Infrastructura materiale
AC centralizat split	Cuie
Cariera tehnice prosope	Ne mobiliz

**Esti interesat de aceasta oferta?**

(Numele este necesar pentru a trimite)

Imei  
Telefon  
Telefon

Adresa de domiciliu sau adresa de contact (nu este necesar)

**CONFORM CU ORIGINALUL**

*[Signature]*

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

**Birou de inchiriat**

Bucuresti, Sector 2, zona Dacia - Vezi harta

**7.009,2 EUR** - TVA / luna

5,94 EUR + TVA / mp / luna



Favorita  
 Comparteaza  
 Adauga nota  
 Salveaza  
 Adauga nota

Agent imobiliara

AGENT BUCURESTI  
IASON AGENTIE IMOBILIARA

**0722.284.333**

Alte telefoane:  
0722 284 333

Pentru o identificare usiera contacteaza-l  
agentului X0M604005 de pe Imobiliare.ro

\* Email

\* Telefon

\* Numele tau

As dori sa primesc mai multe  
informatii despre proprietatea cu  
ID-ul X0M604005 gasita pe  
Imobiliare.ro

Sunt de acord cu termenii si conditiile  
imobiliare.ro

TRIMITE MESAJ

**Caracteristici**

Tip imobil

Casa/Vila

Destinatie imobil

Vila de inchiriat

Suprafata totala disponibila

1180 mp

Clasa birouri

A

Suprafata teren

570 mp

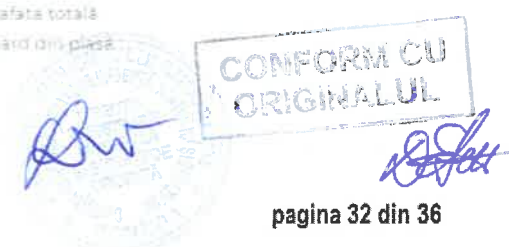
**Spatii disponibile**

Distritivitate apartu	birouri
Suprafata inchiriatu	1180 mp
Chirie/1 mp/ luna	5,94 EUR/mp (total: 7.009,2 EUR/luna) + TVA + alte cheltuieli, Comision
	50%
Clasificat	din data de 01/03/2020

**Specificatii**

Imobilul se compune din

- 1) Corpul Principal cu suprafata totala construita de 820 mp2) Corpul Anexa cu suprafata totala construita de 357 mp3) Curtea interioara principala (imprejmuita cu gard de zid si gard din plasa de sarmă) de 209 mp4) Curtea engleza (imprejmuita cu gard de zid) de 3 mp



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

Palatul Parlamentului-Rond Cosbuc, singur curte, 3 imobile, liber

Bucuresti, Sector 4 - zona Libertate - Vezi harta

Actualizat: 10/11/2016



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

4.000 EUR / lună



17 camere | 650 mp utili | 500 mp teren



Tipăritește Descarcă PDF Distribuie Adaugă în hartă Setați o problemă

Acest business este

omtc

ROMA LACUȘA  
0746.533.822

ROMTOR REAL ESTATE

**0746.533.822**

Alte telefoane:  
0735 218 706

Pentru o identificare ușoară comunicați cu numărul X86T01001 de pe Imobiliare.ro.

\* Email

\* Telefon

\* Serviciu Mesaj

Aș dori să primesc informații înalte despre proprietatea cu ID-ul X86T01001 găsită pe Imobiliare.ro

Trăim în România și suntem în contact cu IMMEDIA.ro

TRIMITE MESAJ

**Caracteristici**

Nr. camere	17	Suprafață teren	500 mp
Suprafață utilă	650 mp	Nr. etajuri	3
Suprafață construită învecinată la curte	450 mp	Fațadă fațadă	24 m
Suprafață construită	800 mp	Travele/colți betonare	Tabelă
Nr. băi	3	Nr. etajuri	1940
Nr. teras	6	Acoperiș	Caramida
Nr. balconuri	2	Încalzire	S+D+TE+M
		Nr. etajuri	4

**Specificatii**

**Utilități:**

- Utilități generale: Curent, Curent,Încalzire, Apă, Canalizare, Gaz, CATV, Telefon, Telefon International, Centrala telefonică
- Sistem încălzire: Calorifere
- Climatizare: Aer condiționat
- Acces internet: Cablu, Wireless



CONFORM CU ORIGINALUL

*[Handwritten signature]*



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

**VIDEO!** Unirii, Vila pentru birouri, P+1E+M, 480mp, locuri parcare  
Bucuresti, zona Unirii - Vezi hartă

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



Agent publicitar pe

**EDUARD URSOLEANU**  
Pentru mai multe detalii  
Găsiți aici  
**0756.998.473**

Pentru o identificare ușoară a proprietății cu ID-ul X17L1401H, vizitați [www.imobiliare.ro](https://www.imobiliare.ro)

- Email
- Telefon
- Numere de contact

As dori să primesc mai multe informații despre proprietatea cu ID-ul X17L1401H găsită pe Imobiliare.ro

Tuți de acord să trimiți o cerere de informații imobiliare?

TRIMITE MESAJ

Tefereste anunțul | Dă feedback | Adaugă un anunț | Se rezolvă o problemă

**Caracteristici**

Tipul imobilului	Casa/Vila
Suprafata construita (cuprins)	500 mp
Numar de etaje/camere	3
Tipul constructiei	piatra
Anul constructiei	1960

**Spatii disponibile**

Suprafata inchirierii	500 mp
Clasa / Tip Locuș	7 EUR/mp (total 3.500 EUR/lună) - Comision: 50%
Disponibilitate	imediat

**Specificatii**

C. X17L1401H: Vila cu 3 nivele (P+1E+M), pretabil spatiu birouri de inchiriat la Unirii, langa Palatul Parlamentului. Strada Justitiei. Suprafata totala utila 480mp.

Situat intr-o vila eleganta (P+1E+M) in centrul capitalei, acest spatiu va ofera tot ce aveti nevoie pentru desfasurarea activitatilor de birou. La fiecare nivel, spatiul este compus din: receptie, 4 camere, bucatarie si 2 bai.

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

Se poate inchiria un nivel individual sau toata vila.

Pretul de inchiriere este:

- 1. Parter: 160mp: 1500 euro/ nivel/ luna
- 2. Etaj: 160 mp: 1500 euro/ nivel/ luna
- 3. Mansarda: 160mp: 1000 euro/ nivel/ luna

Pretul de inchiriere pe toata vila (Parter + Etaj + Mansarda + Erori) este de 3500 euro/ luna.



**CONFORM CU ORIGINALUL**

*[Handwritten signature]*

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

**imoradar24** Radarul proprietăților din România

Casă de inchiriat cu 20 camere și 1000 mp

▲ București Ilfov · București · Dacia · Vila de inchiriat Ultracentral Dacia 1000mp-20 camere



Agentie  
7.900 €

o luna in urma

Distribuie

RE/MAX MAGNUM  
7.900 € / 2008.2000

0723254054  
0754071185

Vila de inchiriat Ultracentral Dacia  
1000mp-20 camere

Verifică disponibilitate

Vila de inchiriat Ultracentral Dacia  
1000mp-20 camere

Verifică disponibilitate

Detalii

Camere	20	Bai	6
Loc de parcare	2	Suprafata utila	1000 m <sup>2</sup>
Total etaje	4	Construit	1945
Suprafata construita	390 m <sup>2</sup>	Suprafata terenului	700 m <sup>2</sup>
Stadiul constructiei	Finalizat	Etaj	Nespecificat
Comision	Da		

Facilitati

- ✓ Aer conditionat
- ✓ Sistem incalzire
- ✓ Electriceitate
- ✓ Canal
- ✓ Apa
- ✓ Gaz

Amenajari interioare

- ✓ Parquet

Descriere

© Vila semnată și de către clientul nostru Casa de inchiriat, banca sau sediul unei firme de prestigiu? Vila actualmente încadrată pe lista de Monumente istorice a Bucureștilor reprezintă de seamă o stilului neo-clasic românesc. Înălțarea arhitecturii elegante pe unul dintre cele mai ramble boierave ale orașului, bulevardul Dacia. Purtând semnătura arhitectului Smarandescu 1924-1925 și având ca și proprietar întot pe renumitul comandar Colimășchi, a găzduit de-a lungul timpului companii importante. Suprafața generoasă potrivit compartimentării elementare de decor originală, locuință și pretul chiriei o fac candidată perfectă pentru un client hotărât. Proprietății ofera sare fotoșanta 1000 mp utili dispusi pe subsol, parter, etaj 2 și mansarda. În funcție de necesități putem avea 0-6 camere pe nivel. Poziționarea pe colțul intersecției a două străzi ofera posibilitatea mai multor locuri de parcare, în afara de cele 2 existente în curtea imobilului. Va invit cu drag sa o vizitati!

Distribuie

RE/MAX MAGNUM  
7.900 € / 2008.2000

0723254054  
0754071185

CONFORM CU ORIGINALUL

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

Imobil monument istoric consolidate zona Unirii ,20 camere

Bucuresti, Sector 4, zona Unirii - Vezi harta

Publicat pe 14.02.2024

6.200 EUR / luna - Comision 20% la inchiriere



20 camere | 750 mp utili | 552 mp teren

Tip Imobil: Apartament, Casa, Casa de inchiriat, Casa de vanzare, Casa de inchiriat

Informații agent

**Lucian Carabita**  
Agent imobiliare  
0722.368.183

Fără comision la vânzare și la închiriere  
Activitate: KTNWAD008 - Agent Imobiliar

Care decizi să plătești comisionul proprietarului? Te anunțăm când îți găsim și poți continua discuția din contul tău.

Mă interesează proprietatea cu C=11 X7100015 pentru pe imobiliar.ro  
Rogete...

TRIMITE MESAJ

**Detalii**

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

D+P+1+M este monument istoric si evoca farmecul clasicului secol 19.

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

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

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

Este compusa din 22 de camere si 9 grupuri sanitare.

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

Imobil: 750 mp suprafata utila, compus din:

Corp principal:

- Demisol - 200 mp suprafata utila

- Parter - 236 mp suprafata utila

- Mansarda 230 - mp suprafata utila

Corp B:

85 mp suprafata utila

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

Imobilul este liber

Vila este formata din 3 corpuri ce pot functiona independent

Bucătăniile sunt mobilate

La pretul final de inchiriere se adauga costurile cu mentenanta de 500 de euro pe luna

Criterii de Comparatie		PROPRIETATI COMPARABILE						
Proprietatea subiect		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Comparabila 5	Comparabila 6	Comparabila 7
Descriere comparabile		Spatiu birouri  600  Suprafata de 600 mp  Amplasare str General Ctin Budisteanu nr 10	Spatiu birouri  1710  Suprafata de 1710 mp  Amplasare str Fainari	Spatiu birouri  1180  Suprafata de 1180 mp  Amplasare str Vasile Lascar 87	Spatiu birouri  650  Suprafata de 650 mp  Amplasare STR Gramont nr 8	Spatiu birouri  500  Suprafata de 500 mp  Amplasare str Justitiei nr 63	Spatiu birouri  1070  Suprafata de 1070 mp  Amplasare Bd Dacia nr 83	Spatiu birouri  750  Suprafata de 750 mp  Amplasare str Stelea Spataru
Pret total oferta (euro)		2.900 €	10.004 €	7.198 €	4.000 €	3.500 €	7.900 €	6.700 €
Suprafata utilă închirială (mp)		600	1710	1180	650	500	1070	750
Pret unitar (euro/mp)	1156 5,30 € Link	4,83 € https://www.imoradar24.ro/anunt-uri/600-mp-casa-inchiriat-calea-victoriei-33019806	5,85 € https://www.esop.ro/oferte-immobiliare/casa-mosilor-obor-bucuresti-919#lightbox/product-gallery/6/XQM604005?lista=201030114&harta=1	6,10 € https://www.imobiliare.ro/inchirier-birouri/bucuresti/dacia/birou-de-inchiriat-17-camere-X86T01001?lista=2350876&harta=1	6,15 € https://www.imobiliare.ro/vanzare-case-vile/bucuresti/libertatii/casa-de-vanzare-sau-de-inchiriat-17-camere-X86T01001?lista=2350876&harta=1	7,00 € https://www.imobiliare.ro/inchirieri-birouri/bucuresti/unirii/birou-de-inchiriat-X17L1401H?lista=85480492&harta=1	7,38 € https://www.imoradar24.ro/anunturi/1000-mp-casa-inchiriat-dacia-30785910	8,93 € https://www.imoradar24.ro/anunturi/750-mp-casa-inchiriat-unirii-2626591035
Tip		oferta	oferta	oferta	oferta	oferta	oferta	oferta
Pret oferta (euro/mp)		4,83 €	5,85 €	6,10 €	6,15 €	7,00 €	7,38 €	8,93 €
Explicatie ajustari		Marja de negociere estimata pe baza analizei datelor secundare și a discuțiilor cu agenții imobiliari	Marja de negociere estimata pe baza analizei datelor secundare și a discuțiilor cu agenții imobiliari	Marja de negociere estimata pe baza analizei datelor secundare și a discuțiilor cu agenții imobiliari	Marja de negociere estimata pe baza analizei datelor secundare și a discuțiilor cu agenții imobiliari	Marja de negociere estimata pe baza analizei datelor secundare și a discuțiilor cu agenții imobiliari	Marja de negociere estimata pe baza analizei datelor secundare și a discuțiilor cu agenții imobiliari	Marja de negociere estimata pe baza analizei datelor secundare și a discuțiilor cu agenții imobiliari
in %		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
in €		-0,48 €	-0,59 €	-0,61 €	-0,62 €	-0,70 €	-0,74 €	-0,89 €
Pret ajustat (Euro/mp)		4,35 €	5,27 €	5,49 €	5,54 €	6,30 €	6,64 €	8,04 €
AJUSTĂRI SPECIFICE TRANZACȚIEI								
Data ofertei		august-20	august-20	iulie-20	iunie-20	iulie-20	iulie-20	iunie-20
Explicatie apreciere		Similar fără ajustări	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	similar
Drept de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
Explicatie apreciere		Similar fără ajustări	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	similar
Restricții legale	fara	fara	fara	fara	fara	fara	fara	fara
Explicatie apreciere		Similar fără ajustări	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	similar
Condiții de finanțare	fara	fara	fara	fara	fara	fara	fara	fara
Explicatie apreciere		Similar fără ajustări	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	similar
AJUSTĂRI SPECIFICE PROPRIETĂȚII								
Localizare	str 11 Iunie nr 2 sector 4 București	str General Ctin Budisteanu nr 10	str Fainari	str Vasile Lascar 87	STR Gramont nr 8	str Justitiei nr 63	Bd Dacia nr 83	str Stelea Spataru
Explicatie apreciere		zona similara	zona similara	zona similara	zona similara	zona similara	zona similara	zona similara
Apreciere		similar	similar	similar	similar	similar	similar	similar
Utilizare	Birouri	birouri	birouri	birouri	birouri	birouri	superior birouri	similar birouri
Explicatie apreciere		Similar fără ajustări	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	similar

Suprafață utilă închirială (mp)	1.156	600	1.710	1.180	650	500	1.070	750
Explicație apreciere		superior/suprafata mai mică chirie mai mare	inferior/suprafata mai mare chirie mai mică	relativ similar	superior/suprafata mai mică chirie mai mare	superior/suprafata mai mică chirie mai mare	relativ similar	superior/suprafata mai mica pret mai mare
Aprecieri		superior	inferior	similar	superior	superior	similar	superior
An construire	1900	1930	1926	perioada interbelică	1940	perioada interbelică	1915	1860
Explicație apreciere		Similar (fără ajustări)	Similar (fără ajustări)	Similar (fără ajustări)	Similar (fără ajustări)	Similar (fără ajustări)	Similar (fără ajustări)	Similar (fără ajustări)
Aprecieri		similar	similar	similar	similar	similar	similar	similar
Stare tehnică	satisfacatoare	nesatisfacatoare	satisfacatoare	F buna	satisfacatoare	F buna	F buna	renovat 2006
Explicație apreciere	necesită renovare	necesită renovare integrată interior și exterioră	necesită renovare	nu necesită renovare disponibilă imediat	necesită renovare	nu necesită renovare disponibilă imediat	nu necesită renovare disponibilă imediat	nu necesită renovare disponibilă imediat
Aprecieri		inferior	similar	superior	similar	superior	superior	superior
Utilități	AC local/CT	CT	AC local/CT	AC local/CT	AC local/CT	AC local/CT	AC local/CT	chiller/CT
Explicație apreciere		fara aer condiționat	Similar (fără ajustări)	Similar (fără ajustări)	Similar (fără ajustări)	Similar (fără ajustări)	Similar (fără ajustări)	superior instalație modernă de aer condiționat
Aprecieri		inferior	similar	similar	similar	similar	superior	superior
Loc parcare/curtea interioară	da	da	nu	da	da	da	da	da
Explicație apreciere	locuri de parcare în curtea interioară	locuri de parcare în curtea interioară	parcare pe domeniul public	locuri de parcare în curtea interioară	locuri de parcare în curtea interioară	locuri de parcare în curtea interioară	locuri de parcare în curtea interioară	locuri de parcare în curtea interioară
Aprecieri		similar	inferior	similar	similar	similar	similar	similar
Chirie		4,35 €	5,27 €	5,49 €	5,54 €	6,30 €	6,64 €	8,04 €
Inferior		2	2	0	0	0	0	0
Similar								
Superior		4	5	6	6	5	4	4
Aprecieri general		1	0	1	1	2	3	3
		inferior	inferior	superior	superior	superior	superior	superior
Chirie unitară	Euro	5,30	Lei	25,62 *				
Chirie totală		6.128						
Chirie totală rotunjit		6.100						
								29.492

Curs euro 4,8347 EUR/RON  
 Data evaluării 11.08.2020



# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Primar General

Nr. 135783/20.09.2022

## REFERAT DE APROBARE

**privind aprobarea încheierii unui contract de închiriere între Municipiul București și Arhiepiscopia Bucureștilor având ca obiect, închirierea imobilului aflat pe strada 11 Iunie, nr. 2, sector 4, București, pentru o perioadă de 3 luni, până la amenajarea și relocarea Centrului Militar Zonal**

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

Administrația Fondului Imobiliar propune imobilul aflat pe strada Buchetului nr. 10-12, sector 3, București, în suprafață de 1.459,56 mp și teren aferent de 1.987 mp, pentru punerea la dispoziția Centrului Militar Zonal.

În cauza a fost întocmit un Raport de evaluare care are ca scop stabilirea valorii de închiriere a imobilului situat pe str. 11 Iunie nr.2, sector 4.

Municipiul București urmează să încheie cu Arhiepiscopia Bucureștilor un contract de închiriere până la eliberarea totală de către Centrul Militar Zonal, a imobilului mai sus menționat.

Potrivit art. 35, Lit. e) din Legea nr. 45/1994 a apărării naționale a României, cu completările și modificările ulterioare; "asigura centrelor militare zonale, județene și ale sectoarelor municipiului București terenurile, localurile, instalațiile de telecomunicații, dotările și fondurile necesare desfășurării activității acestora, potrivit normelor stabilite prin hotărâre a Guvernului".

Conform art. 4 din H.G. 414/1997 pentru aprobarea Normelor maximele privind dotarea centrelor militare județene, municipale și ale sectoarelor municipiului București: "Fondurile necesare desfășurării activităților specifice centrelor militare se asigura de către autoritățile administrației publice locale, pe baza cererilor acestora, în limita sumelor

prevăzute anual în bugetele locale ale unităților administrativ-teritoriale unde își desfășoară activitatea aceste centre militare.”

Ținând cont de art.76 din Legea 446/2006 privind pregătirea populației pentru apărare: *”Consiliile județene/locale și ale sectoarelor municipiului București sunt obligate să asigure centrelor militare din raza lor de activitate terenurile, localurile, instalațiile de telecomunicații, sistemele și serviciile informatice, autoturismele, alte dotări și materiale, precum și fondurile necesare desfășurării activității specifice, potrivit normelor stabilite prin hotărâre a Guvernului.”*

Având în vedere Raportul de specialitate al Direcției Generale Situații de Urgență, Statistici și Strategii - Direcția Înzestrare Materială și Situații de Urgență, propunem spre dezbateră și aprobare Consiliului General al Municipiului București, proiectul de hotărâre privind aprobarea încheierii unui contract de închiriere între Municipiului București și Arhiepiscopia Bucureștilor având ca obiect, închirierea imobilului aflat pe strada 11 Iunie, nr. 2, sector 4, București, pentru o perioadă de 3 luni, până la amenajarea și relocarea Centrului Militar Zonal.

**PRIMAR GENERAL**

**Nicușor DAN**



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



Întocmit  
Insp. spec.  
Elena BADEA



# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Situații de Urgență, Statistici și Strategii  
Direcția Înzestrare Materială și Situații de Urgență

Nr. 130052/09.09.2022

## RAPORT DE SPECIALITATE

**privind aprobarea încheierii unui contract de închiriere între Municipiul București și Arhiepiscopia Bucureștilor având ca obiect, închirierea imobilului aflat pe strada 11 Iunie, nr. 2, sector 4, București, pentru o perioadă de 3 luni, până la amenajarea și relocarea Centrului Militar Zonal**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*"Consiliile județene/locale și ale sectoarelor municipiului București sunt obligate să asigure centrelor militare din raza lor de activitate terenurile, localurile, instalațiile de telecomunicații,*





# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Situații de Urgență, Statistici și Strategii  
Direcția Înzestrare Materială și Situații de Urgență

*sistemele și serviciile informatice, autoturismele, alte dotări și materiale, precum și fondurile necesare desfășurării activității specifice, potrivit normelor stabilite prin hotărâre a Guvernului."*

Totodată reamintim demersurile întreprinse înainte de încheierea contractului actual și până în prezent de către reprezentanții Direcției Înzestrare Materială și Situații de Urgență în vederea relocării sediului Centrului Militar Zonal București (CMZ).

- În data de 23.09.2021 s-a încheiat contractul de închiriere nr. 549 între Arhiepiscopia Bucureștilor și Municipiul București pentru imobilul situat în strada 11 iunie nr. 2 sectorul 4 în care își desfășoară activitatea CMZ pentru o perioadă de 12 luni, dar nu mai mult.
- În data de 28.10.2021 prin adresa nr. 2159 DIMSU solicită Direcției Generale Investiții stadiul și termenul estimat lucrărilor de consolidare a imobilului din strada Icoanei nr. 27 pentru ca să poată fi utilizat de CMZ așa cum a fost stabilit prin HCGMB 125/2012.
- La aceeași dată s-a solicitat Administrației Fondului Imobiliar cu adresa nr. 2160 situația imobilului din Aleea Buchetului nr. 10-12.
- În data de 01.11.2021 prin adresa nr. 2172 DIMSU solicită CMZ-ului care au fost cauzele pentru care în data de 26.01.2021 au fost vizionate doar 3 din cele 5 sedii propuse de AFI, la care primim răspuns în data de 03.11.2022 faptul că pentru 2 sedii din cele 5 propuse AFI a prezentat date și imagini foto, fiind agreată ideea că acestea nu întrunesc cerințele minime necesare, ele aflându-se într-un stadiu avansat de degradare. Totodată, dintre celelalte 3 sedii vizionate, doar imobilul situat în Aleea Buchetului îndeplinește condițiile de suprafață și compartimentare și că dețin informații cu privire la existența altor spații pentru relocare. De asemenea, în data de 03.11.2021 DIMSU revine la CMZ cu adresa nr. 18402/687/2182 pentru a ne specifica valorile spațiilor recomandate de AFI, ale spațiilor identificate de către CMZ și lista imobilelor identificate.
- În data de 04.11.2021 Direcției Generale Investiții transmite cu adresa înregistrată la DIMSU cu nr. 2191 faptul că a fost anunțată insolvența Compania Municipale Consolidări SA și s-a solicitat luarea unei decizii de către Cabinet Primar General cu privire la continuarea/rezilierea contractului pentru consolidare și reamenajare sediul administrativ CMZB str. Icoanei nr. 27 sectorul 2.
- În 24.11.2021 AFI prin adresa înregistrată la DIMSU cu nr. 2359 ne informează faptul că imobilul situat în Aleea buchetului funcționează SC Compania Municipală Eco igienizare București SA cu care sunt în litigiu pentru evacuare, neputând estima un termen de soluționare.
- În 13.12.2021 CMZ ne comunică prin adresa nr. A 9291 faptul că AFI nu a transmis valorile pentru spațiile recomandate, iar spațiile identificate de CMZ nu mai sunt de actualitate.
- În data de 16.12.2021 CMZ prin adresa nr. A9397 transmite caracteristicile minime necesare desfășurării activității CMZ.



# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Situații de Urgență, Statistici și Strategii  
Direcția Înzestrare Materială și Situații de Urgență

- În data de 20.12.2021 DIMSU prin adresa nr. 2608 solicită RAAPPS identificarea unui imobil care să corespundă cerințelor CMZ, la care se primește răspuns în data de 28.12.2021 faptul că Regia nu are în evidență spații libere care să corespundă cerințelor.
- În data de 20.12.2021 DIMSU prin adresa 2609 solicită Direcției Patrimoniu identificarea unui imobil care să corespundă cerințelor CMZ.
- În data de 09.02.2022 prin adresa înregistrată la DIMSU cu nr. 429, CMZ transmite o ofertă de închiriere a unui imobil situat în zona Eroilor-Calea Plevnei.
- În data de 18.03.2022 DIMSU revine la Direcția Generală Investiții cu adresa nr. 22382 o nouă solicitare de informații cu privire la stadiul consolidării imobilului din strada Icoanei nr. 27.
- În data de 25.03.2022 DGI comunică prin adresa nr. 22382 faptul că lucrările au fost oprite, contractul fiind reziliat.
- În data de 06.04.2022 reprezentanții direcției noastre au transmis prin email solicitări pentru obținerea de ofertare pentru închirierea unui imobil de pe piața liberă conform caracteristicilor comunicate de către CMZ la diferiți operatori economici din domeniul imobiliar de la care până în prezent nu s-a primit nici un răspuns.
- DIMSU a transmis adresa cu nr. 37430/07.04.2022 către Direcția Generală Achiziții Publice prin care se solicită consultarea/cercetarea de piață privind identificarea unui imobil din piața liberă și stabilirea prețului în vederea închirierii sale.
- Direcția Generală Achiziții Publice ne comunică prin adresa cu nr. 37430/14.04.2022, faptul că nu a fost primită nicio ofertă în urma consultării.
- În data de 12.04.2022 cu adresa nr. 40612 DIMSU solicită DGI stadiul consolidării imobilului din strada Icoanei nr. 27, la care în data de 15.04. 2022 DGI răspunde că nu poate aprecia termenul de finalizare al consolidării, dar că, din experiență similară, perioada maximă pentru realizarea lucrărilor nu depășește un termen de aprox. 5 ani.
- DIMSU a transmis adresa cu nr. 43943/15.04.2022 către Direcția Generală Achiziții Publice prin care se solicită consultarea/cercetarea de piață privind identificarea unui imobil din piața liberă și stabilirea prețului în vederea închirierii sale.
- Direcția Generală Achiziții Publice ne comunică prin adresa cu nr. 43943/18.04.2022, faptul că nu a fost primită nicio ofertă în urma consultării și ne transmit o listă cu operatorii economici pe care DIMSU să îi contacteze pentru obținerea de oferte.
- În data de 20.04.2022 s-au trimis din nou email-uri cu aceiași solicitare către operatorii economici, transmiși de către Direcția Generală Achiziții Publice din "Catalogul electronic" de la care până în prezent nu avem nici-un răspuns.
- În data de 19.05.2022 s-a transmis către Direcția Guvernanta Corporativă adresa cu nr. 64254 prin care se solicită statusul actual al spațiului cu altă destinație decât cel de locuință situat în București, Aleea Buchetului nr. 10-12, sector 3.
- În 24.05.2022 Direcția Guvernanta Corporativă prin adresa cu nr. 64254 ne comunică faptul că spațiul din aleea Buchetului va fi disponibil cel mai devreme la sfârșitul lunii august.



# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Situații de Urgență, Statistici și Strategii

Direcția Înregistrare Materială și Situații de Urgență

- În data de 06.06.2022 reprezentanții DIMSU împreună cu reprezentanții CNZ au vizionat spațiul din alea Buchetului 10-12 pentru care s-a întocmit și semnat o minută, urmând ca DIMSU să primească un punct de vedere din partea CMZ. La aceeași dată CMZ transmite pe e-mail o informare către dl. Cătălin ZOICAN - Director General prin care se solicită vizionarea spațiului din Alea Buchetului în data de 07.06.2022 ora 11:00 de o comisie lărgită formată din personal din cadrul Statului Major al Apărării, CMZ și DIMSU.
- În data de 07.06.2022, la ora stabilită în prealabil de către reprezentanții CMZ ora 11:00), reprezentanții DIMSU s-au deplasat la adresa mai sus menționată, unde au constatat că reprezentanții Statului Major al Apărării și CMZ vizionaseră spațiul în jurul orei 10:00, informație primită de la reprezentantul CMEIB cu care s-a întocmit și semnat o minută.
- În data de 08.06.2022 CMZ transmite adresa cu nr. A3168/07.06.2022 prin care ne comunică faptul că spațiul vizionat propus pentru relocare nu respectă cerințele necesare de funcționare a unui centru militar zonal.
- În data de 27.06.2022 Direcția Patrimoniu ne redirecționează adresa Arhiepiscopiei Bucureștilor nr. 5267/08.06.2022 prin care se reamintește că termenul de închiriere este până la data de 23.09.2022 și solicită urgentarea demersurilor pentru relocarea CMZ.
- În data de 06.07.2022 DIMSU cu adresa nr. 93568 solicită Centrului Militar Zonal să comunice în detaliu cerințele legale care nu sunt îndeplinite de imobilul din Alea Buchetului nr. 10-12.
- În data de 08.07.2022 cu adresa nr. A3826 CMZ transmite răspuns cu detaliile solicitate, invocând legislația în vigoare cu privire la desfășurarea activității CMZ.
- În data de 14.07.2022 s-a făcut revenire prin email cu aceeași solicitare către toate societățile menționate în data de 20.04.2022, de la care până acum nu am primit răspuns.
- În data de 02.08.2022 se retransmit e-mail-uri către agenții imobiliare
- În data de 04.08.2022 am primit oferte după cum urmează:
  - Calea Plevnei 137A – 5.000 euro/ lună + TVA;
  - Zona Cotroceni – 5.000 euro/lună;
  - Calea Călărășilor: spațiu biruri 650 mp x 8,5 euro/mp/lină + TVA; hală 450mp x7,5 euro/mp/lună + TVA;
  - Zona Lascăr Catargiu – 7.500 euro/lună;
  - Proprietate de închiriat - 22.000 euro/lună;
  - ZONA Rosetti-Armenească – 15.000 euro/lună.
- În data de 08.08.2022 am primit oferte după cum urmează:
  - Calea Victoriei – 9.490 euro/lună + TVA;
  - Piața Rosetti – 17.998 euro/lună;
  - Zona Matache/Victoriei – 9.990 euro/lună;
  - Zona Universitate – 14.310 euro/lună;
  - Piața Victoriei – 9.900 euro/lună;
  - Zona 13 Septembrie – 11.100 euro/lună;
  - Zona Universitate – 14.080 euro/lună;



# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Situații de Urgență, Statistici și Strategii

Direcția Înzestrare Materială și Situații de Urgență

- În data de 10.08.2022 DIMSU a transmis adresa cu nr. 113921 către DGAP și DJ prin care solicită comunicarea modalității legale/pașii necesari de îndeplinit prin care PMB poate încheia un contract de închiriere a unui imobil din piața liberă la care primim răspuns de la DJ în data de 11.08.2022 în care ne comunică că trebuie urmată aceeași procedură care a stat la baza adoptării HCGMB nr. 134/2021 privind aprobarea încheierii contractului de închiriere între Municipiul București și Arhiepiscopia Bucureștilor. De asemenea, DGAP ne răspunde în data de 12.08.2022 că în baza Legii 98/2016 privind achizițiile publice art. 29: *prezenta lege nu se aplică pentru atribuirea contractelor de cumpărarea sau încheierea, prin orice mijloace financiare, de terenuri, clădiri existente, alte bunuri imobile...* Menționăm faptul că în data de 15.02.2022 DIMSU cu adresa nr. 460 solicită Direcției Patrimoniu să precizeze dacă există o altă modalitate de identificare a unui spațiu la nivelul Municipiului București sau în ce condiții se pot închiria imobile de pe piața liberă, la care primim răspuns în data de 08.03.2022 că *"singura procedură prin care se poate închiria un imobil de pe piața liberă este prin licitație publică și că închirierea bunurilor proprietate publică-privată a Municipiului București sau de pe piața liberă se aprobă printr-o hotărâre a CGMB"*.
- În data de 10.08.2022 DIMSU transmite către Statul Major al Apărării adresa nr. 113870 prin care solicită nominalizarea unui reprezentant care împreună cu reprezentanți PMB să participe în perioada 10-12.08.2022 la vizionarea imobilului din Aleea Buchetului nr. 10-12.
- În data de 11.08.2022 s-a vizionat imobilul din Aleea Buchetului împreună cu reprezentantul Statului Major al Apărării. În urma vizitei reprezentantul SMAP va comunica un punct de vedere cu privire la folosirea imobilului de către CMZ.
- În data de 19.08.2022 s-a vizionat imobilul din Calea Plevnei nr. 137A împreună cu reprezentanții CMZ pentru care s-a încheiat și semnat o minută în care se consemnează că PMB va transmite către CMZ pe email schițele imobilului puse la dispoziție de către proprietarul imobilului și totodată va transmite o solicitare scrisă către Statul Major al Apărării pentru nominalizarea unui reprezentant pentru vizionarea imobilului.
- La aceeași dată DIMSU transmite către Statul Major al Apărării adresa nr. 118456 prin care solicită nominalizarea unui reprezentant care împreună cu reprezentanți PMB să participe în perioada 22-26.08.2022 la nouă vizionare imobilului din Calea Plevnei nr. 137A.
- În data de 24.08.2022 a fost efectuată vizita la imobilul din Calea Plevnei nr. 137A cu reprezentanții CMZ, PMB și SMAP pentru care s-a încheiat și semnat o minută în care se consemnează faptul că SMAP va analiza și transmite în scris către DIMSU distribuția spațiilor și îndeplinirea cerințelor de securitate pentru folosirea spațiului mai sus menționat. De asemenea va fi transmis punctul de vedere al CMZ referitor la vizionarea imobilului din Aleea Buchetului nr. 10-12.

Având în vedere cele expuse mai sus, propunem spre dezbatere și aprobare Consiliului General al Municipiului București, proiectul de hotărâre privind aprobarea încheierii unui contract de închiriere între Municipiul București și Arhiepiscopia Bucureștilor



# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Situații de Urgență, Statistici și Strategii

Direcția Înzestrare Materială și Situații de Urgență

având ca obiect, închirierea imobilului aflat pe strada 11 Iunie, nr. 2, sector 4, București, pentru o perioadă de 3 luni, până la amenajarea și relocarea Centrului Militar Zonal.

**DIRECTOR GENERAL,**

Cătălin ZOICAN



**ȘEF SERVICIU**

Razvan GRIGORAȘ

Întocmit:

Insp. spec.

Elena BADEA