



PCT. 15

— Camera de Urbanism
— Camera de Patrimoniu
— Camera de Urbanism
— Camera de Urbanism
18.06.2025

Consiliul General al Municipiului București

AVIZAT

conform art. 243, alin 1, lit. a)

din O.U.G. nr. 57/2019

SECRETAR GENERAL



HOTĂRÂRE

referitor la completarea Anexei nr. 3 – „Inventarul bunurilor ce alcătuiesc domeniul public al municipiului București” la Contractul de Delegare, parte integrantă a Anexei nr. 2 la Hotărârea C.G.M.B. nr. 625/2019 privind avizarea Studiului de oportunitate privind modalitatea de delegare a gestiunii serviciului public de alimentare cu energie termică, activitățile de producere, transport, distribuție și furnizare a energiei termice în arealul deservit de Asociația de Dezvoltare Intercomunitară Termoenergetică București – Ilfov, stabilirea modalității de gestiune a serviciului public de alimentare cu energie termică în arealul deservit de Asociație, acordarea mandatului special Asociației de Dezvoltare Intercomunitară Termoenergetică București – Ilfov pentru delegarea gestiunii serviciului public de alimentare cu energie termică și atribuirea directă a contractului de delegare către operatorul regional Compania Municipală Termoenergetică București S.A., precum și avizarea proiectului contractului de delegare a gestiunii directe a serviciului public de alimentare cu energie termică, activitățile de producere, transport, distribuție și furnizare a energiei termice în arealul deservit de către Asociația de Dezvoltare Intercomunitară Termoenergetică București – Ilfov Inițiator – Primarul General al Municipiului București

Având în vedere referatul de aprobare al Primarului General al Municipiului București și raportul comun de specialitate cu nr. al Direcției Patrimoniu, nr. al Direcției Servicii Integrate, nr. al Direcției Economică și nr. al ADITBI;

Văzând avizul

Luând în considerare Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 625/14.11.2019, așa cum a fost completată prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 74/14.02.2020, Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 15/2022 și Hotărârea CGMB nr. 329/21.10.2024;

Cu respectarea prevederilor Legii nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c) și lit. d), alin. (7) lit. n), 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. I Se completează Anexa nr. 3 – „Inventarul bunurilor ce alcătuiesc domeniul public al municipiului București” la Contractul de Delegare, parte integrantă a Anexei nr. 2 la Hotărârea C.G.M.B. nr. 625/2019 privind avizarea Studiului de oportunitate privind modalitatea de delegare a gestiunii serviciului public de alimentare cu energie termică, activitățile de producere, transport, distribuție și furnizare a energiei termice în arealul deservit de Asociația de Dezvoltare Intercomunitară Termoenergetică București – Ilfov, stabilirea modalității de gestiune a serviciului public de alimentare cu energie termică în arealul deservit de Asociație, acordarea mandatului special Asociației de Dezvoltare Intercomunitară Termoenergetică București – Ilfov pentru delegarea gestiunii serviciului public de alimentare cu energie termică și atribuirea directă a contractului de delegare către operatorul regional Compania Municipală Termoenergetică București S.A., precum și avizarea proiectului contractului de delegare a gestiunii directe a serviciului public de alimentare cu energie termică, activitățile de producere, transport, distribuție și furnizare a energiei termice în arealul deservit de către Asociația de Dezvoltare Intercomunitară Termoenergetică București – Ilfov Inițiator – Primarul General al Municipiului București, așa cum a fost completată prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 74/2021, Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 15/2022 și Hotărârea CGMB nr. 329/21.10.2024, cu bunurile ce se identifică conform anexei nr. 1 și nr. 2 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. II Direcțiile din cadrul aparatului de specialitate al Primarului General al Municipiului București, Asociația de Dezvoltare Intercomunitară Termoenergetică București-Ilfov și Compania Municipală Termoenergetică București S.A. vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Această hotărâre a fost adoptată în ședința Consiliului General al Municipiului București, din data de2024

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

București,2024
Nr.

Nr. crt.	Nr. inv. Decizia 1200/1990	Id	Nr. inventar cf. HCGMB 198/2008	Cod clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare descriptive				Vecini	Anul dobândirii, după caz, al cărți în folosință	Valoare Inventar - ron -	Număr Cartă Funciară	Încheiere de întabulare	Nr. cadastral
						Elemente de identificare descriptive	Tip arteră	Nr. poștal	Sector						
1	189	212030000129		1.6.4.	CLADIRE Centrala Termica + Dispecerat Central CLADIRE Bouri (parter) CLADIRE Anexa (parter) Cabina Portar	4280	Str. Cavași	Vechi nr.15	3		01.03.1972 01.03.1972 01.12.1994 01.03.1972	5.795.444,00 160.612,00 1.147,00 3.377,00	247695	86784/13.08.2024	247695-C1 247695-C2 247695-C3 247695-C4
2	592	212030000121		1.6.4.	CLADIRE PT 2 Văcărești Alator (Dispecerat)+Anexa	62410	Str. Pridvorului nr.19		4		01.12.1986 01.01.1988 01.01.1948 01.12.1955 01.01.1960 01.01.1947 01.10.1986 01.03.1956 01.07.1975	1.755.573,00 46.804,80 81.871,31 1.229,56 16.495,06 57.167,87 15.207,47 76.409,96 2.192,74	244196	94759/26.10.2023	244196-C1-C2 24423-C1 24423-C2 24423-C3 24423-C4 24423-C5 24423-C6 24423-C7 24423-C8 24423-C9
3	117	804501000655		1.5.12.	Baraca metal demontabilă	64110	Str. Olimpului nr. 84		4		01.12.1955 01.10.1999 01.01.2000 01.01.1947 01.01.1947 01.06.1956	2.038,75 22.384,10 4.054,89 975,56 3.902,26 8.051.611,89	244423	2301/12.01.2024	24423-C10 24423-C11 24423-C12 24423-C13 24423-C14 24423-C15
Total	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X



Anexa nr. 2 la H.C.G.M.B. nr.

Nr. crt.	Denumire bun	Nr. Inventar Clădire	Adresă	Sector	Suprafață teren	Nr. cadastral	Nr. CF	Nr. încheiere	Proprietar	Valoare justă (ron)
1	teren Centrală termică + Dispecerat Central + Anexe aferent nr. Inv. Clădire 189	189	Str. Cavații Vechi nr. 15	3	835	247695	247695	86784/13.08.2024	MB	5.817.412,00
2	teren PT 2 Văcărești Abator (Dispecerat)+Anexa aferent nr. Inv. Clădire 592	592	Str. Pridvorului nr. 19	4	509	244196	244196	94753/26.10.2023	MB	631.505,00
3	teren Olimpului (Garaj Auto + Anexe) aferent nr. Inv. Clădire 105, 110, 115, 116, 117, 124, 131, 269	105, 110, 115, 116, 117, 124, 131, 269	Str. Olimpului nr. 84	4	4.022	244423	244423	2301/12.01.2024	MB	11.808.897,87
Total	X	X	X	X	X	X	X	X	X	18.257.814,87





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Primar General

NR. 98/24 / 17-06-2025

REFERAT DE APROBARE

pentru completarea Anexei nr. 3 – „Inventarul bunurilor ce alcătuiesc domeniul public al municipiului București” la Contractul de Delegare, parte integrantă a Anexei nr. 2 la Hotărârea C.G.M.B. nr. 625/2019 privind avizarea Studiului de oportunitate privind modalitatea de delegare a gestiunii serviciului public de alimentare cu energie termică, activitățile de producere, transport, distribuție și furnizare a energiei termice în arealul deservit de Asociația de Dezvoltare Intercomunitară Termoelectrică București – Ilfov, stabilirea modalității de gestiune a serviciului public de alimentare cu energie termică în arealul deservit de Asociație, acordarea mandatului special Asociației de Dezvoltare Intercomunitară Termoelectrică București – Ilfov pentru delegarea gestiunii serviciului public de alimentare cu energie termică și atribuirea directă a contractului de delegare către operatorul regional Compania Municipală Termoelectrică București S.A., precum și avizarea proiectului contractului de delegare a gestiunii directe a serviciului public de alimentare cu energie termică, activitățile de producere, transport, distribuție și furnizare a energiei termice în arealul deservit de către Asociația de Dezvoltare Intercomunitară Termoelectrică București – Ilfov Inițiator –
Primarul General al Municipiului București

Prin adoptarea Hotărârii nr. 625/2019, Consiliul General al Municipiului București a avizat proiectul contractului de delegare a gestiunii directe a serviciului public de alimentare cu energie termică, activitățile de producere, transport, distribuție și furnizare a energiei termice în arealul deservit de către Asociația de Dezvoltare Intercomunitară Termoelectrică București-Ilfov.

În Anexa nr. 3 la Contractul de Delegare, așa cum a fost completată prin anexa care face parte integrantă din Hotărârea CGMB nr.74/14.02.2020, Hotărârea CGMB nr. 15/31.01.2022 și Hotărârea CGMB nr. 329/21.10.2024 este cuprins Inventarul bunurilor ce alcătuiesc domeniul public al Municipiului București ce urmează a fi predate/au fost predate „Delegatului” pe bază de proces verbal.

La data întocmirii Anexei nr.3 a Contractului de Delegare nu au putut fi cuprinse toate bunurile necesare sistemului de termoficare, întrucât acestea nu erau intabulate și evaluate. Ulterior, au fost intabulate și evaluate de către Asocieria Mapps-Master Appraisal S.R.L. și Business Valuation S.R.L. autorizată ANEVAR și transmise Direcției Patrimoniu.

Având în vedere cele menționate mai sus, în baza Raportului comun de specialitate al Direcției Patrimoniu, Direcției Servicii Integrate, Direcției Economice și A.D.I.T.B.I., propun spre dezbatere și aprobare Consiliului General al Municipiului București, proiectul de hotărâre referitor la completarea **Anexei nr. 3 – „Inventarul bunurilor ce alcătuiesc domeniul public al municipiului București”** la **Contractul de Delegare, parte integrantă a Anexei nr. 2 la Hotărârea C.G.M.B. nr. 625/2019 privind avizarea Studiului de oportunitate privind modalitatea de delegare a gestiunii serviciului public de alimentare cu energie termică, activitățile de producere, transport, distribuție și furnizare a energiei termice în arealul deservit de Asociația de Dezvoltare Intercomunitară Termoeenergetică București – Ilfov, stabilirea modalității de gestiune a serviciului public de alimentare cu energie termică în arealul deservit de Asociație, acordarea mandatului special Asociației de Dezvoltare Intercomunitară Termoeenergetică București – Ilfov pentru delegarea gestiunii serviciului public de alimentare cu energie termică și atribuirea directă a contractului de delegare către operatorul regional Compania Municipală Termoeenergetică București S.A., precum și avizarea proiectului contractului de delegare a gestiunii directe a serviciului public de alimentare cu energie termică, activitățile de producere, transport, distribuție și furnizare a energiei termice în arealul deservit de către Asociația de Dezvoltare Intercomunitară Termoeenergetică București – Ilfov Inițiator – Primarul General al Municipiului București.**

PRIMAR GENERAL,

Stelian BUJDUVEANU



AVIZAT,

DIRECȚIA JURIDIC

Director executiv,

13.06.2025



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Patrimoniu

Direcția Servicii Integrate

Direcția Economică

Direcția Guvernare Corporativă

Nr. D.P. 53434 / 02.04.2025
Nr. D.S.I. 53434 / 02.04.2025
Nr. D.E. 53434 / 02.04.2025
Nr. D. G. C. 53434 / 02.04.2025
Nr. A.D.I.T.B.I. 245 / 26.03.2025

RAPORT COMUN DE SPECIALITATE

pentru completarea Anexei nr. 3 – „Inventarul bunurilor ce alcătuiesc domeniul public al municipiului București” la Contractul de Delegare, parte integrantă a Anexei nr. 2 la Hotărârea C.G.M.B. nr. 625/2019 privind avizarea Studiului de oportunitate privind modalitatea de delegare a gestiunii serviciului public de alimentare cu energie termică, activitățile de producere, transport, distribuție și furnizare a energiei termice în arealul deservit de Asociația de Dezvoltare Intercomunitară Termoelectrică București – Ilfov, stabilirea modalității de gestiune a serviciului public de alimentare cu energie termică în arealul deservit de Asociație, acordarea mandatului special Asociației de Dezvoltare Intercomunitară Termoelectrică București – Ilfov pentru delegarea gestiunii serviciului public de alimentare cu energie termică și atribuirea directă a contractului de delegare către operatorul regional Compania Municipală Termoelectrică București S.A., precum și avizarea proiectului contractului de delegare a gestiunii directe a serviciului public de alimentare cu energie termică, activitățile de producere, transport, distribuție și furnizare a energiei termice în arealul deservit de către Asociația de Dezvoltare Intercomunitară Termoelectrică București – Ilfov Inițiator –
Primarul General al Municipiului București

Prin adoptarea Hotărârii nr. 625/2019, Consiliul General al Municipiului București a avizat proiectul contractului de delegare a gestiunii directe a serviciului public de alimentare cu energie termică, activitățile de producere, transport, distribuție și furnizare a energiei termice în arealul deservit de către Asociația de Dezvoltare Intercomunitară Termoelectrică București-Ilfov.

În Anexa nr. 3 la Contractul de Delegare, așa cum a fost completată prin anexa care face parte integrantă din Hotărârea C.G.M.B. nr.74/14.02.2020, Hotărârea C.G.M.B. nr. 15/31.01.2022 și Hotărârea C.G.M.B. nr. 329/21.10.2024, ce reprezintă bunuri ce alcătuiesc domeniul public al Municipiului București ce urmează a fi predate/au fost predate „Delegatului” pe bază de proces verbal.

La data întocmirii Anexei nr.3 a Contractului de Delegare nu au putut fi cuprinse toate bunurile necesare sistemului de termoficare, întrucât acestea nu erau întabulate și evaluate.

Ulterior, în baza acordurilor cadru încheiate de Municipiul București prin Direcția Patrimoniu imobilele au fost intabulate și evaluate de către Asocieria Mapps-Master Appraisal S.R.L. și Business Valuation S.R.L. autorizate ANEVAR și transmise Direcției Patrimoniu.

Imobilul situat la adresa strada Cavafii Vechi nr. 15, sector 3, este înscris în cartea funciară cu nr. 247695, ca proprietate publică a Municipiului București și are valoarea de inventar de 11.777.992 lei.

Imobilul situat la adresa strada Pridvorului nr. 19, sector 4, este înscris în cartea funciară cu nr. 244196, ca proprietate publică a Municipiului București și are valoarea de inventar de 2.387.079 lei.

Imobilul situat la adresa strada Olimpului nr. 84, sector 4, este înscris în cartea funciară cu nr. 244423, ca proprietate publică a Municipiului București și are valoarea de inventar de 12.144.356,56 lei.

Având în vedere cele menționate mai sus, a fost întocmit proiectul de hotărâre pentru completarea Anexei nr. 3 – „Inventarul bunurilor ce alcătuiesc domeniul public al Municipiului București” la Contractul de Delegare, parte integrantă a Anexei nr. 2 la Hotărârea C.G.M.B. nr. 625/2019 așa cum a fost completată prin Hotărârea C.G.M.B. nr.74/14.02.2020, Hotărârea C.G.M.B. nr.15/31.01.2022 și Hotărârea C.G.M.B. nr. 329/21.10.2024.

Direcția Patrimoniu

Director Executiv

Mariana PERSUNARU

Șef Serviciu

Camelia MANDESCU

ADITBI

Director Executiv

Andrei CRECI



Direcția Servicii Integrate

Director Executiv

Roxana IONESCU



Direcția Economică

Director General

Emanuela JUCUREANU



Direcția Guvernanta Corporativă

Director Executiv

Nicoleta Ramona DINU



Întocmit: Steriana Șovar

Simona Tiron-Anton

CARTE FUNCİARĂ NR. 244196
COPIE

Carte Funciară Nr. 244196 București Sectorul 4

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. București Sectorul 4, Str PRIDVORULUI, Nr. 19, Jud. București, PT2 Vacaresti Abator (Dispecerat)

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	244196	Din acte: 513 Masurata: 509	Teren imprejmuit cu gard metalic între pct.2-3-4-5-6, calcan cladire între pct.7-8-9 și neimprejmuit între punctele 9-10-11-1-2;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	244196-C1	Loc. București Sectorul 4, Str PRIDVORULUI, Nr. 19, Jud. București, PT2 Vacaresti Abator (Dispecerat)	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:289 mp; S. construita desfasurata:577.4 mp; Cladire PT2 Vacaresti Abator (Dispecerat) - P+1E;
A1.2	244196-C2	Loc. București Sectorul 4, Str PRIDVORULUI, Nr. 19, Jud. București, PT2 Vacaresti Abator (Dispecerat)	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:33 mp; S. construita desfasurata:32.8 mp; Anexa - Parter;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
94753 / 26/10/2023		
Act Administrativ nr. 101, din 30/03/2023 emis de CGMB; Act Administrativ nr. 208372, din 12/12/2023 emis de PRIMARIA MUN.BUCUREȘTI;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) MUNICIPIUL BUCUREȘTI , CIF:4267117	A1, A1.1, A1.2

C. Partea III. SARCINI .

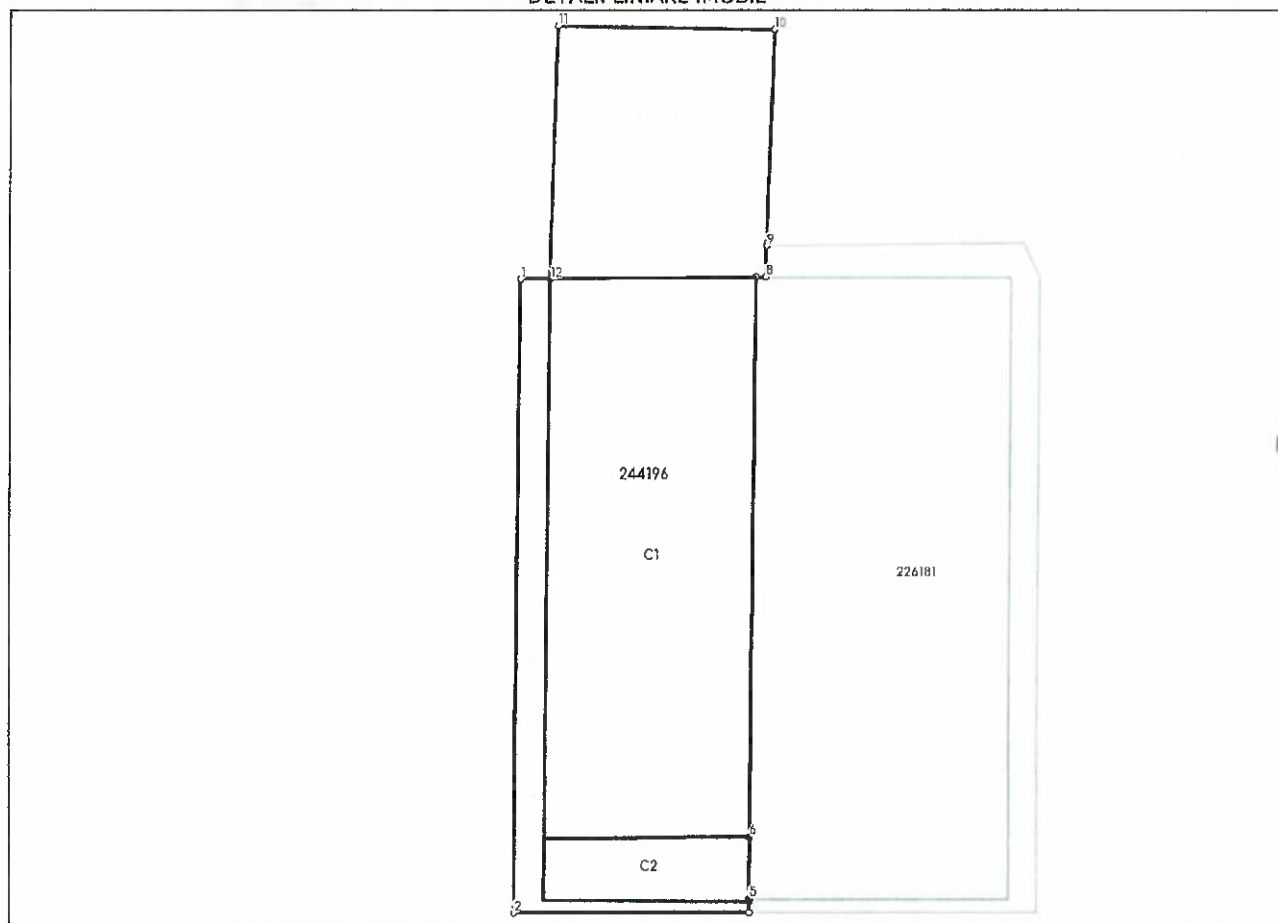
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
244196	Din acte: 513 Masurata: 509	Teren imprejmuit cu gard metalic între pct.2-3-4-5-6, calcan clădire între pct.7-8-9 și neimprejmuit între punctele 9-10-11-1-2;

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	509	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	244196-C1	construcții industriale și edilitare	289	Cu acte	Nr. niveluri:2; S. construită la sol:289 mp; S. construită desfășurată:577.4 mp; Clădire PT2 Vacaresti Abator (Dispecerat) - P+1E;
A1.2	244196-C2	construcții anexa	33	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construită la sol:33 mp; S. construită desfășurată:32.8 mp; Anexa - Parter;

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	31.498

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	11.813
3	4	0.578
4	5	0.092
5	6	3.111
6	7	27.821
7	8	0.481
8	9	1.572
9	10	10.753
10	11	10.945
11	12	12.626
12	1	1.45

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 247695 București Sectorul 3

Nr. cerere	86784
Ziua	13
Luna	08
Anul	2024

Cod verificare
100174390558



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. București Sectorul 3, Str CAVAFII VECHI, Nr. 15, Jud. București

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	247695	Din acte: 841 Masurata: 835	Teren împrejmuit; Teren împrejmuit cu calcan cladire între pct.1-2-3-4-5, 7-8-9,11-12-13-14-15-16-17-18-19-1, gard beton între pct. 9-10-11 și gard plasa între pct.5-6-7.

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	247695-C1	Loc. București Sectorul 3, Str CAVAFII VECHI, Nr. 15, Jud. București	Nr. niveluri:9; S. construita la sol:268.3 mp; S. construita desfasurata:2965 mp; Centrala Termica + Dispecerat - S+P+7E;
A1.2	247695-C2	Loc. București Sectorul 3, Str CAVAFII VECHI, Nr. 15, Jud. București	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:59.7 mp; S. construita desfasurata:59.7 mp; Cladire birouri - Parter;
A1.3	247695-C3	Loc. București Sectorul 3, Str CAVAFII VECHI, Nr. 15, Jud. București	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:15.4 mp; S. construita desfasurata:15.4 mp; Anexa - Parter;
A1.4	247695-C4	Loc. București Sectorul 3, Str CAVAFII VECHI, Nr. 15, Jud. București	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:4.7 mp; S. construita desfasurata:4.7 mp; Cabina portar - Parter;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
86784 / 13/08/2024		
Act Administrativ nr. 1200, din 10/12/1990 emis de PMB; Act Administrativ nr. 625, din 14/11/2019 emis de CGMB; Ordonanta nr. 57, din 03/07/2019 emis de GUVERNUL ROMANIEI; Act Administrativ nr. 124659, din 26/07/2024 emis de PMB; Act Administrativ nr. 129506, din 01/02/2024 emis de OCPI BUCUREȘTI; Act Administrativ nr. 65980, din 15/04/2024 emis de PMB; Inscris Sub Semnatura Privata nr. FN, din 13/08/2024 emis de INGEO PROIECT SRL; Inscris Sub Semnatura Privata nr. FN, din 13/08/2024 emis de INGEO PROIECT SRL; Act Administrativ nr. 101, din 30/03/2023 emis de CGMB; Act Administrativ nr. 099980, din 10/03/2017 emis de ANAF; Act Administrativ nr. FN, din 10/04/2024 emis de PMB; Act Administrativ nr. 146, din 11/03/2019 emis de CGMB; Act Administrativ nr. FN, din 10/04/2024 emis de PMB;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL BUCUREȘTI , CIF:4267117, - Domeniul Public	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4

C. Partea III. SARCINI .

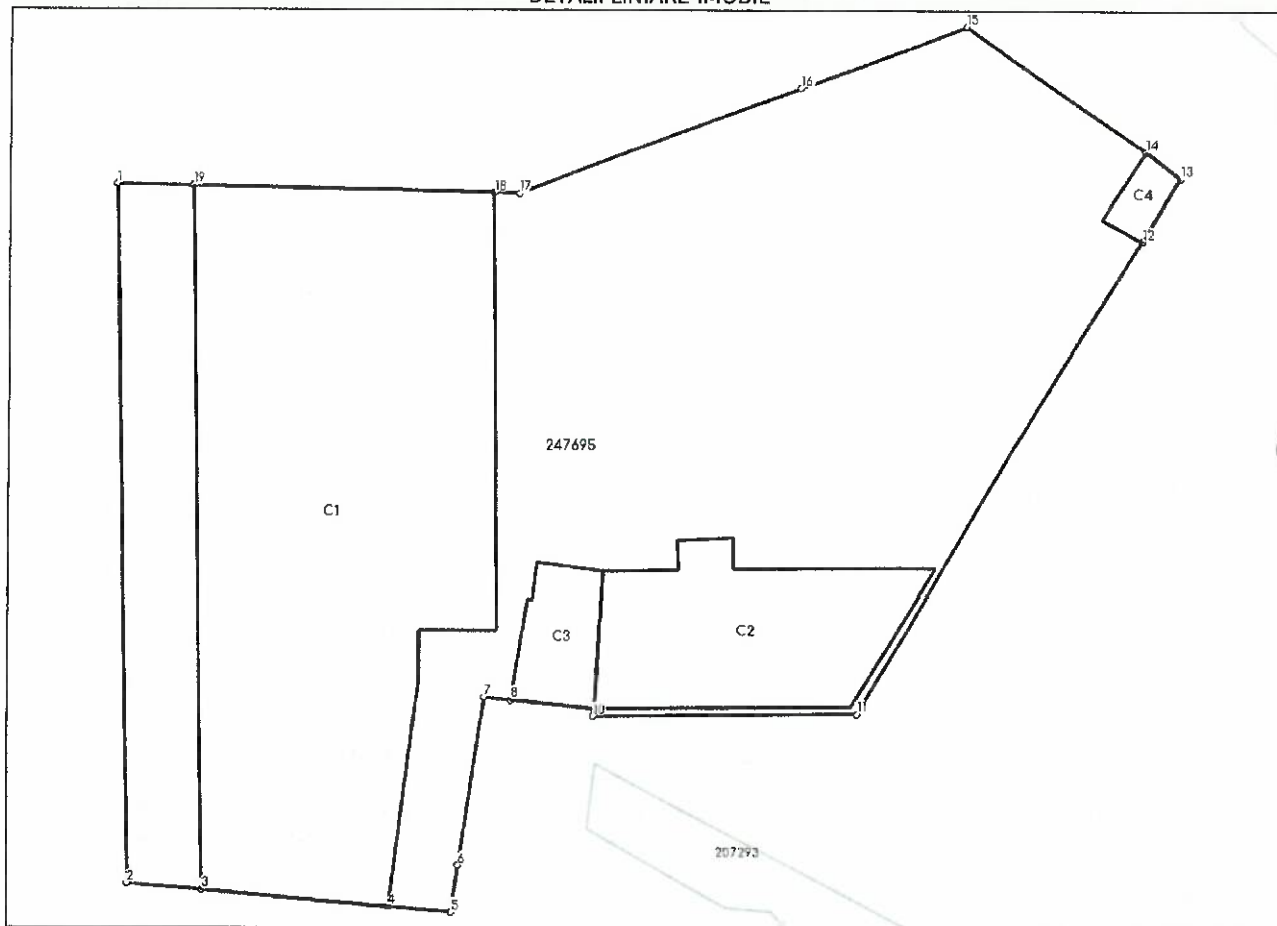
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
247695	Din acte: 841 Masurata: 835	Teren imprejmuit cu calcan cladire intre pct.1-2-3-4-5, 7-8-9,11-12-13-14-15-16-17-18-19-1, gard beton intre pct. 9-10-11 si gard plasa intre pct.5-6-7.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	835	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	247695-C1	construcții administrative si social culturale	268,3	Cu acte	S. construita la sol:268.3 mp; S. construita desfasurata:2965 mp; Centrala Termica + Dispecerat - S+P+7E;
A1.2	247695-C2	construcții administrative si social culturale	59,7	Cu acte	S. construita la sol:59.7 mp; S. construita desfasurata:59.7 mp; Cladire birouri - Parter;
A1.3	247695-C3	construcții anexa	15,4	Cu acte	S. construita la sol:15.4 mp; S. construita desfasurata:15.4 mp; Anexa - Parter;
A1.4	247695-C4	construcții anexa	4,7	Cu acte	S. construita la sol:4.7 mp; S. construita desfasurata:4.7 mp; Cabina portar - Parter;

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	26.378
2	3	2.902
3	4	7.13
4	5	2.35
5	6	1.789
6	7	6.42
7	8	1.016
8	9	3.271
9	10	0.277
10	11	9.814
11	12	20.822
12	13	2.714
13	14	1.641
14	15	8.218
15	16	6.703
16	17	11.335
17	18	0.961
18	19	11.405
19	1	2.889

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,

10-09-2024

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

DANIEL ALIMAN

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

CARTE FUNCİARĂ NR. 244423
COPIE

Carte Funciară Nr. 244423 București Sectorul 4

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. București Sectorul 4, Str OLIMPULUI, Nr. 84, Jud. București

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	244423	Din acte: 4.038 Masurata: 4.022	Teren intravilan împrejmuit cu gard beton între pct.5-6-7-8-9-10, 14-15-16-17, calcan cladire între pct.1-2, 3-4-5, 10-11-12-13-14, gard metalic între pct.2-3 și neîmprejmuit între pct.17-1; Accesul la se face prin imobilul având Identificator Electronic 243292;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	244423-C1	Loc. București Sectorul 4, Str. OLIMPULUI, Nr. 84, Jud. București	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:140 mp; S. construita desfasurata:140 mp; Sopron bitum Marasesti - Parter;
A1.2	244423-C2	Loc. București Sectorul 4, Str. OLIMPULUI, Nr. 84, Jud. București	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:434 mp; S. construita desfasurata:434 mp; Garaj auto - Parter;
A1.3	244423-C3	Loc. București Sectorul 4, Str. OLIMPULUI, Nr. 84, Jud. București	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:21 mp; S. construita desfasurata:21 mp; Depozit lubrifianti - Parter;
A1.4	244423-C4	Loc. București Sectorul 4, Str. OLIMPULUI, Nr. 84, Jud. București	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:12 mp; S. construita desfasurata:12.4 mp; Pavilion Poarta 2 - Parter;
A1.5	244423-C5	Loc. București Sectorul 4, Str. OLIMPULUI, Nr. 84, Jud. București	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:263 mp; S. construita desfasurata:262.5 mp; Magazie tuburi Marasesti - Parter;
A1.6	244423-C6	Loc. București Sectorul 4, Str. OLIMPULUI, Nr. 84, Jud. București	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:204 mp; S. construita desfasurata:203.9 mp; Baraca metal demontabila - Parter;
A1.7	244423-C7	Loc. București Sectorul 4, Str. OLIMPULUI, Nr. 84, Jud. București	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:230 mp; S. construita desfasurata:229.7 mp; Varnita Marasesti - Parter;
A1.8	244423-C8	Loc. București Sectorul 4, Str. OLIMPULUI, Nr. 84, Jud. București	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:29 mp; S. construita desfasurata:29.4 mp; Baraca metal demontabila - Parter;
A1.9	244423-C9	Loc. București Sectorul 4, Str. OLIMPULUI, Nr. 84, Jud. București	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:41 mp; S. construita desfasurata:40.7 mp; Magazie provizorie - Parter;
A1.10	244423-C10	Loc. București Sectorul 4, Str. OLIMPULUI, Nr. 84, Jud. București	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:35 mp; S. construita desfasurata:34.9 mp; Magazie provizorie - Parter;
A1.11	244423-C11	Loc. București Sectorul 4, Str. OLIMPULUI, Nr. 84, Jud. București	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:87 mp; S. construita desfasurata:87.4 mp; Depozit - Parter;
A1.12	244423-C12	Loc. București Sectorul 4, Str. OLIMPULUI, Nr. 84, Jud. București	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:16 mp; S. construita desfasurata:15.9 mp; Grup sanitar - Parter;
A1.13	244423-C13	Loc. București Sectorul 4, Str. OLIMPULUI, Nr. 84, Jud. București	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:17 mp; S. construita desfasurata:16.7 mp; Magazie provizorie - Parter;
A1.14	244423-C14	Loc. București Sectorul 4, Str. OLIMPULUI, Nr. 84, Jud. București	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:67 mp; S. construita desfasurata:66.8 mp; Magazie provizorie - Parter;
A1.15	244423-C15	Loc. București Sectorul 4, Str. OLIMPULUI, Nr. 84, Jud. București	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:44 mp; S. construita desfasurata:43.6 mp; Magazie provizorie - Parter;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
2301 / 12/01/2024		
Act Administrativ nr. 101, din 30/03/2023 emis de CGMB; Inscris Sub Semnatura Privata nr. FN, din 05/01/2024 emis de PRIMARIA MUN.BUCUREȘTI; Act Administrativ nr. 217470, din 27/12/2023 emis de PRIMARIA MUN.BUCUREȘTI;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.12, A1.13, A1.14, A1.15
1) MUNICIPIUL BUCUREȘTI , CIF:4267117, - domeniu public		

C. Partea III. SARCINI .

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

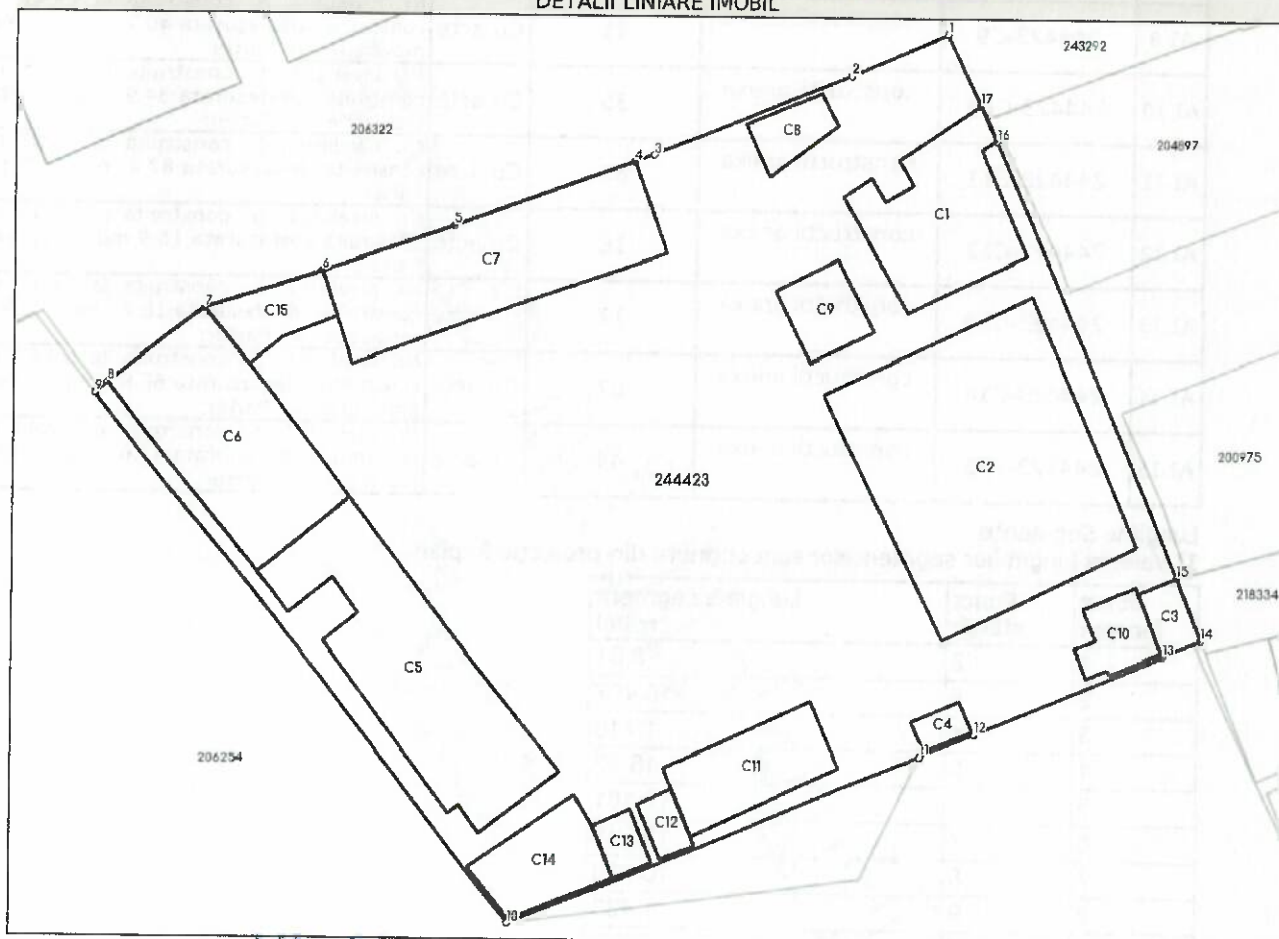
Neutilizabil în Circuitul
Civil

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
244423	Din acte: 4.038 Masurata: 4.022	Teren intravilan împrejmuit cu gard beton între pct.5-6-7-8-9-10, 14-15-16-17, calcan clădire între pct.1-2, 3-4-5, 10-11-12-13-14, gard metalic între pct.2-3 și neîmprejmuit între pct.17-1; Accesul la se face prin imobilul având Identificator Electronic 243292;

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	4.022	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	244423-C1	construcții anexa	140	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:140 mp; S. construita desfasurata:140 mp; Sopron bitum Marasesti - Parter;
A1.2	244423-C2	construcții anexa	434	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:434 mp; S. construita desfasurata:434 mp; Garaj auto - Parter;
A1.3	244423-C3	construcții anexa	21	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:21 mp; S. construita desfasurata:21 mp; Depozit lubrifianti - Parter;
A1.4	244423-C4	construcții anexa	12	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:12 mp; S. construita desfasurata:12.4 mp; Pavilion Poarta 2 - Parter;
A1.5	244423-C5	construcții anexa	263	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:263 mp; S. construita desfasurata:262.5 mp; Magazie tuburi Marasesti - Parter;

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.6	244423-C6	construcții anexa	204	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:204 mp; S. construita desfasurata:203.9 mp; Baraca metal demontabila - Parter;
A1.7	244423-C7	construcții anexa	230	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:230 mp; S. construita desfasurata:229.7 mp; Varnita Marasesti - Parter;
A1.8	244423-C8	construcții anexa	29	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:29 mp; S. construita desfasurata:29.4 mp; Baraca metal demontabila - Parter;
A1.9	244423-C9	construcții anexa	41	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:41 mp; S. construita desfasurata:40.7 mp; Magazie provizorie - Parter;
A1.10	244423-C10	construcții anexa	35	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:35 mp; S. construita desfasurata:34.9 mp; Magazie provizorie - Parter;
A1.11	244423-C11	construcții anexa	87	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:87 mp; S. construita desfasurata:87.4 mp; Depozit - Parter;
A1.12	244423-C12	construcții anexa	16	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:16 mp; S. construita desfasurata:15.9 mp; Grup sanitar - Parter;
A1.13	244423-C13	construcții anexa	17	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:17 mp; S. construita desfasurata:16.7 mp; Magazie provizorie - Parter;
A1.14	244423-C14	construcții anexa	67	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:67 mp; S. construita desfasurata:66.8 mp; Magazie provizorie - Parter;
A1.15	244423-C15	construcții anexa	44	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:44 mp; S. construita desfasurata:43.6 mp; Magazie provizorie - Parter;

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	8.81
2	3	18.407
3	4	1.716
4	5	16.02
5	6	12.181
6	7	10.345
7	8	10.123
8	9	1.433
9	10	56.9
10	11	37.683
11	12	4.984
12	13	17.525
13	14	3.66
14	15	5.739
15	16	40.054
16	17	3.317
17	1	6.727

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Neutilizabil în circuitul
civil

ASOCIEREA
MAPPS MASTER APPRAISAL – BUSINESS VALUATION

RAPORT DE EVALUARE

proprietate imobiliară înscrisă în CF 247695 a sectorului 3, formată din teren intravilan curți construcții cu o suprafață de 841 mp din acte și 835 mp suprafață măsurată identificat cadastral cu nr.247695 și construcțiile edificate pe teren identificate cadastral cu numerele : 247695-C1,247695-C2,247695-C3 și 247695-C4 situată în București, str.Cavafii Vechi nr.15, sector 3.



Beneficiar : Municipiul Bucuresti

Numărul raportului: 157425

Data evaluării: 02.10.2024

CUPRINS

1.	TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	6
1.1.	Identificarea evaluatorului	6
1.2.	Identificarea clientului/utilizatorilor/solicitantului	6
1.3.	Identificarea subiectului evaluării	6
1.4.	Scopul evaluării.....	6
1.5.	Tipul valorii	7
1.6.	Premisa valorii.....	8
1.7.	Data evaluării / Data raportului / Inspecția	8
1.8.	Moneda raportului	8
1.9.	Documentarea pentru efectuarea evaluării	8
1.10.	Natura si sursa informațiilor utilizate	9
1.11.	Ipoteze și ipoteze speciale.....	9
1.12.	Restricții de utilizare	11
1.13.	Declararea conformității cu standardele ANEVAR	11
1.14.	Raportare	12
1.15.	Cadrul general-termeni, definiții, principii si concepte	12
2.	PREZENTAREA ȘI ANALIZA DATELOR	14
2.1.	Localizarea și descrierea terenului și a construcțiilor	14
2.2.	Descrierea și analiza pieței specifice.....	20
2.3.	Cea mai bună utilizare.....	27
3.	ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RAȚIONAMENTUL	29
3.1.	Aspecte teoretice	29
3.2.	Evaluarea terenului liber -Abordarea prin piață.....	29
3.3.	Abordarea prin Cost – estimarea costului clădirii.....	31
3.4.	Abordarea prin Venit	34
3.5.	Reconcilierea valorilor si analiza rezultatelor	37
4.	ANEXE	39

ADRESA DE ÎNSOȚIRE

Lucrarea a fost realizată de Asocierea MAPPS MASTER APPRAISAL – BUSINESS VALUATION în baza contractului subsecvent nr. 321/30.07.2024 pe baza notei de comanda nr. 157425/23.09.2024

Prezentul raport de evaluare se referă la dreptul de proprietate deținut de Municipiul București asupra următoarelor : o proprietate imobiliară înscrisă în CF 247695 a sectorului 3, formată din teren intravilan curți construcții cu o suprafață de 841 mp din acte și 835 mp suprafață măsurată identificat cadastral cu nr.247695 și construcțiile edificate pe teren identificate cadastral cu numerele : 247695-C1,247695-C2,247695-C3 și 247695-C4 situată în București, str.Cavafii Vechi nr.15, sector 3.

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

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

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

Raportul a fost structurat după cum urmează:

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

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

Nr. Crt.	Denumire imobil	Numar CF	Suprafata teren (mp)	Suprafata construita desfasurata constructiilor (mp)	Valoare justă (euro)	Valoare justă (LEI)
1	Teren intravilan	247695	835	-	1.169.000 €	5.817.412 lei
2	Centrala Termică+ Dispecerat	247695-C1	-	2,965	1.164.586 €	5.795.444 lei
3	Clădire birouri	247695-C2	-	59.7	32.275 €	160.612 lei
4	Anexă	247695-C3	-	15.4	230 €	1.147 lei
5	Cabină portar	247695-C4	-	4.7	679 €	3.377 lei
Valoare justa proprietate imobiliara					2.366.770 €	11.777.992 lei

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii sunt :

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

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

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

SC MAPPS MASTER APPRAISAL SRL

Alexe Mariana



REZUMATUL RAPORTULUI

Scopul evaluării Scopul evaluării este stabilirea valorii de inventar, raportarea financiară, respectiv înregistrarea valori juste în situațiile financiare.

**Identificarea
subiectului evaluării** proprietate imobiliară înscrisă în CF 247695 a sectorului 3, formată din teren intravilan curți construcții cu o suprafață de 841 mp din acte și 835 mp suprafață măsurată identificat cadastral cu nr.247695 și construcțiile edificate pe teren identificate cadastral cu numerele : 247695-C1,247695-C2,247695-C3 și 247695-C4 situată în București, str.Cavafii Vechi nr.15, sector 3.

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

Premisa evaluării Cea mai buna utilizare

Dreptul de proprietate Dreptul absolut de proprietate.

Ipoteze speciale Nu sunt

Condiții limitative Limitări privind documentarea: - nu a fost pus la dispoziție certificat de urbanism și relevee clădiri
Limitări privind inspecția: S-a efectuat doar vizual, fără a se face măsurători.

Abordările utilizate Abordarea prin Cost pentru construcții. Abordarea prin piață pentru teren

Rezultatul obținut

	Euro	Lei
Valoarea justă teren	1.169.000 €	5.817.412 lei
Valoare justă construcție C1	1.164.586 €	5.795.444 lei
Valoare justă construcție C2	32.275 €	160.612 lei
Valoare justă construcție C3	230 €	1.147 lei
Valoare justă construcție C4	679 €	3.377 lei
Valoarea justă totală	2.366.770 €	11.777.992 lei

Data evaluarii
Curs BNR euro/leu

02.10.2024
4.9764

**Data redactării
raportului** 04.10.2024

Data evaluării 02.10.2024

DECLARAȚIA DE CONFORMITATE

Lucrarea a fost realizată de Asocierea MAPPS MASTER APPRAISAL – BUSINESS VALUATION în baza contractului subsecvent nr. 321/30.07.2024 pe baza notei de comanda nr. 157425/23.09.2024.

Raportul a fost întocmit de Munteanu Mihaela, membru titular ANEVAR cu nr. legitimație 19450, specializare 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 a bunurilor ANEVAR, ediția 2022, valabile la data evaluării .

Mihaela Munteanu

Membru titular ANEVAR, specializare EPI

Număr legitimație 19450



1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1. Identificarea evaluatorului

Lucrarea a fost realizată de Asocierea MAPPS MASTER APPRAISAL – BUSINESS VALUATION în baza contractului subsecvent nr. 321/30.07.2024 pe baza notei de comanda nr. 157425/23.09.2024.

Raportul a fost întocmit de Munteanu Mihaela, membru titular ANEVAR cu nr. legitimație 19450 specializare EPI.

1.2. Identificarea clientului/utilizatorilor/solicitantului

Identificarea clientului/solicitantului

Clientul raportului este Municipiul București.

Identificarea utilizatorului/utilizatorilor

Identificarea utilizatorului/utilizatorilor: Municipiul București.

Condiții referitoare la utilizarea raportului

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

1.3. Identificarea subiectului evaluării

Subiectul evaluării este:

O proprietate imobiliară înscrisă în CF 247695 a sectorului 3, formată din teren intravilan curți construcții cu o suprafață de 841 mp din acte și 835 mp suprafață măsurată identificat cadastral cu nr.247695 și construcțiile edificate pe teren identificate cadastral cu numerele : 247695-C1,247695-C2,247695-C3 și 247695-C4 situată în București, str.Cavafii Vechi nr.15, sector 3.

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

1.4. Scopul evaluării

Scopul evaluării este stabilirea valorii de inventar, raportarea financiară, respectiv înregistrarea valori juste în situațiile financiare..

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

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

- Ordinului ministrului finanțelor publice nr.1917/2005 pentru aprobarea Normelor metodologice privind organizarea și conducerea contabilității instituțiilor publice cu modificările și completările aduse prin OMFP nr. 3259/2017,
- Planul de conturi pentru instituțiile publice și instrucțiunile de aplicare a acestuia,
- Ordonanței Guvernului nr. 81/2003 privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice (versiunea actualizată), aprobată prin Legea nr. 493/2003, cu modificările și completările ulterioare
- Ordinul Ministrului Economiei și Finanțelor nr. 3471/2008 pentru aprobarea Normelor metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice.

1.5. Tipul valorii

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

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

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

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

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

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

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

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

avantajele sau dezavantajele specifice ale proprietății pentru părțile implicate decât cele de pe piață, în ansamblul ei.

Valoarea justă este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți. Definiția valorii juste, prezentată în IFRS, este diferită de definiția de mai sus. IVSB consideră că, în general, definiția valorii juste din IFRS este coerentă cu definiția valorii de piață. Valoarea justă cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție. Aceasta, de obicei, este aplicată în context judiciar. Pe de altă parte, valoarea de piață cere ca orice avantaj, care nu ar fi obținabil de către participanții de pe piață, să nu fie luat în considerare.²

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

1.6. Premisa valorii

Cea mai buna utilizare .

1.7. Data evaluării / Data raportului / Inspecția

Data evaluării	02.10.2024
Data redactării raportului	04.10.2024
Data inspecției	02.10.2024

Inspecția a fost efectuată de dl Debrezeni Alexandru evaluator membru titular ANEVAR, cu specializarea EPI, EI și nr. legitimație 12034, în lipsa Clientului.

1.8. Moneda raportului

Moneda raportului	Euro și Lei
Cursul BNR euro/leu la data evaluării	4.9764

1.9. Documentarea pentru efectuarea evaluării

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

- A citit și analizat documentele referitoare la imobil
- A realizat analiza pieței imobiliare
- A efectuat inspecția terenului și a construcțiilor
- A prelucrat și sistematizat materialele documentare

Documentele în copie puse la dispoziție de către beneficiar și prezentate în ANEXA 3 sunt următoarele:

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

- Extras Carte Funciară 247695 a sectorului 3 București, neutilizabil în circuitul civil
- Limitări privind documentarea
- Nu a fost pus la dispoziție certificat de urbanism valabil la data evaluării
- Nu au fost puse la dispoziție relevee clădiri

1.10. Natura și sursa informațiilor utilizate

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

Sursele de informații utilizate au fost:

- documente, date și informații primite de la client sau culese la inspecție
- 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 2022 obligatorii pentru membrii Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, precum și prevederile legale cu privire la reevaluarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice

1.11. Ipoteze și ipoteze speciale

- Acest raport este realizat plecând de la premisa că dreptul de proprietate nu este afectat de sarcini, neexistând niciun fel de problemă de ordin legal. În cazul în care ar apărea astfel de probleme, evaluatorul își rezervă dreptul de a modifica raportul și concluziile acestuia.
- Imobilul a fost evaluat în ipoteza liber de sarcini, fără a se ține cont de ipotecă, litigii în curs sau de servituți, suprafețe sau alte drepturi rezultate prin dezmembrarea dreptului absolut de proprietate.
- Opinia evaluatorului referitoare la dreptul de proprietate nu trebuie considerată ca fiind o opinie legală. Opinia evaluatorului referitoare la dreptul de proprietate s-a bazat pe documentele prezentate de client/beneficiar, fără a se efectua verificări suplimentare. Proprietatea analizată este considerată tranzacționabilă așa cum cere definiția valorii de piață din STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR 2022, valabile la data evaluării.
- Evaluatorul nu are cunoștință asupra stării părților ascunse sau invizibile ale proprietății imobiliare subiect sau asupra condițiilor adverse de mediu care pot majora sau micșora valoarea acesteia. Evaluatorului nu i-a fost solicitat și nu i-a fost pus la dispoziție nici un fel de studiu asupra structurii, gradului de poluare a solului sau condițiilor adverse de mediu și nu are cunoștință despre lucrări de acest gen. Evaluatorul nu este calificat să facă astfel de lucrări. Terenul este evaluat în ipoteza de lucru că are structura ce permite construirea de clădiri și construcții în conformitate cu regulamentul urbanistic din zonă și nu prezintă urme de poluare ce ar necesita acțiuni de decontaminare.

- Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse publice pe care le consideră a fi credibile și conforme cu realitatea. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate de părți.
- Evaluatorului nu i-a fost solicitat nici un fel de studiu asupra structurii solului și nici expertiză tehnică în specialitatea construcții industriale/ civile și nu are cunoștință despre lucrări de acest gen. Evaluatorul nu este calificat să facă astfel de lucrări. Nici o responsabilitate nu este asumată de evaluator pentru faptul că nu se cunoaște structura solului și/sau structura construcțiilor.
- În cazul în care nu este specificat în alt fel, existența substanțelor periculoase/poluante, care pot sau nu să se afle pe proprietate, nu a fost observată de evaluator. Evaluatorul nu știe de existența acestor materiale/substanțe și nu este calificat să identifice aceste substanțe. Prezența substanțelor periculoase/poluante pot afecta substanțial valoarea proprietății. Evaluatorul a considerat că acest gen de substanțe nu se află pe terenul care face subiectul evaluării.
- Valorile estimate în acest raport sunt bazate pe starea actuală a economiei naționale. Previziunile, proiecțiile și costurile previzionate sunt bazate pe datele curente de piață și pe date anticipate pe termen mediu și scurt, în condiții de stabilitate economică.
- Informațiile sursă utilizate în raportul de evaluare – studii de piață, informații din piață, calcule detaliate și sursele informațiilor se găsesc la Mapps Master Appraisal SRL în dosarul confidențial al lucrării
- Evaluarea s-a bazat doar pe documentele enumerate mai sus care au fost puse la dispoziție de Client și care sunt prezentate în ANEXA 3. În cazul punerii la dispoziție a altor documente, evaluatorul își rezervă dreptul de a modifica valorile estimate.
- Nu au fost puse la dispoziția evaluatorului informații referitoare la reparații, modernizări sau alte intervenții la clădirile care fac obiectul raportului. Starea clădirilor a fost apreciată ca fiind Bună.
- Nu au fost efectuate măsurători cadastrale la clădiri, informațiile din documentația cadastrală au fost considerate complete și corecte.
- Imobile au fost evaluate în ipoteza continuării utilizării actuale ca parte din sistemul de distribuție a energiei termice în București.
- Data punerii în funcțiune (PIF) a construcțiilor a fost furnizată de client , pentru clădirea C1 anul fiind 1972. În lipsa informațiilor privind data PIF pentru celelalte clădiri, evaluarea acestora s-a făcut în ipoteza ca au fost date în folosință în aceeași perioadă cu construcția C1, respectiv anul 1972.
- Conform solicitării clientului suprafețele proprietății imobiliare evaluate sunt :
 - teren - se evaluează suprafața de 835 mp
 - construcții - C1 -se evaluează suprafața construită desfășurată de 2.965mp
 - C2- se evaluează suprafața construită desfășurată de 59,7 mp
 - C3- se evaluează suprafața construită desfășurată de 15,4 mp
 - C4 - se evaluează suprafața construită desfășurată de 4,7 mp

Limitări privind documentarea și inspecția

- Aprecierea stării tehnice a construcției a fost realizată doar din observația de la data inspecției. Data fiind vechimea clădirilor și aspectul exterior al acestora, a fost apreciată starea ca fiind buna.

- Nu au fost puse la dispoziție date sau informații referitoare la îmbunătățirile sau modernizările aduse clădirilor.

IPOTEZE SPECIALE – nu sunt

1.12. Restricții de utilizare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și/sau al utilizatorului desemnat. Nu se accepta nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop. Utilizarea raportului se va face doar în vederea vânzării.

Nu este permisă folosirea raportului integral sau parțial de către o terță persoană, (nedesemnată), nici de către un alt evaluator desemnat al prezentului raport fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al evaluatorului.

Prezentul raport este valabil doar pentru bunul precizat iar valorile obținute sunt valabile doar pentru data evaluării. Raportul de evaluare nu poate fi utilizat pentru un alt bun fie el și identic și nici pentru o altă dată.

Prezentul raport de evaluare sau orice referire la datele confidențiale cuprinse în acesta, nu poate fi publicat, distribuit nici inclus într-un document destinat publicității, integral sau parțial, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, cu specificarea formei, conținutului și a contextului în care ar urma să apară.

Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru efectele juridice ce ar putea decurge din utilizarea, publicarea integrală sau parțială a prezentului raport de evaluare cu ignorarea restricțiilor.

1.13. Declararea conformității cu standardele ANEVAR

În redactarea lucrării evaluatorul a respectat STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR 2022.

Standardele utilizate în prezentul raport de evaluare sunt:

- SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 Raportare (IVS 103)
- SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile
- SEV 430 Evaluări pentru raportarea financiară

1.14. Raportare

Prezentul raport de evaluare respectă termenii de raportare solicitați prin standardul SEV 103 – Raportare (IVS 103) agreeți împreună cu clientul, respectiv:

- Raportul de evaluare comunică informațiile necesare pentru o înțelegere adecvată a evaluării.
- Raportul de evaluare este prezentat într-un mod coerent, ușor de înțeles, pentru a permite cititorului îndreptățit o înțelegere clară a evaluării.
- Pentru a înțelege rezultatul evaluării, raportul va face trimitere la abordările sau la abordarea aplicată, la datele cheie de intrare utilizate și la raționamentele principale care au condus la concluziile evaluării.
- În raport nu sunt prezentate toate informațiile sursă (date de intrare), respectiv studii de piață, informații din piață, date din arhiva evaluatorului, date financiare ale clientului, alte informații utilizate ca date de intrare și nici fișele de calcul, analize de date secundare, detalierea metodelor și tehnicilor utilizate pentru obținerea valorilor. Toate acestea se regăsesc în dosarul de lucru al evaluatorului, care va fi păstrat pentru o perioadă rezonabilă de timp în conformitate cu SEV 102 – Documentare și conformare (IVS 102).

1.15. Cadrul general-termeni, definiții, principii și concepte

Interpretarea defectuoasă atribuită anumitor termeni folosiți poate conduce la neînțelegeri și interpretări eronate ale raportului de evaluare. Aceasta constituie o problemă atunci când cuvintele uzuale au înțelesuri specifice pentru o anumită disciplină. Este cazul termenilor preț, cost, piață și valoare așa cum sunt utilizați de disciplina evaluarea proprietăților și definiți în STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2022 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 cumpărători și vânzători 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.

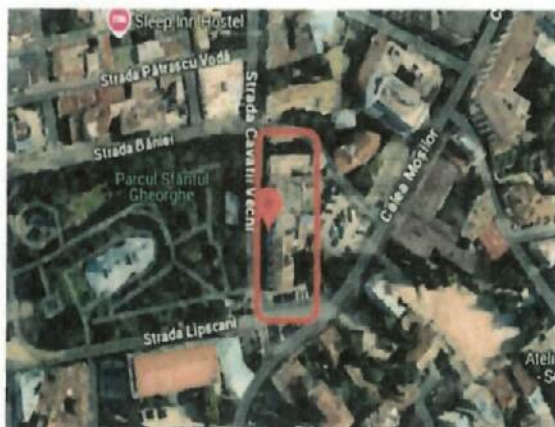
Valoarea de piață - este suma estimată pentru care o proprietate (activ) va fi schimbată, la data evaluării între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu prețul determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință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

2. PREZENTAREA ȘI ANALIZA DATELOR

2.1. Localizarea și descrierea terenului și a construcțiilor

Localizare Str.Cavafii Vechi nr.15, sector 3



Identificare cadastrala – Număr cadastral 247695



Descrierea terenului

- | | |
|---|---|
| • Macrozona | Sector 3 |
| • Microzona | Centrală, Piața Universității/Piața Sf.Gheorghe |
| • accesul la proprietate | Drum public asfaltat, str Cavafii Vechi |
| • accesul la mijloacele de transport in comun | Autobuz,troleibuz,tramvai. Statia de metrou Universitate la aprox.300 m |
| • starea amplasamentului | Teren construit |
| • posibilități de dezvoltare | da |
| • Delimitare/Vecinătăți | |
| • - Vest | Drum public/Parcul Sf Gheorghe |
| • - Sud | Clădire/ str Lipscani |

Situția juridică	- Est	Parcare / Calea Moșilor
	- Nord	clădire / str.Biserica Răsvan
	• regimul tehnic al terenului	Teren intravilan
	• Categorie folosință	curți construcții
	• forma terenului	Neregulată
	• Dimensiuni teren	835 mp
	• Deschidere la drum acces	26,378
	• tipul de acces	auto
	• plan	orizontal
	• utilitati	Toate utilitățile zonei
	• Drept deplin	Da
	• acte de proprietate	Nu au fost puse la dispoziție
	• drepturi/sarcini	Nu sunt
	• date referitoare la posibile contaminari	Nu există informații
	• restricții construire	Nu există informații

Descrierea clădirilor

1. Clădirea 247695-C1 Centrala Termică + Dispecerat

Clădire cu regim de înălțime S+P+7E, utilizată pentru activitatea dispecerat/birouri specifică Termoenergetica SA. Conform informațiilor primite de la client clădirea a fost edificată în anul 1972

Conform extrasului de carte funciară pus la dispoziția evaluatorului reiese că aria construită la sol a clădirii este de 268,3mp, suprafața construită desfășurată de 2.965 mp

- Structură de rezistență: beton și zidărie, accesul la etaje se face pe scări din beton armat.
 - Clădirea este dotată cu lifturi.
 - Acoperiș: tip terasa necirculabilă
 - Finisaje exterioare: Fațadă tencuită și zugrăvită- terasit , tâmplărie exterioară din AL/PVC/lemn
 - La subsol- pardoseli beton , pereți zugrăviți cu vopsea lavabilă. Tâmplărie : uși metal și lemn.
 - Finisaje interioare: . Pereții sunt tencuiți și zugrăviți/vopsea lavabilă. În unele camere de birou există tavan fals casetat.
 - Pe holuri : pardoseală din beton mozaicat. Pereți /tavan zugrăviți (vopsea lavabilă)
- Pardoseli birouri: parchet clasic, parchet laminat.
- Tâmplăria interioară: uși din lemn/celulare
 - Finisaje grupuri sanitare : pardoseli gresie , pereți placați cu faianță. Tavane vopsite cu lavabilă.
 - Obiectele sanitare sunt de calitate medie.

- Instalații: electrice, apă și canalizare, instalație de încălzire cu convectorradiatoare agentul termic este asigurat de rețeaua urbană de termoficare.

2. Clădirea 247695-C2 Clădire Birouri

Clădire cu regim de înălțime Parter. Data estimată PIF este 1972

- Structură de rezistență: zidărie portantă
- Acoperiș: tip terasă necirculabilă
- Finisaje exterioare: Fațadă tencuită și zugrăvită, tâmplărie exterioară lemn/geam normal.
- Finisaje interioare : pardoseli gresie , pereți / tavane- zugrăveli cu vopsea lavabilă
- Grupuri sanitare Ș pardoseli gresie , pereți placați cu faianță. Obiecte sanitare de calitate obișnuită.
- Instalații electrice , încălzire , apă și canalizare. Obiecte sanitare de calitate obișnuită.

3. Clădirea 247695-C3 Clădire Anexa

Clădire cu regim de înălțime Parter. Conform estimări, data PIF este 1972

- Structură de rezistență: metalică
- Acoperiș: tablă ondulată

Instalații: electrice

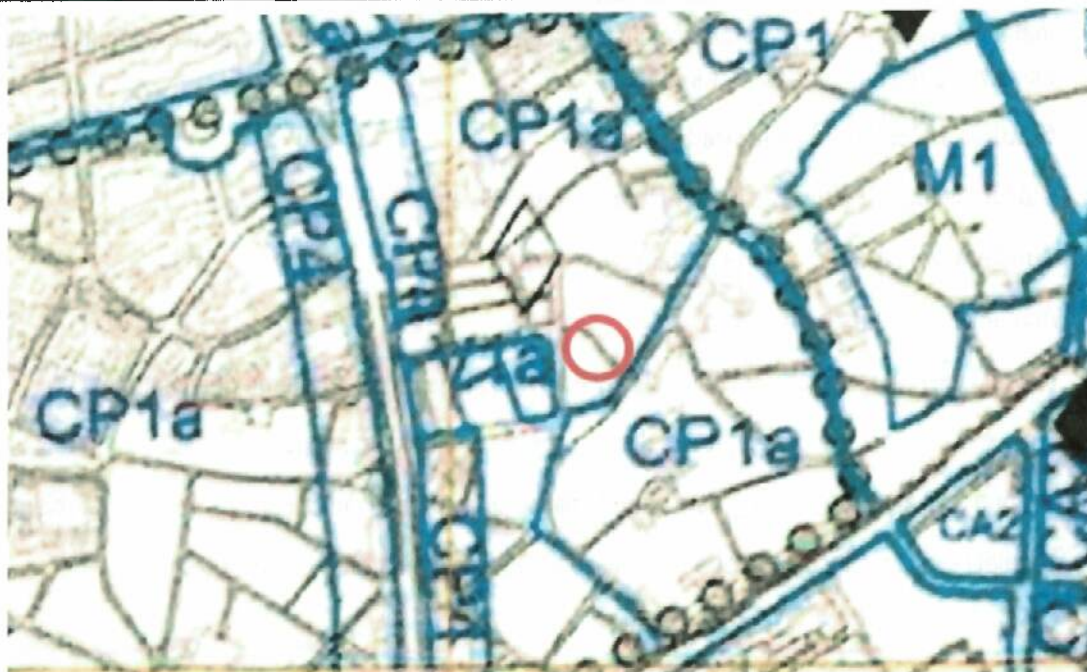
4. Clădirea 247695-C4 Cabina portar

Clădire cu regim de înălțime Parter. Conform estimare data PIF este 1972

- Structură de rezistență: zidărie portantă
- Acoperiș: tip terasă necirculabilă
- Finisaje exterioare: Fațadă tencuită și zugrăvită, tâmplărie exterioară metalică.
- Instalații electrice

Utilizări admise și indicatori urbanistici:

Conform PUG 2000 proprietatea imobiliară subiect se află în zona **CP1a** cu următorii indicatori urbanistici:



GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI C ZONA CENTRALĂ

CP- SUBZONA CENTRALĂ SITUATĂ ÎN LIMITELE ZONEI DE PROTECȚIE A VALORILOR ISTORICE ȘI ARHITECTURAL URBANISTICE

Partea din zona centrală care este situată în interiorul limitelor de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice păstrează fragmentar țesutul urban rezultat din succesiunea diferitelor etape de precizare a tramei stradale ca trasee și profile și de reconstrucție spontană sau bazată pe regulamente urbanistice ori proiecte. Această zonă conține marea majoritate a monumentelor de arhitectură din București, înscrise în lista monumentelor sau propuse a fi înscrise conform studiului de fundamentare, între care se găsesc cele mai importante și mai reprezentative clădiri destinate funcțiunilor publice, biserici sau foste clădiri rezidențiale de mare valoare istorică, arhitecturală și memorială, adăpostind acum diferite alte funcțiuni, precum și clădiri de locuit.

CP subzona centrală situată în limitele zonei de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice se compune din:

CP1- subzona centrală în care se menține configurația țesutului urban tradițional conținând o parte din zona protejată, restul fiind inclus în zonele CP2, CP3, CP4, M și L. Zona protejată, în ansamblul perimetrului care include aceste subzone, este alcătuită din două tipuri morfologice dominante în care se înscriu volumele singulare ale unor clădiri publice și de cult:

În interiorul acestei zone, datorită unor particularități bine conturate, a fost pusă în evidență următoarea unitate teritorială de referință:

CP1a - subzona centrală suprapusă peste nucleul istoric (segmentul Lipscani – delimitat de str. Doamnei, Bdul. I. C. Brătianu, Splaiul Independenței și Calea Victoriei și segmentul Sf. Gheorghe – delimitat de străzile: Colței, Gral I. Florescu, Radu Calomfirescu, Hristo Botev, Calea Călărașilor, Bărăției, Bdul I. C. Brătianu,

Jacques Elias). Aceste segmente, separate de Bdul. I. C. Brătianu deschis în sec. XX, păstrează, alături de vestigii și monumente medievale, o mare parte a centrului comercial datând din sec. XIX, format din clădiri alcătuind fronturi continue dispuse pe aliniament cu parter comercial și unul sau mai multe niveluri. Zona beneficiază de un statut maxim de protecție se protejează valorile arhitectural urbanistice, istorice și de mediu natural în ansamblul lor, trama stradală, fondul construit, caracterul și valoarea urbanistică; sunt permise intervenții care conservă și potențează valorile existente.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

CP1 + CP1a + CP2 + CP3 + CP4 – se menține parcelarul existent cu următoarele condiții:

- în cazul clădirilor cu înălțimi sub P+4 niveluri se consideră construibile parcelele având minim 150 mp și un front la stradă de minim 8,0 m pentru construcțiile înscrise între două calcanale laterale și de minim 10,0 metri în cazul construcțiilor cuplate și izolate; parcelele sub 150 mp. pentru a deveni construibile, este necesar să se comaseze cu una dintre parcelele adiacente;
- în cazul clădirilor cu noi cu înălțimi peste P+4 niveluri se consideră construibile parcelele având minim 400 mp. și un front la stradă de minim 12,0 m pentru construcțiile înscrise între două calcanale laterale și de minim 15,0 metri în cazul construcțiilor cuplate și izolate; parcelele sub 400 mp pentru a deveni construibile, este necesar să se comaseze cu una dintre parcelele adiacente;
- în cazul comasării parcelelor din zona protejată se vor menține amprentele vechii lotizări prin tratarea arhitecturală și prin amenajările din curți dalaje, parapete, jardiniere fixe, plantații etc.;
- în cazuri speciale, în zone cu parcelări protejate, în vederea menținerii caracterului specific al parcelării pot fi considerate construibile parcelele sub 150 mp. pe baza unor documentații de urbanism PUD însoțite de ilustrare de temă și desfășurări stradale.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

CP1 + CP1a + CP2 + CP3 + CP4 POT maxim = 70%

- în cazul unor extinderi sau noi inserții se admite acoperirea restului curții în proporție de 80% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (H = 8 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole etc.;
- în mod excepțional, în cazul construcțiilor care sunt delimitate pe toate laturile de domeniul public, al celor care sunt înconjurate pe trei laturi de calcanale ale unor construcții existente valoroase sau al celor care refac o construcție valoroasă dispărută, POT poate ajunge până la 100%;
- POT 100% poate fi admis și în cazul acoperirii integrale cu luminator a curților închise sau în formă de U; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele în vigoare sau tema specifică.

CP1a - CUT maxim 1,9 mp. ADC / mp. teren.

Zona de amplasare a proprietății imobiliare subiect este încadrată în Zona protejată nr.01- Calea Moșilor. Zona este delimitată de porțiunea de stradă dintre bulevardul Brătianu și bulevardul Carol și include str. Stelea Spătarul, str. Cavafii Vechi, str. Biserica Răzvan, Intr. Pictor Vermont.



Descrierea amenajărilor

La data inspecției terenul era împrejmuit cu gard metalic, calcan cu clădireșii gard beton. Pe teren sunt edificate patru construcții.

Descrierea zonei

Macro zona

Terenul este amplasat în sectorul 3, zona centrală a capitalei- zona Piața Sf Gheorghe/ Piața Universității. Piața Sfântul Gheorghe – numită și „kilometrul zero al Capitalei” – este unul dintre cele mai vechi puncte de reper ale Bucureștilor. Este situată în apropiere de Piața Universității, la intersecția bulevardului I. C. Brătianu (fost 1848 – înainte de anul 1990) cu străzile Blănari și Lipscani pe de o parte și cu strada Băniei de cealaltă parte.

Zona este un mix de utilizări : rezidențiale/comerciale cu clădiri de locuit vechi, unele fiind construite înainte de 1900, altele în perioada interbelică, cu un regim înălțime variat- de la S+P+1 la P+3/4 etaje.

În zonă regăsim institutii de învățământ- Universitatea București, Universitatea de arhitectură și urbanism, Teatrul Național IL Caragiale București, clădiri care adăpostesc funcțiuni publice ,spitale- Spitalul Clinic Colțea.

Zona este caracterizată de lipsa terenurilor libere și disponibile pentru dezvoltare. Terenurile care sunt oferite la vânzare au suprafețe mici, între 300 -1500 mp și de cele mai multe ori au pe ele construcții vechi ce sunt propuse la demolare.

Micro zona

Utilizarea rezidențială: clădiri individuale de locuit (case/vile) cu regim mic de înălțime P/P+2/3, blocuri de locuințe cu regim mic de înălțime P+4

Utilizarea comercială: în vecinătatea amplasamentului există clădiri de birouri, restaurante, mici sedii de firme, mari centre comerciale- Magazin Cocor, Unirea; unități de învățământ, cultură , hoteluri, restaurante

Zonă constituită din punct de vedere edilitar cu străzi asfaltate și toate utilitățile publice, multe zone verzi pietonale pentru relaxare (parcuri, terenuri sport).

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

- transportul STB prin stații aflate la aprox.1 min. de mers pe jos pentru variantele de transport public cu autobuz ,troleibuz, tramvai
- Stația de metrou Universitate este la aprox.3-400 m distanță de amplasament iar statia de Metrou Unirii la o distanță aprox.de 600 m.
- auto prin strada Cavafii Vechi

Puncte de interes în zonă

- Piața Universității
- Teatrul National IL Caragiale
- Biserica Sf.Gheorghe Nou
- Centrul Vechi

Avantajele amplasamentului sunt:

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

Dezavantajele amplasamentului sunt:

- Zonă foarte aglomerată , lipsa terenurilor libere

2.2. Descrierea și analiza pieței specifice

Piață este definită ca fiind mediul în care bunurile, mărfurile și serviciile se schimbă între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețurilor. Toate piețele sunt influențate de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor care, la rândul lor, se află sub acțiunea unor influențe sociale, economice, guvernamentale și fizice.

Piață specifică pentru subiectul supus evaluării este definită ca fiind piața proprietăților de tip comercial cu clădiri pentru birouri/servicii amplasate în sectorul 3 al municipiului București, zona centrală Universitate-Unirii-Bd Bălcescu

Contextul economic - Aspecte cu impact asupra sectorului imobiliar prezentate în rapoartele realizate de BNR - 2024 ³

³ Selecție din publicația BNR, Raport asupra inflației și Raport asupra stabilității financiare mai -iunie 2024 - <https://bnr.ro/Publicatii-periodice-204.aspx>

Riscurile la adresa stabilității financiare la nivel internațional au avut evoluții mixte de la data ultimului Raport. Majoritatea economiilor, precum și sistemul financiar în ansamblu au rămas rezistente de-a lungul procesului dezinflaționist, iar sentimentul investitorilor a fost unul favorabil, contribuind la relaxarea condițiilor financiare pe piețele internaționale de capital. Cu toate acestea, contextul economic și geopolitic extern continuă să fie marcat de incertitudini pe planuri multiple. Cu toate acestea, contextul economic și geopolitic extern continuă să fie marcat de incertitudini pe planuri multiple. Deși așteptările cu privire la creșterea economică la nivel global s-au îmbunătățit ușor, acestea sunt eterogene la nivel internațional și rămân modeste raportat la valorile istorice. Ritmul de creștere a activității economice pe plan global este previzionat a se menține în 2024 și 2025 la nivelul celui din anul 2023, respectiv 3,2 la sută, potrivit FMI. Totodată, există riscul unor corecții abrupte ale prețurilor activelor financiare în eventualitatea nematerializării acestor perspective optimiste, ce pot fi puse la încercare de evoluții atât pe plan macroeconomic, cât și geopolitic, inclusiv ca urmare a intensificării conflictului din Orientul Mijlociu și a continuării războiului din Ucraina. Potențiale noi șocuri inflaționiste pe partea de ofertă pot genera volatilitate pe piețele financiare internaționale, precum și o înăsprire bruscă a condițiilor financiare.

Pe termen scurt, cei mai importanți factori de risc la adresa stabilității financiare din România sunt: (i) incertitudinile la nivel global în contextul războiului din Ucraina și al conflictului din Orientul Mijlociu, (ii) tensionarea echilibrelor macroeconomice interne, (iii) riscul de nerambursare a creditelor contractate de către sectorul neguvernamental și (iv) riscul asociat provocărilor la adresa securității cibernetice și inovației financiare.

Incertitudinile care caracterizează evoluțiile economice viitoare atât în România cât și pe plan global pot pune o presiune importantă pe echilibrele pieței imobiliare.

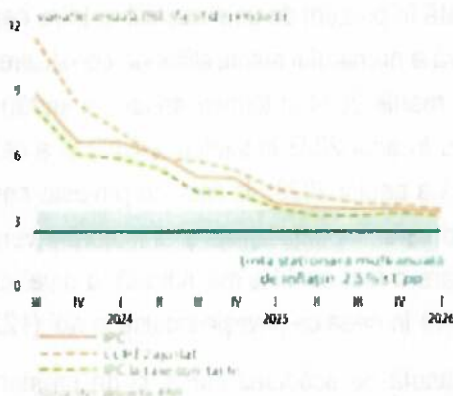
Perspectivile inflației

În primul trimestru din 2024, rata inflației IPC și-a întrerupt temporar traiectoria descendentă urmată pe tot parcursul anului precedent, consemnând în luna martie un nivel egal cu cel din decembrie 2023 (6,61 %). Totodată, în aceeași lună, indicatorul s-a plasat doar marginal (cu 0,11 puncte procentuale) peste proiecția din precedentul Raport asupra inflației; influențele nefavorabile au fost localizate mai ales la nivelul unor subcomponente ale grupei bunurilor energetice, care au consemnat majorări ale dinamicilor anuale. Astfel, în cazul energiei electrice a fost vorba exclusiv de manifestarea unui efect statistic advers, aferent ieșirii din baza de calcul a impactului extinderii schemei de plafonare în luna ianuarie 2023, în sensul includerii tuturor clienților casnici, indiferent de consum.

Evoluția de pe parcursul primului trimestru al anului curent a fost determinată în principal de majorarea inflației la combustibili (pe seama scumpirii petrolului și a creșterii accizei) și energie electrică (pe fondul unor efecte de bază nefavorabile), contrabalansate de reducerea inflației anuale CORE2 ajustat și a LFO.

În perspectivă, rata anuală a inflației IPC se va menține pe o traiectorie descendentă pe cvasitotalitatea intervalului proiecției, însă ritmul dezinflației este proiectat să încetinească semnificativ, în special în a doua parte a acestuia (Grafic 4.2)

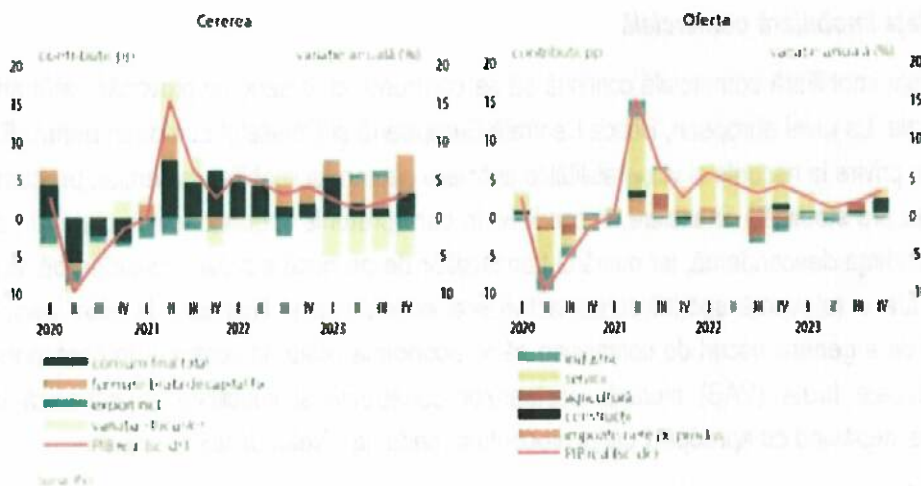
Grafic 4.2 Prognoza ratei inflației IPC și CORE2 ajustat



Evoluții ale activității economice, cererea și oferta

Trimestrul IV 2023 a marcat o accelerare a creșterii PIB real (până la 3 %, variație anuală, față de o medie de 1,8 % în trimestrele I-III), evoluția fiind datorată atât consumului privat, cât și investițiilor. Din perspectiva ofertei, dinamizarea activității economice a fost localizată la nivelul sectoarelor neindustriale, în timp ce industria prelucrătoare a continuat să resimtă tracțiunea anemică din partea cererii externe (cu un ritm de -2 % în termeni anuali, VAB din industrie a marcat al nouălea trimestru de scădere)

Grafic 2.1 Contribuții la creșterea economică



Consumul populației și-a accentuat rata anuală de creștere (până la 2,5 %), traiectoria fiind susținută, în bună măsură, de majorările succesive ale salariului net real pe parcursul anului 2023, precum și de ameliorarea condițiilor de creditare. Creșteri ale vânzărilor au înregistrat majoritatea categoriilor de bunuri, remarcabilă fiind intensificarea activității comerciale pe segmentul alimentar, până la 4,2 %

Cererea de consum își va păstra probabil traiectoria ascendentă și în prima parte a anului 2024, sub efectul creșterii preconizate a veniturilor reale ale populației, având în vedere majorările operate la 1 ianuarie 2024 asupra punctului de pensie și a salariilor din sectorul bugetar, precum și temperarea graduală a inflației.

Piața imobiliară ⁴

Piața imobiliară rezidențială este caracterizată în prezent de un dezechilibru între cerere și ofertă. Pe partea ofertei, s-a consemnat o scădere semnificativă a numărului autorizațiilor de construire eliberate pentru clădiri rezidențiale (-55 % în perioada aprilie 2023 – martie 2024 în termeni anuali), a lucrărilor de construcții rezidențiale (-9 %), a locuințelor nou-terminate (-3 % în anul 2023 în termeni anuali) și a celor disponibile la vânzare (-17 % în T1 2024 față de aceeași perioadă a anului 2023). În ceea ce privește cererea, aceasta a crescut pe fondul revenirii economice, al diminuării presiunilor inflaționiste și al majorării veniturilor salariale. Astfel, cererea pentru proprietăți imobiliare de vânzare a fost cu 14% mai ridicată la nivel național în primul trimestru al anului 2024 în termeni anuali, cu precădere în ceea ce privește locuințele noi (+22 %).

Dinamica ascendentă a prețurilor este susținută de scăderea ofertei și de creșterea costurilor de construcție. Costurile ridicate în construcții continuă să pună presiune pe prețurile locuințelor noi, acestea crescând cu circa 8% în perioada februarie 2023 – ianuarie 2024 comparativ cu perioada corespondentă anterioară. Trendul ascendent al costurilor în construcții este de așteptat să continue în perioada următoare, pe fondul lipsei acute de forță de muncă și al măsurilor fiscale implementate în 2024. De asemenea, creșterea cotei TVA redusă de la 5 la sută la 9 la sută pentru locuințele noi de la 1 ianuarie 2024 este de natură a pune presiuni suplimentare asupra prețului proprietăților imobiliare rezidențiale.

Cererea pentru închirierea de proprietăți imobiliare rezidențiale a consemnat o scădere de 19% în T1 2024 față de T1 2023, în timp ce oferta a crescut cu 2,5% în aceeași perioadă de referință. Totuși, prețul mediu pentru închirierea proprietăților rezidențiale a crescut cu circa 11 % (de la 450 euro/lună la 500 euro/lună)

Piața imobiliară comercială

Piața imobiliară comercială continuă să se confrunte cu o serie de provocări, atât structurale, cât și conjuncturale. La nivel european, Banca Centrală Europeană și Comitetul European pentru Risc Sistemic au avertizat cu privire la riscurile și vulnerabilitățile asociate sectorului imobiliar comercial, precum și la potențiale implicații asupra stabilității financiare, în condițiile în care prețurile imobilelor comerciale din zona euro și-au menținut tendința descendentă, iar numărul tranzacțiilor de pe piață a scăzut considerabil. Sectorul imobiliar comercial are o relevanță sporită pentru activitatea economică și financiară la nivel național, precum și potențialul de a genera riscuri de contagiune către economia reală, în contextul în care ponderea în PIB a valorii adăugate brute (VAB) aferente sectoarelor construcții și imobiliare se situează la valoarea de 15,5 la sută, depășind cu aproape 1 punct procentual media la nivelul Uniunii Europene.

Activitatea de construcții pe piața imobiliară comercială din România s-a intensificat ușor, în pofida creșterii costurilor de construcție. Volumul lucrărilor de construcții nerezidențiale s-a majorat în perioada aprilie 2023 – martie 2024, cu 4,2 la sută comparativ cu aceeași perioadă corespondentă anterioară. Perspectivile sunt de menținere a acestei dinamici, în contextul în care suprafața utilă autorizată pentru construcții nerezidențiale a înregistrat o creștere de 8,7 la sută în perioada aprilie 2023 – martie 2024 față de perioada

⁴ Extras din Rapoartele asupra stabilității financiare și a inflației a BNR mai 2024, <https://bnr.ro/Publicatii-periodice-204.aspx>

similară a anului precedent. Totuși, costul construcțiilor și-a menținut tendința ascendentă, cu un avans mediu de 6,7 la sută în perioada aprilie 2023 – martie 2024 față de perioada corespondentă din anul precedent.

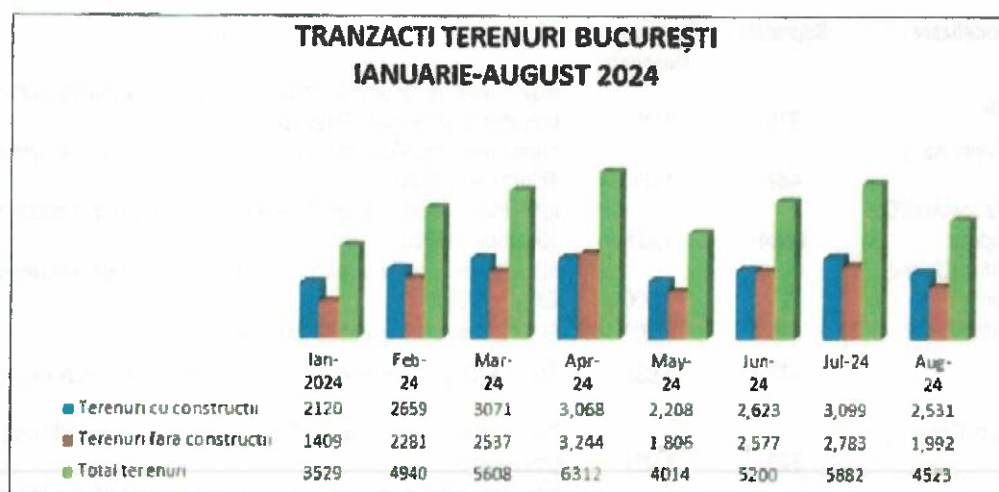
La nivel național, o combinație între încetinirea ofertei și menținerea la un nivel constant a cererii, coroborat cu inflația și stabilizarea costurilor la niveluri ridicate, a condus la majorarea chirilor pe anumite segmente ale pieței. Astfel, chirile pentru spațiile prime au crescut în perioada T1 2023 – T1 2024 de la 20 euro/mp/lună la 22 euro/mp/lună pentru spațiile de birouri, respectiv de la 4,5 euro/mp/lună la 4,75 euro/mp/lună pentru spațiile industriale. În cazul spațiilor comerciale, chirile prime s-au menținut la nivelul de 77 euro/mp/lună. Pentru perioada următoare, perspectivele sunt mixte și variază între creșterea în continuare a chirilor sau menținerea constantă a acestora.

Piața terenurilor

Pe piața terenurilor, 2024 se dovedește a fi un an foarte bun pentru achiziții strategice, în zonele unde investitorii sunt deja prezenți. Deși numărul tranzacțiilor nou-începute este în scădere, cele demarate anterior se închid în număr mare, inclusiv tranzacții semnificative, ceea ce sugerează că 2024 va fi un an bun când se va trage linie la final. Altfel, proprietarii nu sunt prea dispuși să ofere oportunități cumpărătorilor, având încredere în perspectivele pieței post-2025, susținute de consolidările din jurul proiectelor mari, oferta generoasă de terenuri pentru proiecte mixte și interesul ridicat din partea clienților rezidențiali și de retail.

Conform ANCPI (Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară), dinamica tranzacțiilor cu terenuri din București în perioada ianuarie-august 2024, ne arată o evoluție oscilantă a vânzărilor, cele mai multe tranzacții au fost efectuate în luna iulie cu un număr total de tranzacții de 5.882 (terenuri cu și fără construcții), iar cele mai puține vânzări s-au înregistrat în luna ianuarie – 3.529 terenuri tranzacționate.

Media tranzacțiilor efectuate în București în perioada analizată a anului 2024 (ianuarie-iulie) este de 3.637 terenuri (atât terenuri libere cât și terenuri cu construcții)



Preluare date preluate de pe site ANCPI : <https://www.ancpi.ro/statistici/>

Conform unor date publicare de ziarul Bursa în luna iulie : "2024 este un an mai slab pentru tranzacțiile cu terenuri, dar totuși înregistrăm tranzacții care au început în urmă cu mai mulți ani și care se finalizează

acum. De aceea, considerăm că anul curent nu va fi un an foarte slab, dar nu vom atinge tranzacții de terenuri în valoare totală de un miliard euro, pentru că proprietarii nu vor să lase din preț. Prețurile sunt stabile, dar se acordă bonusuri pentru cele care au deja autorizație de construcție sau Plan Urbanistic Zonal. În piața rezidențială cererea e destul de ridicată, dar oferta e în scădere dacă privim livrările efective de locuințe. E o piață destul de dezechilibrată între cerere și ofertă. S-ar putea să avem o perioadă în care prețurile cresc mai repede decât salariile”(<https://www.bursa.ro/tranzactii-imobiliare-de-491-milioane-euro-in-primul-semestru-al-anului-2024-69240353>)

Piața specifică este piața terenurilor cu suprafețe mici, de maxim 1.000 mp. Aria de piață este zona ultra centrală și centrală a Bucureștiului.

Oferta de terenuri similare la vânzare

Principalele elemente de comparație recunoscute de piața specifică și care se regăsesc în anunțurile de vânzare, sunt localizarea, suprafața, utilitățile existente în zonă, deschiderea, indicatorii urbanistici. În general sunt ofertate terenuri situate în zone cu indicatori favorabili dezvoltării de activități comerciale și/sau rezidențiale.

Au fost analizate prețurile din zona analizată și au fost identificate oferte de terenuri active la data evaluării. Elementele de comparație recunoscute de piața specifică sunt localizarea, deschiderea la drumul public, suprafața, autorizația de construire/PUD/PUZ, indicatori urbanistici.

În zona analizată au fost identificate oferte active pentru terenuri cu suprafețe cuprinse între 400 mp și 2.500 mp , cu prețuri unitare cuprinse între 1.000 euro/mp și 2.000 euro/mp. Prețurile variază în funcție de suprafața terenului, localizare și de posibilitățile de dezvoltare permise ale zonei de amplasare (rezidențial/comercial). Cele mai relevante oferte sunt prezentate mai jos:

Localizare	Suprafata	Pret unitar Euro/mp	link
str Coltei	376	1,350	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-ultracentral-universitate-376mp-1-194993889
Anton Pann/ zona Unirii	482	1,098	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-sector-3-unirii-482mp-240317358
Central/zonaUnirii/Cornești Coposu	1,684	1,428	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-sector-3-unirii-1684mp-71157557
Ultracentral/ Unirii-str Apolodor	221	1,000	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-ultracentral-221mp-73680419
Ultracentral /Unirii	525	1,200	EPI - Selectie Comparabile (imobiliare.ro)
Unirii	472	1,038	Teren 472mp Deschidere 15ml Utilitati Unirii (imobiliare.ro)
Calea Calarasilor/Delea Vehe	320	1,031	Teren 320mp Deschidere 13ml Casa demolabila Utilitati Calea Calarasi (imobiliare.ro)
zona Batistei	900	1,611	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-ultracentral-batistei-900mp-221160767
zona Mosilor/Stefan cel Mare	420	1,145	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-sector-2-mosilor-420mp-64797743
zona Piata Victoriei	1,300	2,000	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-ultracentral-victoriei-1300mp-1-87393

Au rezultat următorii indicatori :

Indicator	Oferta euro/mp
Maxim	2,000
Minim	1,000
Mediana	1,173
Media	1,290

Cererea de terenuri la cumpărare

Cererea potențială trebuie analizată având în vedere localizarea, caracteristicile zonei de amplasament și principalele caracteristici ale imobilului subiect: suprafața mică, reglementările urbanistice, etc. Trebuie avut în vedere și faptul că terenurile învecinate (stânga/dreapta) sunt construite și nu există posibilitatea de comasare.

Cererea potențială este moderată, din analiza zonei de amplasament nu există foarte multe terenuri libere, iar majoritatea dezvoltărilor imobiliare se fac pe terenuri mari ca suprafață și care îndeplinesc condițiile impuse prin Regulamentul de Urbanism.

Având în vedere principalele caracteristici ale imobilului subiect (suprafață, amplasare, posibila utilizare) cererea potențială este redusă.

Oferta de terenuri la închiriere

Există un număr mic de oferte active de închiriere pentru terenuri, variate ca localizare, suprafață sau indicatori urbanistici. În general, sunt oferite terenuri situate în zone cu indicatori favorabili dezvoltării de activități comerciale și/sau rezidențiale. În imediata vecinătate a terenului subiect nu au fost identificate oferte de închiriere.

Oferta de spații comerciale/clădiri birouri la închiriere

În zona analizată au fost identificate următoarele oferte active pentru spații de birouri :

Localizare	Supraf (mp)	Pret euro/mp	Nivel	Link
Universitate	368	10.00 €	et.3/S+P+7E	https://www.imobiliare.ro/oferta/birou-de-inchiriat-ultracentral-universitate-206452937
Zona Unirii/magazin Cocor	374	13.50 €	et.1/P+3E	https://www.imobiliare.ro/oferta/birou-de-inchiriat-sector-3-unirii-13053462
Casa Mosilor/Universitate Cgeneral Florescu	306	9.50 €	et.5/S+P+7	https://www.imobiliare.ro/oferta/birou-de-inchiriat-ultracentral-universitate-1135436
8/Spital Coltea-Calea Mosilor	199	11.00 €	et 1/D+P+2+M	https://www.imobiliare.ro/oferta/birou-de-inchiriat-ultracentral-universitate-8259979
Bratianu Business Center	208	12.00 €	P+4	https://www.imobiliare.ro/oferta/birou-de-inchiriat-ultracentral-universitate-1-204988222
Calea Victoriei	300	8.00 €	et 6/P+6	https://www.imobiliare.ro/oferta/birou-de-inchiriat-ultracentral-calea-victoriei-1132734
Academiei	350	11.00 €		https://www.birouinfo.ro/birouri-cladiri-de-birouri-de-inchiriat/Bucuresti/Sector-1/Academiei-Center
Str Baratiei	264	13.50 €	D+P+3E	Birouri de inchiriat sector 3 Bucuresti in cladirea Baratiei (spatii-de-birouri.ro)
Str.Semilunei/zona Universitate	320	12.03 €	S+P+4	Spatii birouri de inchiriat Semilunei 4-6 (spatii-de-birouri.ro)

Barbu Vacarescu 42	173	10.00 €	S+P+2/4	<u>Spatii de Birouri De Inchiriat In Barbu Vacarescu 42A (spatii-de-birouri.ro)</u>
Str.Maria Rosetti 6/ zona Bd Magheru	685	14.00 €	S+P+9	<u>Spatii de birouri in Maria Rosetti Tower, Zona Ultracentrala (spatii-de-birouri.ro)</u>

Indicator	Oferta euro/mp
Maxim	14.00 €
Minim	8.00 €
Mediana	11.00 €
Media	11.32 €

Echilibrul pieței

În opinia evaluatorului, există un echilibru relativ al pieței. Totuși, la data evaluării se estimează că oferta de proprietăți imobiliare relativ similare este mai mare față de cerere, piața specifică este favorabilă cumpărătorului.

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*”.

Importanța CMBU în estimarea valorii de piață:

Conceptul valoare de piață este legat de percepțiile colective și de comportamentul participanților pe piață. Acest concept recunoaște factori diverși care pot influența tranzacțiile din cadrul pieței și îi separă de alte considerente intrinseci sau nebazate pe piață, care influențează valoarea.

Valoarea de piață se bazează pe piață și, în consecință, toate datele de intrare trebuie să fie dezvoltate din datele de pe piață. Evaluările proprietății pe baza pieței presupun funcționarea unei piețe în cadrul căreia tranzacțiile au loc fără restricții din partea forțelor din afara pieței.

Evaluările pe baza pieței trebuie să stabilească cea mai bună utilizare sau cea mai probabilă utilizare a proprietății, care reprezintă un determinant semnificativ al valorii sale.

Rapoartele de evaluare trebuie să fie clare și vor conține o referință specifică la definiția valorii de piață, împreună cu o referință specifică privitoare la modul în care proprietatea a fost avută în vedere, în termeni de utilizare existentă sau de cea mai bună utilizare a sa (sau cea mai probabilă utilizare a sa) și o prezentare a tuturor ipotezelor de bază.

Definiția CMBU prezintă șase elemente ce trebuie aplicate în analiza CMBU, atât pentru terenul sau amplasamentul considerat liber, cât și pentru proprietatea construită. Astfel, o utilizare a unei proprietăți devine CMBU a acesteia dacă satisface simultan următoarele condiții:

1. Probabilitatea rezonabilă
2. Justificarea adecvată

3. Permisibilitatea legală
4. Posibilitatea fizică
5. Fezabilitatea financiară
6. Conduce la cea mai mare valoare (utilizarea care este maxim productivă)

Dintre cele șase elemente, patru dintre acestea servesc ca teste formale în vederea determinării CMBU: posibilitatea fizică, permisibilitatea legală, fezabilitatea financiară și productivitatea maximă.

- **Permisă legal:** evaluatorul trebuie să determine care utilizări sunt permise de lege, analizând reglementările privind zonarea, restricții de construire, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu, stilurile istorice și impactul asupra mediului.
- **Posibilă fizic:** se analizează dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren, riscul unor dezastre naturale care pot afecta utilizările unei proprietăți imobiliare. Condițiile fizice influențează și costurile de conversie ale utilizării actuale în altă utilizare, considerată cea mai bună.
- **Fezabilă financiar:** utilizările care au îndeplinit criteriile de permisivitate legală și posibile fizic, sunt analizate mai departe pentru a se determina dacă ele ar putea produce venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului. Toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind fezabile financiar.
- **Maxim productivă:** dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este aceea utilizare care va conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerut de piața pentru acea utilizare.
- Nu a fost pus la dispoziție un certificat de urbanism valabil la data evaluării.

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

1. Toate activele supuse evaluării (teren și construcții) fac parte din domeniul public al statului și sunt aferente sistemului de distribuție a energie tehnice, fiind proprietate publică și având restricții legale privind utilizarea și transferul de proprietate.
2. Pe terenuriul care face obiectul evaluării se află punct termic/Dispecerat și construcții anexe specifice care susțin activitatea sistemului de transport și distribuție a energiei termice din București și care sunt obiective publice.
3. Art. 33 din GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile menționează faptul că *"utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării"*

Ținând cont de cele prezentate mai sus, utilizarea probabilă în mod rezonabil pentru proprietățile subiect, este utilizarea curentă comercială- spații comerciale/birouri care susțin activitatea Termoenergetica.

3. ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RAȚIONAMENTUL

3.1. Aspecte teoretice

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

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare. *Această abordare nu a fost utilizată pentru imobilul deoarece nu au fost identificate imobile similare pe piață. Această abordare a fost utilizată pentru estimarea valorii de piață a terenului.*

Abordarea prin cost este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor a deprecierei cumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii terenului estimată la data evaluării. *A fost utilizată pentru estimarea clădirilor.*

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

Conform Standardelor de Evaluare în vigoare, estimarea oricărui tip de valoare - de piață sau din afara pieței - cere ca evaluatorul să aplice una sau mai multe abordări în evaluare. Termenul abordare în evaluare se referă la metodologiile analitice general acceptate utilizate de obicei. În unele țări, aceste abordări sunt cunoscute și sub denumirea de metode de evaluare.

De asemenea, este specificat faptul că nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, în cazul în care poate fi aplicată doar o singură abordare în evaluare, adecvată și bazată pe informații de piață suficiente, verificate și credibile.

3.2. Evaluarea terenului liber -Abordarea prin piață

Evaluarea unui teren liber (neamenajat sau vacant) sau a terenului pe care se află amplasate amenajări și/sau construcții se poate face prin șase metode :

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

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

Pentru evaluarea terenului subiect în baza prevederilor din STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR 2022, a fost utilizată Abordarea prin piață- Metoda comparației vânzărilor.

Abordarea prin piață - Metoda comparației vânzărilor

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate ofertele de vânzare sau tranzacțiile pentru proprietăți similare. Aceasta metodă se recomandă pentru proprietăți imobiliare, când există suficiente date din piață. Analiza prețurilor de ofertă sau de tranzacționare este urmată de efectuarea unor corecții, ajustări asupra elementelor de comparație care afectează tipul de proprietate imobiliară evaluată.

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

Au fost utilizate pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare subiect, analize calitative și cantitative specifice. Majoritatea ofertelor de teren cu dimensiuni comparabile identificate pe piață au perioade de expunere cuprinse între 1 lună și 6/7 luni.

Pentru estimarea valorii de piață a terenului au fost selectate 4 proprietăți comparabile, considerate de evaluator ca fiind relevante, care au fost identificate din punct de vedere fizic (localizate).

	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Tip (tranzactie/oferta)	oferta	oferta	oferta	tranzactionat
Localizare	zona Batistei	zona Piata Victoriei	str Coltei	Ultracentral /Unirii
Data ofertei	Oct-24	Oct-24	Aug-24	Aug-24
Pret total oferta (euro)	1,450,000 €	2,600,000 €	507,600 €	630,000 €
Suprafata teren (mp)	900	1,300	376	525
Pret unitar (euro/mp)	1,611 €	2,000 €	1,350 €	1,200 €
Destinatie	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Categorie de folosinta	curti constructii	curti constructii	curti constructii	curti constructii
Drum de acces	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Utilitati	toate	toate	toate	toate
Topografie	plana	plana	plana	plana
Nr.deschideri	1 deschidere	1 deschidere	1 deschidere	1 deschidere
Lungime deschidere (m)	20	21	15	0
Constructii pe teren	nu	nu	nu	nu
Drept de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut
Restricții legale	fara	fara	fara	fara
Conditii de finantare	fara	fara	fara	fara
Link	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-ultracentral-batistei-900mp-221160767	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-ultracentral-victoriei-1300mp-1-87393	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-ultracentral-universitate-376mp-1-194993889	EPI - Selectie Comparabile (imobiliare.ro)

Observații

- Toate ofertele au fost verificate de evaluator telefonic și identificate și din punct de vedere fizic (localizate).
- Marja de negociere a fost estimată, în baza discuțiilor telefonice avute de Evaluator cu proprietarii între -10% din prețul de oferta. La comparabila C4 nu s-a aplicat marja de negociere aceasta fiind o tranzacție încheiată.
- Criteriul de comparație (parametrul relevant) luat în calcul în grila de comparații a fost prețul unitar euro/mp.

Ajustări ale elementelor de comparație:

1. Nu au fost aplicate ajustări pentru elementele specifice tranzacționării, deoarece toate comparabilele sunt similare cu proprietatea subiect din punct de vedere al elementelor de comparație specifice tranzacționării.
2. Pentru elementul "suprafață"- s-au aplicat ajustări pentru toate comparabilele, acestea fiind superioare sau inferioare față de subiect. Ajustarea s-a făcut procentual, pe baza diferenței de suprafață dintre Comparabila 1 și Comparabila 2

S-a estimat valoarea de piață a terenului subiect corespunzătoare celei mai mici ajustări brute efectuate, rezultând o valoare unitară de 1.400 euro/mp :

	Euro	Lei
Valoare unitară obținută	1.404	
Valoare rotunjită (euro/mp)	1.400	6.967
Valoarea teren	1.169.000	5.817.412
Curs euro la data evaluării	4,9764	
Data evaluării	02.10.2024	

3.3. Abordarea prin Cost – estimarea costului clădirii

Abordarea prin cost a fost utilizată pentru a estima valoarea justă a clădirilor supuse evaluării.

Ca procedură, se estimează costul de a construi un substitut al construcției existente (incluzând costuri directe, costuri indirecte și un profit antreprenorial) la care se adaugă profitul dezvoltatorului imobiliar pe baza analizei de piață rezultând costul de înlocuire brut (CIB).

Din acest cost se vor scădea toate formele de depreciere (fizică, funcțională, externă/economică) rezultând costul de înlocuire net (CIN).

Costul de realizare a construcției poate fi costul de reproducere sau costul de înlocuire.

Costul de reproducere (reconstruire) este costul de construcție a unei copii exacte a bunului evaluat.

Costul de înlocuire este costul de construcție a unei proprietăți imobiliare de substituție (moderne). Având în vedere scopul evaluării, tipul proprietății imobiliare, a fost utilizat costul de înlocuire.

În estimarea costului de înlocuire (CIB) a construcțiilor au fost utilizate suprafețele din documentele puse la dispoziție de client, respectiv :

Denumire imobil	Numar cadastral	Suprafata construita la sol	Suprafata desfasurata	Regim inaltime
Centrala Termică+ Dispecerat, S+P+7l	247695-C1	268.30	2,965.00	S+P+7
Clădire birouri , Parter	247695-C2	59.70	59.70	P
Anexă, Parter	247695-C3	15.40	15.40	P
Cabină portar, Parter	247695-C4	4.70	4.70	P

Fișele de cost au fost făcute cu ajutorul aplicației Kost Plus

În calculul CIB nu au fost incluse:

1. costuri de amenajare a terenului
2. nu au fost incluse costuri legate de bunuri mobile ce nu fac parte integrantă din construcții, sau pot fi separate de acestea fără a afecta destinația și funcționalitatea acestora (de exemplu instalații termice, instalații de aer condiționat etc)

Calculul detaliat al CIB este prezentat în **ANEXA 2**.

Costul de înlocuire brut (CIB)

Pentru construcțiile supuse evaluării au fost esimate următoarele costuri de înlocuire (CIB):

Fisa nr.	Denumire	Anul PIF	Starea Fizica	Varsta Cronologica (ani)	Suprafata construită desfasurata (mp)	Cost de nou constructie (lei)
1	Constructie C1	1972	B	52.00	2,965.00	12,709,307.76 lei
2	Constructie C2-cladire birouri	1972	B	52.00	59.70	352,219.47 lei
3	Constructie C3-Anexa	1972	B	52.00	15.40	22,930.45 lei
4	Constructie C4-Cabina portar	1972	S	52.00	4.70	7,341.24 lei
TOTAL CONSTRUCTII						13,091,798.91 lei

Din CIB se scad depreciările, care pot fi:

1. deprecierea fizică: Orice pierdere a utilității din cauza deteriorării fizice a activului sau a componentelor sale, ca urmare a vechimii sau a utilizării sale

2. deprecierea funcțională: pierdere a utilității rezultată din lipsa de eficiență a activului subiect în comparație cu înlocuitorul său, cum ar fi proiectul, specificațiile sau tehnologia învechite.
3. deprecierea externă sau economică: Orice pierdere a utilității cauzată de factori economici sau de localizare, independenți de activ. Acest tip de depreciere poate fi temporară sau permanentă.

Deoarece a fost utilizat costul de înlocuire, clădirile subiect nu au depreciere funcțională.

Pentru clădirile subiect nu au fost estimate o depreciere externe și/sau economice.

Deprecierea fizică a fost estimată prin metoda vârstă fizică – durată de viață cu ajutorul Normativului P135-1999, luând-se în calcul:

1. vârsta efectivă este egală cu vârsta fizică
2. starea tehnică a clădirii a fost apreciată ca foarte bună, bună sau satisfăcătoare, conform următoarelor criterii:
 - stare tehnică foarte bună FB: situație în care s-au efectuat la timp și în bune condiții lucrările de întreținere, reparații curente, reparații capitale
 - stare tehnică bună B: situație în care s-au efectuat lucrări de întreținere și reparații curente la timp și în condiții acceptabile, dar nu s-au efectuat reparații capitale
 - stare tehnică satisfăcătoare S: situație în care s-au efectuat cel mult unele lucrări de întreținere neglijându-se complet lucrările de reparații curente și capitale

Având în vedere vechimea construcțiilor (vârsta efectivă) și starea fizică la data evaluării, pentru clădirile subiect s-a apreciat o stare tehnică **Bună**

Calcul uzura fizica-C1-				
Tabel nr. 19		Grupa 1.6.4.1	stare fizica	B
Varsta cronologica (ani) =	52		(Vcp) (ani) =	52
Vechimea V1 din tabel (ani) =	50	Deprecierea fizica normala pentru vechimea V1 este D1 (%) =		52
Varsta cronologica ponderata Vcp (ani) =	52	Deprecierea fizica normala Dfn = $D1 + (D2 - D1) / (V2 - V1) \times (Vcp - V1)$ (%) =		54
Vechimea V2 din tabel (ani) =	55	Deprecierea fizica normala pentru vechimea V2 este D2 (%) =		58

Calcul uzura fizica - C2-				
Tabel nr.		Grupa 1.6.4.1	stare fizica	B
Varsta cronologica (ani) =	52		Varsta cronologica ponderata	52
Vechimea V1 din tabel (ani) =	50	Deprecierea fizica normala pentru vechimea V1 este D1		52
Varsta cronologica ponderata Vcp (ani) =	52	Deprecierea fizica normala Dfn = $D1 + (D2 - D1) / (V2 - V1) \times (Vcp - V1)$ (%) =		54
Vechimea V2 din tabel (ani) =	55	Deprecierea fizica normala pentru vechimea V2 este D2		58

Calcul uzura fizica - C3			
Tabel nr.	Grupa 1.5.12.1	stare fizica	B
Varsta cronologica (ani) =	52	Varsta cronologica ponderata	98
Vechimea V1 din tabel (ani) =	50	Deprecierea fizica normala pentru vechimea V1 este D1	95
Varsta cronologica ponderata Vcp (ani) =	52	Deprecierea fizica normala Dfn = $D1 + (D2 - D1) / (V2 - V1) \times (Vcp - V1) (\%)$	95
Vechimea V2 din tabel (ani) =	100	Deprecierea fizica normala pentru vechimea V2 este D2	100

Calcul uzura fizica - C4			
Tabel nr.	Grupa 1.6.4.1	stare fizica	B
Varsta cronologica (ani) =	52	Varsta cronologica ponderata	52
Vechimea V1 din tabel (ani) =	50	Deprecierea fizica normala pentru vechimea V1 este D1	52
Varsta cronologica ponderata Vcp (ani) =	52	Deprecierea fizica normala Dfn = $D1 + (D2 - D1) / (V2 - V1) \times (Vcp - V1) (\%)$	54
Vechimea V2 din tabel (ani) =	55	Deprecierea fizica normala pentru vechimea V2 este D2	58

Fișele de calcul CIB/CIN sunt prezentate detaliat în Anexa 2

Abordarea prin Cost- Rezultatul obținut

În urma evaluării, în condițiile limitative privind documentarea, ținând cont de ipotezele și ipotezele speciale emise, și în ipoteza CMBU a proprietății, valoarea totală estimată pentru proprietatea imobiliară supusă evaluării este de **2.366.770 euro**, din care :

- Valoare justă teren **1.169.000 €**
- Valoare justă construcții **1.197.770 €**

Nr.	Denumire conform extras CF	NR.CAD	Cost net construcție - (Lei)	Cost net construcție - (Euro)
1	Centrala Termică+ Dispecerat	247695-C1	5,795,444 lei	1,164,586 €
2	Clădire birouri	247695-C2	160,612 lei	32,275 €
3	Anexă	247695-C3	1,147 lei	230 €
4	Cabină portar	247695-C4	3,377 lei	679 €

3.4 Abordarea prin Venit

Abordarea prin venit este o abordare comparativă a valorii oricărei proprietăți generatoare de venit, care ia în considerare informațiile referitoare la veniturile și cheltuielile aferente proprietății acesteia prin convertirea venitului în valoare.

Abordarea prin venit constă în metode, tehnici și proceduri matematice pe care evaluatorul le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății de a genera beneficii și de a transforma aceste beneficii într-o indicație asupra valorii actualizate. Abordarea prin venit conține două metode de bază : capitalizarea directă care utilizează relația dintre un venit anual și valoarea obținută de acesta și actualizarea care ia în considerare un flux de numerar pe parcursul timpului, ca și o valoare terminală sau încasările din revânzare (fluxul de numerar actualizat sau analiza DCF).

Metoda capitalizării veniturilor generate de proprietate constă în estimarea valorii de piață a unei proprietăți prin capitalizarea venitului net anual cu o rată recunoscută de piață.

Chiria poate fi capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată pentru a estima valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare.

Fluxul de venit identificat a fost utilizat pentru a indica valoarea printr-un proces de capitalizare. Un flux de venit, care este probabil să rămână constant, poate fi capitalizat prin aplicarea unui singur multiplicator (multiplicator de venit brut, multiplicator de venit efectiv etc), sau prin aplicarea unei rate de capitalizare asupra unui Venit Net din Exploatare(VNE). Acesta reprezintă câștigul sau „randamentul” pe care un investitor l-ar aștepta sau câștigul teoretic pe care un proprietar ocupant l-ar aștepta să reflecte valoarea banilor în timp, precum și riscurile sau recompensele proprietarului.

Procedura de calcul este următoarea:

1. Se estimează venitul brut potențial (VBP) pentru un grad de ocupare de 100%
 - A fost estimată chiria de piață unitară exprimată în euro/ mp în urma analizei de piață
 - A fost aleasa media ofertelor comparabile, ajustată cu marja de negociere
 - Amplasamentul, starea imobilului, a spațiului și suprafața utilă ne determină să considerăm rezonabil un nivel al chiriei atribuit la **9 euro/mp/lună**, pentru spațiile situate în clădirea C1 și o chirie de **8,5 euro/mp/lună** pentru spațiile din clădirea C2 .
 - S-a estimat o marjă de negociere de -10% din prețul de ofertă
 - Suprafața utilă închirială luată în calcul, care include și suprafața părților comune aferentă imobilelor subiect, a fost obținută utilizând raportul Su/Sc de 1,3
2. Se calculează venitul brut efectiv (VBE) - VBP ajustat cu pierderi aferente gradului de neocupare.
 - Grad de neocupare estimat de -15% (aprox. 2 luni din an)
3. Se estimează cheltuielile aferente exploatarei proprietății imobiliare subiect (CHE)

În estimarea cheltuielilor de exploatare am considerat următoarele:

 - Pentru impozitul pe clădire 1,5% din costul de înlocuire net (CIN) (costul de înlocuire brut al construcției – CIB - minus deprecierea fizică estimată în funcție de vechime);
 - Cheltuielile cu asigurarea se consideră la 0,15% din CIN;
 - Cheltuieli cu rezerve de înlocuire se consideră la 2,5% din VBE

Rata de capitalizare **Rc**- se obține din informațiile din piață pentru proprietăți similare care sunt la închiriere și vânzare. În lipsa informațiilor din piață, se poate calcula utilizând datele statistice ale BNR privind rata de fixing a titlurilor de stat.

Rata de capitalizare a fost estimată în urma analizelor de piață, coroborat cu informațiile din revista „Valoarea, oriunde este ea” – Q1 2024 pentru clădiri de birouri clasa B este cuprinsă în intervalul 8 -9 %.

Rata de capitalizare utilizată este 8 % ținând cont de localizare și de starea tehnică a clădirilor. Fișa de calcul pentru proprietatea subiect este prezentată mai jos

Abordarea prin venituri - capitalizarea venitului

Str.Cavafii Vechi nr.15

Imobile

Suprafețe

Teren

835

Clădiri

euro/mp

chirie lunara

Analiza chirie de piata

Constructie C2

45.92

8.5 €

390.35 €

Constructie C1

2,281

9 €

20,526.92 €

Chirie lunara total

20,917 €

1. Metoda capitalizării venitului

Denumire

Explicații

Chirie lunara- euro

20,917 €

Chiria anuală

251,007 €

Venitul brut potențial - VBP anual

251,007 €

Pierdere din neocupare

15%

37,651 €

Informații piață

Venitul brut efectiv - VBE=(1-pierdere)*VBP

213,356 €

Cheltuieli de exploatare

25,334 €

impozit pe clădiri și teren

18,200 €

Impozit estimat

asigurare(0.15% din CIN)

0.15%

1,800 €

alocare pentru înlocuiri (aprox 2.5% din VBE)

2.5%

5,334 €

estimat

Alte cheltuieli

0%

- €

Venitul net din exploatare VNE= VBE-cheltuieli

188,022 €

Rata de capitalizare

8.0%

Revista valoarea Q2-2024

Rezultatul obtinut

2,350,278 €

Valoarea de piață proprietate imobiliara (valoare

2,350,300 €

Din care

Valoare de piata teren-euro

1,169,000 €

Valoare de piata cladiri-euro

1,181,300 €

3.5 Reconcilierea valorilor si analiza rezultatelor

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

- Adecvarea - Atunci când există informații de piață disponibile, abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată pentru estimarea valorii de piață.
- Precizia - mare deoarece sunt utilizate informații din piață valabile la data evaluării
- Cantitatea informațiilor - există suficiente informații pentru a estima valoarea de piață a proprietății subiect

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

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

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

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

Pentru bunurile care au valoare de piață, valoarea justă este identică cu valoarea de piață.

- Abordarea prin piață a fost utilizată doar pentru estimarea valorii terenului considerat liber.
- Abordarea prin cost a fost utilizată pentru estimarea valorii juste a clădirilor
- Abordarea prin venit nu a fost utilizată

Având în vedere tipul imobilului supus evaluării (teren și construcții), ca urmare a analizelor efectuate, adecvarea abordărilor, în opinia evaluatorului valoarea justă estimată a proprietății imobiliare subiect este următoarea :

Nr. Crt.	Denumire imobil	Numar CF	Suprafata teren (mp)	Suprafata construita desfasurata constructii (mp)	Valoare justa (euro)	Valoare justa (LEI)
1	Teren intravilan	247695	835	-	1.169.000 €	5.817.412 lei
2	Centrala Termică+ Dispecerat	247695-C1	-	2,965	1.164.586 €	5.795.444 lei
3	Clădire birouri	247695-C2	-	59.7	32.275 €	160.612 lei
4	Anexă	247695-C3	-	15.4	230 €	1.147 lei
5	Cabină portar	247695-C4	-	4.7	679 €	3.377 lei
Valoare justa proprietate imobiliară					2.366.770 €	11.777.992 lei

Valorile nu conțin TVA

Data evaluării

02.10.2024

Curs valutar valabil la data evaluării

4.9764

4. ANEXE

ANEXA 1 – Fotografii inspecție

ANEXA 2 – Fișe calcul, grile calcul, date și informații din piață utilizate în evaluare

ANEXA 3 – Documente puse la dispoziție de Client

ANEXA 1 – Fotografii inspecție

Clădirea C1













Clădirea C2



Clădirea C2



Clădirea C2



Clădirea C2



Clădirea C3



Clădirea C4

ANEXA 2 – Grila de piață- teren și informații din piață utilizate în evaluare

Criterii de Comparatie	Proprietatea subiect	TERENURI COMPARABILE			
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Descriere comparabile	Str Cavafii Vechi nr.15	Teren curți construcții drum asfaltat Suprafata de 900 mp (Amplasare zona Batistei)	Teren curți construcții drum asfaltat Suprafata de 1300 mp (Amplasare zona Piata Victoriei)	Teren curți construcții drum asfaltat Suprafata de 376 mp (Amplasare str Coltei (zona protejata 30 Coltei))	Teren curți construcții drum asfaltat Suprafata de 525 mp (Amplasare Ultracentral (Unini))
Pret total oferta (euro)		1.450.000 €	2.600.000 €	507.600 €	630.000 €
Suprafata teren (mp)	835.00	900.00	1.300.00	376.00	525.00
Urbanism	CP1a	0	0	0	0
Pret unitar (euro/mp)		1.611 €	2.000 €	1.350 €	1.200 €
	Link	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-ultracentral-batistei-900mp-221160767	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-ultracentral-victoriei-1300mp-187393	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-ultracentral-universitate-376mp-1194993889	EPI - Selecte Comparabile (imobiliare.ro)
Tip		oferta	oferta	oferta	TRANSACTIONAT
Pret oferta (euro/mp)		1.611 €	2.000 €	1.350 €	1.200 €
Explicatie ajustari		Marja de negociere estimata pe baza negocierii cu proprietarii și a datelor din piață	Marja de negociere estimata pe baza negocierii cu proprietarii și a datelor din piață	Marja de negociere estimata pe baza negocierii cu proprietarii și a datelor din piață	Marja de negociere estimata pe baza negocierii cu proprietarii și a datelor din piață
In %		-10%	-10%	-10%	0%
In €		-161.11 €	-200.00 €	-135.00 €	0.00 €
Pret ajustat (Euro/mp)		1.450 €	1.800 €	1.215 €	1.200 €
AJUSTĂRI SPECIFICE TRANZACȚIEI					
Data ofertei		octombrie-24	octombrie-24	august-24	august-24
Explicatie ajustari		Similar fără ajustări	Similar fără ajustări	Similar fără ajustări	Similar fără ajustări
In %		0%	0%	0%	0%
In €		0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Pret ajustat (Euro/mp)		1.450.00 €	1.800.00 €	1.215.00 €	1.200.00 €
Drept de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
Explicatie ajustari		Similar fără ajustări	Similar fără ajustări	Similar fără ajustări	Similar fără ajustări
In %		0%	0%	0%	0%
In €		0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Pret ajustat (Euro/mp)		1.450.00 €	1.800.00 €	1.215.00 €	1.200.00 €
Restricții legale	fara	fara	fara	fara	fara
Explicatie ajustari		Similar fără ajustări	Similar fără ajustări	Similar fără ajustări	Similar fără ajustări
In %		0%	0%	0%	0%
In €		0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Pret ajustat (Euro/mp)		1.450.00 €	1.800.00 €	1.215.00 €	1.200.00 €
Condiții de finanțare	fara	fara	fara	fara	fara
Explicatie ajustari		Similar fără ajustări	Similar fără ajustări	Similar fără ajustări	Similar fără ajustări
In %		0%	0%	0%	0%
In €		0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Pret ajustat (Euro/mp)		1.450 €	1.800 €	1.215 €	1.200 €
AJUSTĂRI SPECIFICE PROPRIETĂȚII					
Localizare	Str Cavafii Vechi nr.15	zona Batistei	zona Piata Victoriei	str Coltei (zona protejata 30 Coltei)	Ultracentral /Unini
Explicatie ajustari	Acces/ieire direct la bulevard	Zona similara Nu s-au aplicat ajustari	Zona similara Nu s-au aplicat ajustari	Zona similara Nu s-au aplicat ajustari	Zona similara Nu s-au aplicat ajustari
In %		0%	0%	0%	0%
In €		0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Destinație	Intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Explicatie ajustari		relativ Similar fără ajustări	relativ Similar fără ajustări	relativ Similar fără ajustări	relativ Similar fără ajustări
In %		0%	0%	0%	0%
In €		0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Categorie de folosinta	curti constructii	curti constructii	curti constructii	curti constructii	curti constructii
Explicatie ajustari		relativ Similar fără ajustări	relativ Similar fără ajustări	relativ Similar fără ajustări	relativ Similar fără ajustări
In %		0%	0%	0%	0%
In €		0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Drum de acces	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Explicatie ajustari		Similar fără ajustări	Similar fără ajustări	Similar fără ajustări	Similar fără ajustări
In %		0%	0%	0%	0%
In €		0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €

Criterii de Comparatie	Proprietatea subiect	TERENURI COMPARABILE			
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Descriere comparabile	Str Cavafii Vechi nr.15	Teren curti constructii drum asfaltat Suprafata de 900 mp (Amplasare zona Bahalei)	Teren curti constructii drum asfaltat Suprafata de 1300 mp (Amplasare zona Piata Victoriei)	Teren curti constructii drum asfaltat Suprafata de 376 mp (Amplasare str Coltei (zona proiectata 30 Coltei))	Teren curti constructii drum asfaltat Suprafata de 525 mp (Amplasare Ultracentral /Unirii)
Utilitati in %	toate	toate	toate	toate	toate
in €		0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Topografie	plana	plana	plana	plana	plana
Suprafata teren (mp)	835	900	1,300	376	525
Diferenta de suprafata		-65	-465	459	310
Explicatie ajustari		Ajustare pe baza diferentei de suprafata dintre comparabile C 1 si C 2	Ajustare pe baza diferentei de suprafata dintre comparabile C 1 si C 2	Ajustare pe baza diferentei de suprafata dintre comparabile C 1 si C 2	Ajustare pe baza diferentei de suprafata dintre comparabile C 1 si C 2
in %		-3.16%	-22.60%	22.31%	15.07%
in €		-45.82 €	-406.88 €	271.10 €	180.83 €
		1,404.18 €	1,393.13 €	1,486.10 €	1,380.83 €
Deschidere	1 deschidere	1 deschidere	1 deschidere	1 deschidere	1 deschidere
Lungime deschidere (m)	26.4	20	21	15	0
Lungime teren (m)	31.7	45	62	25	#DIV/0!
Forma terenului	0.8	0.44	0.34	0.60	#DIV/0!
Explicatie ajustari		relativ similar (fara ajustari)	relativ similar (fara ajustari)	relativ similar (fara ajustari)	relativ similar (fara ajustari)
in %		0%	0%	0%	0%
in €		0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Constructii pe teren	Da	nu	nu	nu	nu
Suprafata constructii (mp)		0	0	0	0
Explicatie ajustari	Ipoteza teren liber	Similar (fara ajustari)	Similar (fara ajustari)	Similar (fara ajustari)	Similar (fara ajustari)
in %		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
in €		0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Pret ajustat (Euro/mp)		1,404 €	1,393 €	1,486 €	1,381 €
Ajustare totala neta		-45.82 €	-406.88 €	271.10 €	180.83 €
Ajustare totala neta (% din pret vanz)		-3.16%	-22.60%	22.31%	15.07%
Ajustare totala bruta		45.82 €	406.88 €	271.10 €	180.83 €
Ajustare totala bruta (% din pret vanz)		3.16%	22.60%	22.31%	15.07%
Pret ajustat (euro/mp)*	1,404.18 €	1,404.18 €	1,393.13 €	1,486.10 €	1,380.83 €
Numar ajustari		1	1	1	1

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

	Euro	Lei
Rezultat unitar obtinut	1,404.2	
Rezultat unitar rotunjit	1,400	6,967
Valoare totala	1,169,000	5,817,412

Rotunjire valoare unitara euro

-1

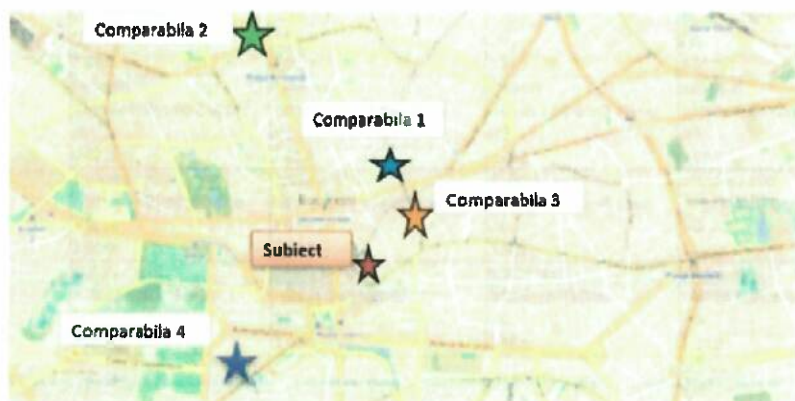
Data evaluarii

02.10.2024

Curs BNR euro/lei

4.9764

Harta Comparabile



Comparabile utilizate

Comparabila 1 <https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-ultracentral-batistei-900mp-221160767>

Oportunitate Unica !! Teren Ultracentral

1.450.000 €



Levente Dancas
CONTINENTAL INVEST

0765173274
0765173274

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe

WhatsApp Facebook Messenger Email

Descriere

Oportunitate Unica !! Teren Ultracentral

Oportunitate unica !! Teren ultracentral in zona batistei, suprafata 900mp, constructii multe, infrastructura rugata sa se verifice de fiecare data inainte de achizitie.

Specificatii

Caracteristici	Detalii	Caracteristici	Detalii
Suprafata teren	900 mp	Intravilan	
Tip teren	Constructii		
	Front stradal		20 m
	Lata drum acces		15 m
Suprafata teren	900 mp	Intravilan	
Tip teren	Constructii		
	Front stradal		20 m
	Lata drum acces		15 m

UTILITATI GENERALE

Apă
Canalizare
Gaz
Curent

AMPLAJARE STRAZI

Asfaltat
Bunastare stradal

ALTE CARACTERISTICI

Oportunitate de investitie
Acces auto

COMISION

2%

Comparabila 2 <https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-ultracentral-victoriei-1300mp-1-87393>

Teren constructii zona Piata Victoriei

2.600.000 €



Gabriela
0751177031
0751177031 / 0751177031

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe

WhatsApp Facebook Messenger Email

Activati notificările atunci când este disponibilă o nouă ofertă

Activati

Descriere

Teren constructii zona Piata victoriei

Imobilul este situat în zona centrală a orașului.

Imobilul este situat în zona centrală a orașului, în apropierea Pieței Victoriei. Are o suprafață de 1300 mp și este în stare bună de conservare. Este potrivit pentru construcții rezidențiale sau comerciale. Preț de vânzare: 2.600.000 €.

Opțiuni

Opțiune	Valoare	Unitate
Suprafață teren	1300 mp	50%
Construcții	2	
Clasificare teren	extravilan	P.U.G.
Înălțime etaj	21 m	21 m
Înălțime construcție	1	10 m

DESTINAȚIE

Rezidențial
Comercial

UTILITĂȚI GENERALE

Apă
Gaze
Electricitate

AMENAJARE STRAZI

Asfalt
Măștișă de ciment
Borduri de trotuar

ALTE CARACTERISTICI

Proiect de construcție
Teren în proprietate

Vecinătăți

Strada Săracilor

Comparabila 3 <https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-ultracentral-universitate-376mp-1-194993889>

TEREN DE VÂNZARE - Strada Colței

507.600 €



Rata de la 11.512 RON/lună [Simulează credit](#)

ronnyfrio

Roadstar Serv
Construct SRL

0735548372

Apelă acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe



Activează notificările acum pentru cele
mai noi actualizări de proprietăți

Activat

Descriere

TEREN DE VÂNZARE Strada Colței

Ofertă spre vânzare teren cu suprafață de 376 mp pe strada Colței nr. 10, strada situată în centrul istoric al municipiului București. Terenul se află în zonă protejată în TO Colței cu grad de protecție maxim unicat la nivel internațional conform Certificat de Urbanism. Terenul se află la 5 minute de stația de metrou Universitate. PGT max = 60%, Cui = 1.8. Aliniament la 88m. Actualmente terenurile se bifează și sunt parcate automobile.

Specificații

ID anunț: 194993889

Actualizat în: 14.09.2024

Suprafață teren

376 mp Clasificarea teren

Intravilan

Tip teren

Construcții Front stradal

15 m

COMISION

ANEXA 2 – Fișe calcul Cost de înlocuire brut (CIB)

FISA NR. 1 - Constructie C1

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)
Index	1	2	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9
1	IRDEVELO	Infrastructura clad birouri S+P+10E+ET - subsol tehnic H=2,0 m (CT, si hidrofor, ateliere, arhive), executata pe fundatie tip radier general	mp Ac subsol	B	288 30	3.105 32	833.157 36	100,00	833.157 36	0
2	SRDEVELO	Suprastructura clad birouri S+P+10E+ET, Hparter = 4,5 m, Hetaaj = 3,5 m, din cadre de b.a. cu diaf din b.a la puturile de la-casele sc., inchideri si compart zid caramida	mp Ad suprastr	B	2 965 00	1.056 40	3.132.226 00	100,00	3.132.226 00	0
3	TERNECIRC	Terasa necirculabila	mp terasa	B	268 30	774 97	207.824 45	100,00	207.824 45	0
4	FICLBTPB	Finisaj interior - birouri pe structura zidarie P+M - clasa B Finisaj obisnuit, zugraveli acrilic, faianta grup sanitar, gresie pe hol si bai, mocheta in birouri, tapetare int.PVC cu geam sablat si usi calulare la WC, tapetarie exteriora PVC cu geam termopan	mp Ad	B	2.965 00	1.897 34	5.032.613 10	100,00	5.032.613 10	0
5	IECLBTIPB	Instalati electrice birouri clasa B	mp Ad	B	2.965 00	428 74	1.271.214 10	100,00	1.271.214 10	0
6	ISCLBTIPB	Instalati sanitare birouri clasa B	mp Ad	B	2.965 00	181 45	537.999 25	100,00	537.999 25	0
7	IVCLBTIPB	Instalati incalzire ventilatie birouri clasa B	mp Ad	B	2.965 00	354 70	1.051.685 60	100,00	1.051.685 50	0
8	FTERASIT	Fatada cu terasit	mp fatada	B	1.400 00	458 92	642.488 00	100,00	642.488 00	0
TOTAL FISA							12.709.307 76		12.709.307 76	0

FISA NR. 2 - Constructie C2-cladire birouri

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)
Index	1	2	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9
1	8CLBTIPB	Structura cladire birouri pe zidarie portanta (P+M) - clasa B	mp Ad	B	58 70	1.837 71	109.711 29	100,00	109.711 29	0
2	INVIL1	Învelitoare tabla LINDAB	mp acoperis	B	71 84	707 29	50.670 28	100,00	50.670 28	0
3	FICLBTPB	Finisaj interior - birouri pe structura zidarie P+M - clasa B Finisaj obisnuit, zugraveli acrilic, faianta grup sanitar, gresie pe hol si bai, mocheta in birouri, tapetare int.PVC cu geam sablat si usi calulare la WC, tapetarie exteriora PVC cu geam termopan	mp Ad	B	58 70	1.897 34	101.331 20	100,00	101.331 20	0
4	IECLBTIPB	Instalati electrice birouri clasa B	mp Ad	B	59 70	428 74	25.595 78	100,00	25.595 78	0
5	ISCLBTIPB	Instalati sanitare birouri clasa B	mp Ad	B	59 70	181 45	10.832 57	100,00	10.832 57	0
6	IVCLBTIPB	Instalati incalzire ventilatie birouri clasa B	mp Ad	B	59 70	354 70	21.175 59	100,00	21.175 59	0
7	FPOUST10	Finisaj cu termoizolant (polistiren expandat 10 cm)	mp fatada	B	70 00	470 04	32.902 80	100,00	32.902 80	0
TOTAL FISA							352.218 47		352.218 47	0

FISA NR. 3 - Constructie C3-Anexa

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)
Index	1	2	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9
1	BMZN210	Baraca metalica din tabla zincata cutata/ondulata cu suprafata de 210 mp	mp Ad	B	15 40	1.412 54	21.753 12	100,00	21.753 12	0
2	ELEPZN10	Instalati electrice pentru hala industriala din europrefile zincate cu o deschidere	mp Ad	B	15 40	76 45	1.177 33	100,00	1.177 33	0
TOTAL FISA							22.930 45		22.930 45	0

FISA NR. 4 - Constructie C4-Cabina portar

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)
Index	1	2	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9
1	MAGBCA	Structura magazie din zidarie bca pe fundatii din beton simplu, cu centura de beton slab armata pe care se asaza invelitoarea; pardoseli din pamant batut sau beton simplu usi dulghieresti, ferestre cu ochiuri fixe	mp Ad	B	4 70	792 64	3.725 41	100,00	3.725 41	0
2	ELBUCAT	Instalati electrice bucatarie de vara: un corp de iluminat cu incandescenta si 2 prize monofazate	buc.	B	4 70	134 50	634 03	100,00	634 03	0
3	FVINAR	Finisaj cu tencuiala discuita si vinarom	mp fatada	B	10 00	298 18	2.981 80	100,00	2.981 80	0
TOTAL FISA							7.341 24		7.341 24	0

Calcul CIN

RAPORT DE EVALUARE - COMANDA 157425/2024

Beneficiar raport PNB Destinatari:
Proprietate Evaluata:
Imobile str Cavafii Vechi

Data evaluarii: 02.10.2024 / Curs la data evaluarii: 4,9764 lei/EUR
Coef.de corectie pentru distantia transport: 1,003 (conf. tabel din ANEXA 2)
Coef. corectie manopera: 1,017 (conf. tabel din ANEXA 2)
Grad solantic: 8

EVALUARE CONSTRUCTII - ABORDAREA PRIN COST

Poz. pe plan nr.	Fla de sit.	Denumire	Anul Pif	Starea Fizica	Varsta Cronolo gica (ani)	Suprafata construita desfasurata (mp)	Cost de nou construcie (lei)	Depr. (uzura) fizica (%)	Depreciere fizica (lei)	Depr. Externa (%)	Cost net construcie (lei)	Cost net construcie (EUR)	Grad de realiza re (%)	Cost lucrari de ramase de executat (lei)
1	1	Constructie C1	1972	B	52.00	2,995.00	12,709,307.76 lei	54%	6,913,863.42 lei	-	5,795,444 lei	1,184,586.00 €	0	0
2	2	Constructie C2-cladire birouri	1972	B	52.00	59.70	352,219.47 lei	54%	191,607.39 lei	-	160,612 lei	32,275.00 €	0	0
3	3	Constructie C3-Anexa	1972	B	52.00	15.40	22,930.45 lei	95%	21,783.92 lei	-	1,147 lei	230.00 €	0	0
4	4	Constructie C4-Cabina portar	1972	S	52.00	4.70	7,341.24 lei	54%	3,964.27 lei	-	3,377 lei	679.00 €	0	0
TOTAL CONSTRUCTII							13,091,798.91 lei				5,960,590 lei	1,197,770.00 €		0

Note:
- Valoarea din tabel nu contin TVA

- In cazul constructiilor nefinalizate coloana "Cost de nou constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate, iar coloana "Cost net constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate din care s-au deductat deprecierea.

ANEXA 3 – Documente puse la dispoziție de Client



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 3

CARTE FUNCİARĂ NR. 247695
COPIE

Carte Funciară Nr. 247695 București Sectorul 3

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. București Sectorul 3, Str. CAVAFII VECHI, Nr. 15, Jud. București

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr. Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	247695	Din acte: 841 Masurata: 835	Teren împrejmuit; Teren împrejmuit cu calcan cladire între pct.1-2-3-4-5, 7-8-9,11-12-13-14-15-16-17-18-19-1, gard beton între pct. 9-10-11 și gard plasa între pct.5-6-7.

Construcții

Crt	Nr. cadastral topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	247695-C1	Loc. București Sectorul 3, Str. CAVAFII VECHI, Nr. 15, Jud. București	Nr. niveluri:9; S. construita la sol:268.3 mp; S. construita desfasurata:2965 mp; Centrala Termica + Dispecerat - S+P+7E;
A1.2	247695-C2	Loc. București Sectorul 3, Str. CAVAFII VECHI, Nr. 15, Jud. București	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:59.7 mp; S. construita desfasurata:59.7 mp; Cladire birouri - Parter;
A1.3	247695-C3	Loc. București Sectorul 3, Str. CAVAFII VECHI, Nr. 15, Jud. București	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:15.4 mp; S. construita desfasurata:15.4 mp; Anexa - Parter;
A1.4	247695-C4	Loc. București Sectorul 3, Str. CAVAFII VECHI, Nr. 15, Jud. București	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:4.7 mp; S. construita desfasurata:4.7 mp; Cabina portar - Parter;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
86784 / 13/08/2024	
Act Administrativ nr. 1200, din 10/12/1990 emis de PMB; Act Administrativ nr. 625, din 14/11/2019 emis de CGMB; Ordonanța nr. 57, din 03/07/2019 emis de GUVERNUL ROMANIEI; Act Administrativ nr. 124659, din 26/07/2024 emis de PMB; Act Administrativ nr. 129506, din 01/02/2024 emis de OCPI BUCUREȘTI; Act Administrativ nr. 65980, din 15/04/2024 emis de PMB; Inscris Sub Semnatura Privata nr. FN, din 13/08/2024 emis de INCEO PROIECT SRL; Inscris Sub Semnatura Privata nr. FN, din 13/08/2024 emis de INCEO PROIECT SRL; Act Administrativ nr. 101, din 30/03/2023 emis de CGMB; Act Administrativ nr. 099980, din 10/03/2017 emis de ANAF; Act Administrativ nr. FN, din 10/04/2024 emis de PMB; Act Administrativ nr. 146, din 11/03/2019 emis de CGMB; Act Administrativ nr. FN, din 10/04/2024 emis de PMB;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
1) MUNICIPIUL BUCUREȘTI, CIF:4267117, - Domeniul Public	

C. Partea III. SARCINI

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

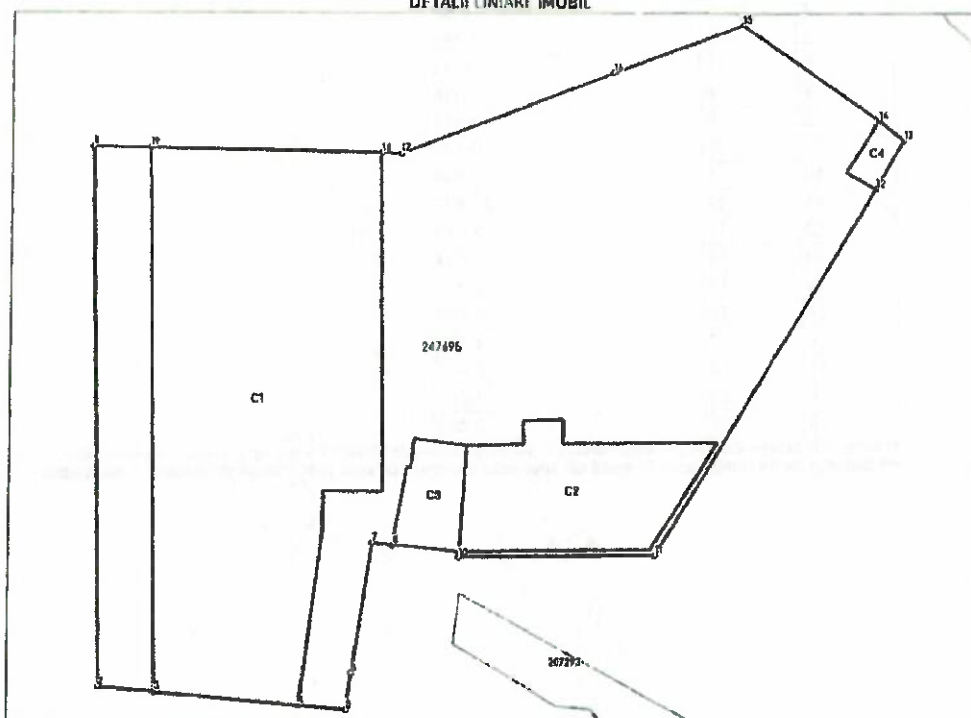
Carte Funciară Nr. 247695 Comuna/Oraș/Municipiu: București Sectorul 3
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
247695	Din acte: 841 Masurata: 835	Teren împrejmuit cu calcan clădire între pct 1-2-3-4-5, 7-8-9-11-12-13-14-15-16-17-18-19-1, gard beton între pct. 9-10-11 și gard plasa între pct.5-6-7.

* Suprafața este determinată în planul de proiectie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Intra-vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	835	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	247695-C1	construcții administrative și social culturale	268,3	Cu acte	Nr. niveluri:9; S. construita la sol:268.3 mp; S. construita desfasurata:2965 mp; Centrala Termica ±. Dispecerat - S±P±ZE.
A1.2	247695-C2	construcții administrative și social culturale	59,7	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:59.7 mp; S. construita desfasurata:59.7 mp; Clădire birouri - Parter;
A1.3	247695-C3	construcții anexa	15,4	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:15.4 mp; S. construita desfasurata:15.4 mp; Anexa - Parter;
A1.4	247695-C4	construcții anexa	4,7	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:4.7 mp; S. construita desfasurata:4.7 mp; Cabina portar - Parter;

Carte Funciară Nr. 247695 Comuna Oraș/Municipiu, București Sectorul 3

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment ** (m)
1	2	26.378
2	3	2.902
3	4	7.13
4	5	2.35
5	6	1.789
6	7	6.42
7	8	1.016
8	9	3.271
9	10	0.277
10	11	9.814
11	12	20.822
12	13	2.714
13	14	1.641
14	15	8.218
15	16	6.703
16	17	11.335
17	18	0.961
18	19	11.406
19	1	2.889

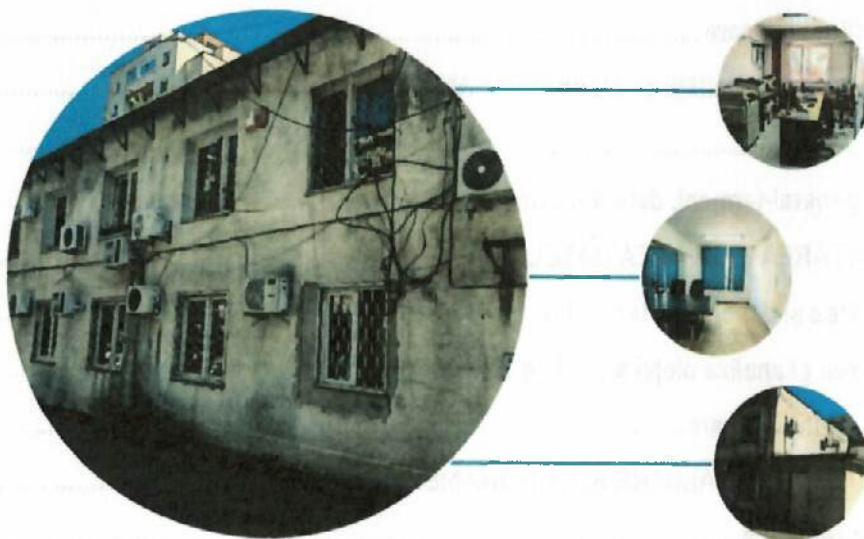
** Lungimile segmentelor sunt determinate în planșă de proiectie Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

ASOCIEREA

MAPPS MASTER APPRAISAL – BUSINESS VALUATION

RAPORT DE EVALUARE

proprietate imobiliară înscrisă în CF 244196 a sectorului 4, formată din teren intravilan curți construcții cu o suprafață de 513 mp din acte și 509 mp suprafață măsurată și construcțiile : 244196-C1, cu un regim de înălțime P+1- Clădire PT2 Văcărești Abator (Dispecerat) cu suprafața construită la sol de 289 mp și suprafața construită desfășurată de 577,4 mp și 244196-C2, cu regim înălțime Parter-Construcție Anexa, cu suprafață construită la sol de 33 mp și suprafață construită desfășurată de 32,8 mp. Proprietatea este situată în București, sector 4, str. Pridvorului nr. 19.



Beneficiar : Municipiul Bucuresti

Numărul raportului: 157423

Data evaluării: 02.10.2024

CUPRINS

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	6
1.1. Identificarea evaluatorului	6
1.2. Identificarea clientului/utilizatorilor/solicitantului	6
1.3. Identificarea subiectului evaluării	6
1.4. Scopul evaluării	6
1.5. Tipul valorii	7
1.6. Premisa valorii	8
1.7. Data evaluării / Data raportului / Inspecția	8
1.8. Moneda raportului	8
1.9. Documentarea pentru efectuarea evaluării	8
1.10. Natura și sursa informațiilor utilizate	9
1.11. Ipoteze și ipoteze speciale	9
1.12. Restricții de utilizare	11
1.13. Declararea conformității cu standardele ANEVAR	11
1.14. Raportare	11
1.15. Cadrul general-termeni, definiții, principii și concepte	12
2. PREZENTAREA ȘI ANALIZA DATELOR	14
2.1. Localizarea și descrierea terenului	14
2.2. Descrierea și analiza pieței specifice	18
2.3. Cea mai bună utilizare	25
3. ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RAȚIONAMENTUL	27
3.1. Aspecte teoretice	27
3.2. Evaluarea terenului liber- Abordarea prin piață	27
3.3. Abordarea prin Cost	29
3.4. Reconcilierea valorilor și analiza rezultatelor	31
4. ANEXE	33

ADRESA DE ÎNSOȚIRE

Lucrarea a fost realizată de Asocierea MAPPS MASTER APPRAISAL – BUSINESS VALUATION în baza contractului subsecvent nr. 321/30.07.2024 pe baza notei de comanda nr. 157423/23.09.2024

Prezentul raport de evaluare se referă la dreptul de proprietate deținut de Municipiul București asupra următoarelor : o proprietate imobiliară înscrisă în CF 244196 a sectorului 4, formată din teren intravilan curți construcții cu o suprafață de 513 mp din acte și 509 mp suprafață măsurată și construcțiile : 244196-C1, cu un regim de înălțime P+1- Clădire PT2 Văcărești Abator (Dispecerat) cu suprafața construită la sol de 289 mp și suprafața construită desfășurată de 577,4 mp și 244196-C2, cu regim înălțime Parter-Construcție Anexa, cu suprafață construită la sol de 33 mp și suprafață construită desfășurată de 32,8 mp. Proprietatea este situată în București, sector 4, str. Pridvorului nr. 19.

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

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

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

Raportul a fost structurat după cum urmează:

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

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

Imobil	Euro	Lei
Valoarea justă teren	126.900 €	631.505 lei
Valoare justă construcție C1- PT2 Vacaresti(Dispecerat)	345.945 €	1.721.561 lei
Valoare justă construcție C2- Anexa	6.830 €	34,012 lei
Total Valoarea justă proprietate imobiliară	479.675 €	2.387.079 lei

Data evaluării
Curs BNR euro/leu

02.10.2024
4.9764

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii sunt :

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

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

Evaluatorul menționează ca nu are cunoștință de existența unui conflict de interese care să-l împiedice să realizeze acest raport de evaluare pentru clientul mai sus menționat. Opiniile și estimările exprimate în raport au fost făcute pe baza celui mai bun raționament și nu garantează îndeplinirea lor în cazul unei tranzacții. Orice acțiune întreprinsă de client sau oricare 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.

SC MAPPS MASTER APPRAISAL SRL

Alexe Mariana



REZUMATUL RAPORTULUI

Scopul evaluării Scopul evaluării este stabilirea valorii de inventar, raportarea financiară, respectiv înregistrarea valori juste în situațiile financiare.

Identificarea subiectului evaluării proprietate imobiliară înscrisă în CF 244196 a sectorului 4, formată din teren intravilan curți construcții cu o suprafață de 513 mp din acte și 509 mp suprafață măsurată și construcțiile : 244196-C1, cu un regim de înălțime P+1- Clădire PT2 Văcărești Abator (Dispecerat) cu suprafața construită la sol de 289 mp și suprafața construită desfășurată de 577,4 mp și 244196-C2, cu regim înălțime Parter-Construcție Anexa, cu suprafață construită la sol de 33 mp și suprafață construită desfășurată de 32,8 mp. Proprietatea este situată în București, sector 4, str. Pridvorului nr.19.

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

Premisa evaluării Cea mai buna utilizare

Dreptul de proprietate Dreptul absolut de proprietate.

Ipoteze speciale Nu sunt

Condiții limitative Limitări privind documentarea: - nu a fost pus la dispoziție certificat de urbanism.
Limitări privind inspecția: -S-a efectuat doar vizual, fără a se face măsurători.

Abordările utilizate Abordarea prin Cost pentru imobil (teren+construcție). Abordarea prin venit pentru teren

Rezultatul obținut

	Euro	Lei
Valoarea justă teren	126.900 €	631.505 lei
Valoare justă construcție C1	345.945 €	1.721.561 lei
Valoare justă construcție C2	6.830 €	34,012 lei
Valoarea justă totală	479.675 €	2.387.079 lei

Data evaluării
Curs BNR euro/lei

02.10.2024
4.9764

Data redactării raportului 04.10.2024

Data evaluării 02.10.2024

DECLARAȚIA DE CONFORMITATE

Lucrarea a fost realizată de Asocierea MAPPS MASTER APPRAISAL – BUSINESS VALUATION în baza contractului subsecvent nr. 321/30.07.2024 pe baza notei de comanda nr. 157423/23.09.2024.

Raportul a fost întocmit de Munteanu Mihaela, membru titular ANEVAR cu nr. legitimație 19450, specializare 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 a bunurilor ANEVAR, ediția 2022, valabile la data evaluării .

Mihaela Munteanu

Membru titular ANEVAR, specializare EPI

Număr legitimație 19450



1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1. Identificarea evaluatorului

Lucrarea a fost realizată de Asocierea MAPPS MASTER APPRAISAL – BUSINESS VALUATION în baza contractului subsecvent nr. 321/30.07.2024 pe baza notei de comanda nr. 157423/23.09.2024.

Raportul a fost întocmit de Munteanu Mihaela, membru titular ANEVAR cu nr. legitimație 19450 specializare EPI.

1.2. Identificarea clientului/utilizatorilor/solicitantului

Identificarea clientului/solicitantului

Clientul raportului este Municipiul București.

Identificarea utilizatorului/utilizatorilor

Identificarea utilizatorului/utilizatorilor: Municipiul București.

Condiții referitoare la utilizarea raportului

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

1.3. Identificarea subiectului evaluării

Subiectul evaluării este:

O proprietate imobiliară înscrisă în CF 244196 a sectorului 4, formată din teren intravilan curți construcții cu o suprafață de 513 mp din acte și 509 mp suprafață măsurată și construcțiile : 244196-C1, cu un regim de înălțime P+1- Clădire PT2 Văcărești Abator (Dispecerat) cu suprafața construită la sol de 289 mp și suprafața construită desfășurată de 577,4 mp și 244196-C2, cu regim înălțime Parter-Construcție Anexa, cu suprafață construită la sol de 33 mp și suprafață construită desfășurată de 32,8 mp. Proprietatea este situată în București, sector 4, str. Pridvorului nr.19.

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

1.4. Scopul evaluării

Scopul evaluării este stabilirea valorii de inventar, raportarea financiară, respectiv înregistrarea valori juste în situațiile financiare..

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

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

1.12. Restricții de utilizare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și/sau al utilizatorului desemnat. Nu se accepta nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop. Utilizarea raportului se va face doar în vederea vânzării.

Nu este permisă folosirea raportului integral sau parțial de către o terță persoană, (nedesemnată), nici de către un alt evaluator nesemnatar al prezentului raport fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al evaluatorului.

Prezentul raport este valabil doar pentru bunul precizat iar valorile obținute sunt valabile doar pentru data evaluării. Raportul de evaluare nu poate fi utilizat pentru un alt bun fie el și identic și nici pentru o altă dată.

Prezentul raport de evaluare sau orice referire la datele confidențiale cuprinse în acesta, nu poate fi publicat, distribuit nici inclus într-un document destinat publicității, integral sau parțial, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, cu specificarea formei, conținutului și a contextului în care ar urma să apară.

Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru efectele juridice ce ar putea decurge din utilizarea, publicarea integrală sau parțială a prezentului raport de evaluare cu ignorarea restricțiilor.

1.13. Declararea conformității cu standardele ANEVAR

În redactarea lucrării evaluatorul a respectat STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR 2022.

Standardele utilizate în prezentul raport de evaluare sunt:

- SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 Raportare (IVS 103)
- SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile
- SEV 430 Evaluări pentru raportarea financiară

1.14. Raportare

Prezentul raport de evaluare respectă termenii de raportare solicitați prin standardul SEV 103 – Raportare (IVS 103) agreeți împreună cu clientul, respectiv:

- Raportul de evaluare comunică informațiile necesare pentru o înțelegere adecvată a evaluării.
- Raportul de evaluare este prezentat într-un mod coerent, ușor de înțeles, pentru a permite cititorului îndreptățit o înțelegere clară a evaluării.

definiție a valorii. Conceptul economic de valoare reflectă optica pieței asupra beneficiilor celui care deține bunurile sau primește serviciile, la data evaluării.

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

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

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

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

2. PREZENTAREA ȘI ANALIZA DATELOR

2.1. Localizarea și descrierea terenului și a construcțiilor

Localizare Str.Pridvorului nr.19, sector 4



Identificare cadastrala – Număr cadastral 244196



Descrierea terenului

• Macrozona	Sector 4
• Microzona	Calea Văcărești/Str.Pridvorului/ Parcul Văcărești
• accesul la proprietate	Drum public,asfaltat-alee între blocuri din str.Pridvorului
• accesul la mijloacele de transport in comun	facil - Autobuz,troleibuz,tramvai. Statia de metrou Piața Sudului la aprox.1 km
• starea amplasamentului	Teren construit
• posibilități de dezvoltare	da
• Delimitare/Vecinătăți	
• - Vest	Alee acces/drum public
• - Sud	Alee acces/drum public
• - Est	Imobil cu nr.cadastral 226181

	- Nord	Teren liber/alee acces
	• regimul tehnic al terenului	Teren intravilan
	• Categorie folosință	curți construcții
	• forma terenului	Regulată, dreptunghiulară
	• Dimensiuni teren	509 mp
	• Deschidere la drum acces	44,12 ml și 11,8 ml la alee din str Pridvorului
	• tipul de acces	auto
	• plan	orizontal
	• utilități	Toate utilitățile zonei
Situția juridică	• Drept deplin	Da
	• acte de proprietate	Nu au fost puse la dispoziție
	• drepturi/sarcini	Nu sunt
	• date referitoare la posibile contaminări	Nu există informații
	• restricții construire	Nu există informații

Descrierea clădirilor

1. Clădirea 244196-C1 PT2 Văcărești Abator (Dispecerat)

Clădire cu regim de înălțime P+E, utilizată pentru activitatea dispecerat/birouri specifică Termoelectrica SA. Conform informațiilor preluate din piață / primite de la client clădirea a fost edificată în anul 1985

Conform extrasului de carte funciară pus la dispoziția evaluatorului aria construită la sol a clădirii este de 289 mp, suprafața construită desfășurată de 577,4 mp

- Structură de rezistență: beton și zidărie, accesul la etaje se face pe scări din beton armat. Clădirea nu este dotată cu lifuri.
- Acoperiș: tip terasa necirculabilă
- Finisaje exterioare: Fațadă tencuită și zugrăvită, tip strop tâmplărie exterioară din lemn/usi acces metal cu geam. Grilaje metal la geamuri și usa
- Finisaje interioare: pardoseală din beton mozaicat pe holuri. În birouri parchet laminat/gresie/mochetă /linoleum
- La grupuri sanitare-pardoseli gresie și pereți placi cu faianță.

Tavane și pereți - tencuiți și zugrăviți/vopsiți vopsea lavabilă.. În unele camere de birou există tavan fals casetat.

- Tâmplăria interioară: uși din lemn/celulare
- Instalații: electrice, apă și canalizare, instalație de încălzire cu convector radiatoare agentul termic - rețeaua de termoficare

- Obiectele sanitare sunt de calitate medie.

2. Clădirea 244196-C2 Clădire Anexă

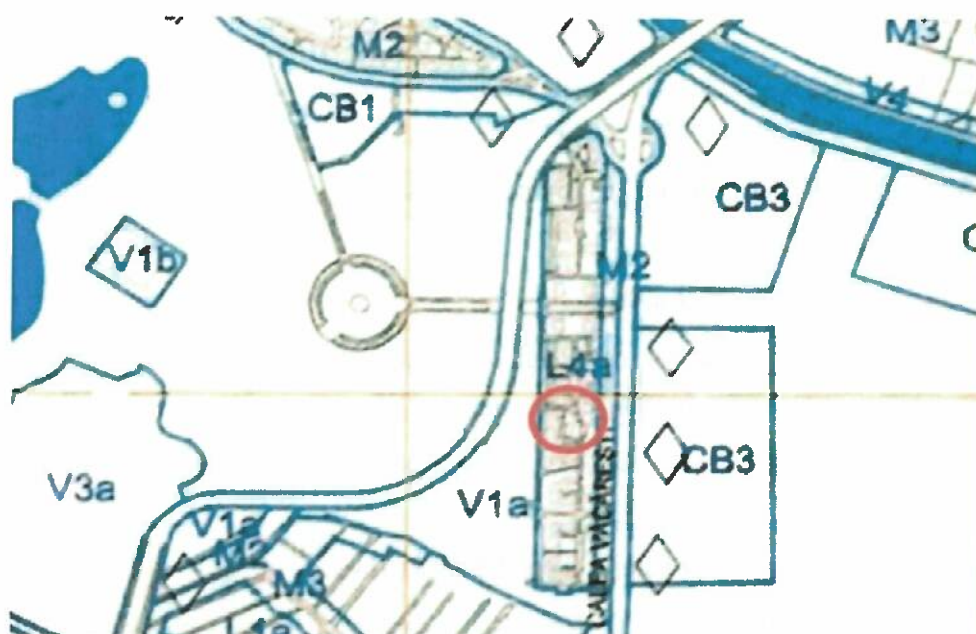
Clădire cu regim de înălțime Parter, Conform informațiilor primite de la client clădirea a fost edificată în anul 1985.

Conform extrasului de carte funciară pus la dispoziția evaluatorului aria construită la sol a clădirii este de 33 mp, suprafața construită desfășurată de 32,8 mp

- Structură de rezistență: zidărie portantă
- Acoperiș: tip terasă necirculabilă
- Finisaje exterioare: Fațadă tencuită și zugrăvită. Ușa acces metal, fara tâmplărie exterioară. Stare finisaje satisfacatoare. Necesita reparații.
- Instalații.- electrice

Utilizări admise și indicatori urbanistici:

Conform PUG 2000 proprietatea imobiliară subiect se află în zona L4a cu următorii indicatori urbanistici:



GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI L- ZONA de LOCUIT

Zona de locuit se compune din diferite tipuri de țesut urban (subzone). Zona de locuit este alcătuită din următoarele subzone și unități de referință:

L1 - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri:

L2 - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri realizate pe baza unor lotizări anterioare;

L3 - subzona locuințelor colective medii (P+3-4 niveluri) situate în ansambluri preponderent rezidențiale

L4 - subzona locuințelor colective înalte cu P+5 - P+10 niveluri, situate în ansambluri preponderent rezidențiale:

L4a - subzona locuințelor colective înalte cu P+5 - P+10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara zonei protejate;

L4b - subzona locuințelor colective înalte cu P+5 - P+10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în zona protejată.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

L4a - conform P.U.Z.

- clădirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private;

- se pot menține în cadrul ansamblurilor de locuințe colective enclavele de lotizări existente care vor fi considerate similar cu subzonele L2;

- în cazul unor repuneri în posesie, posibilitatea construirii pe astfel de parcele poate fi precizată numai în urma elaborării și aprobării unei documentații PUD. Documentațiile vor fi supuse avizării numai în cazul în care suprafața parcelelor rezultate este de peste 300 mp., nu afectează rețelele, circulațiile, parcajele și localizările prevăzute în planul ansamblului pentru echipamente publice și pentru spații plantate publice.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

L4a + L4b - POT maxim = 20%

POT maxim pentru enclave de lotizări existente menținute = 45%

L4a + L4b - CUT maxim = 1,4

CUT maxim pentru enclave de lotizări existente menținute = 1,3

Descrierea amenajărilor

La data inspecției terenul era parțial împrejmuit cu gard metalic, calcan cu clădire în partea de est, în rest teren neîmprejmuit. Pe teren sunt edificate două construcții : C1-construcție cu un regim înălțime P+E (Dispecerat PT2 Văcărești Abato) și C2- construcție anexă cu regim înălțime P.

Descrierea zonei

Macro zona

Terenul este amplasat în sectorul 4, zona mediană a capitalei- zona Văcărești. Este o zonă în care cea mai mare parte este ocupată de parcul natural Văcărești. În zonă regăsim numeroase blocuri de locuințe edificate înainte de 1977. Ansambluri rezidențiale noi au fost dezvoltate, totodată, în această parte a orașului,

În special în vecinătatea spațiilor verzi aflate la vestul său, dar și în proximitatea Parcului Natural Văcărești. Zona Văcărești cuprinde și câteva străzi unde vei găsi un mix de case vechi și noi.

Zona este un mix de utilizări mixte rezidențiale/comerciale cu clădiri de locuit vechi, clădiri care adăpostesc funcțiuni publice, zone agrement, sport, cultură.

Zona este caracterizată de lipsa terenurilor libere și disponibile pentru dezvoltare. Terenurile care sunt oferite la vânzare au suprafețe mici, între 300 -1500 mp și de cele mai multe ori au pe ele construcții vechi ce sunt propuse la demolare.

Micro zona

Utilizarea rezidențială: clădiri individuale de locuit (case/vile) cu regim mic de înălțime P/P+2/3, blocuri de locuințe cu regim mare de înălțime

Utilizarea comercială: în vecinătatea amplasamentului există clădiri de birouri, restaurante, mici sedii de firme, centre comerciale- Sun Plaza, Piața Sudului; spitale- Spitalul Clinic de Urgență "Bagdasar Arseni", unități de învățământ, cluburi sportive.

Zonă constituită din punct de vedere edilitar cu străzi asfaltate și toate utilitățile publice, multe zone verzi pietonale pentru relaxare (parcuri, terenuri sport).

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

- transportul STB prin stații aflate la aprox.1 min. de mers pe jos pentru variantele de transport public cu autobuz, troleibuz, tramvai
- Stația de metrou Piața Sudului este la aprox.1 km distanță de amplasament
- auto prin strada Pridvorului

Puncte de interes în zonă

- Parcul Național Văcărești
- Parcul Tineretului
- Sala Polivalentă

Avantajele amplasamentului sunt:

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

Dezavantajele amplasamentului sunt:

- Zonă aglomerată, lipsa terenurilor libere

2.2. Descrierea și analiza pieței specifice

Piață este definită ca fiind mediul în care bunurile, mărfurile și serviciile se schimbă între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețurilor. Toate piețele sunt influențate de atitudinile, motivațiile și interacțiunile

vânzătorilor și cumpărătorilor care, la rândul lor, se află sub acțiunea unor influențe sociale, economice, guvernamentale și fizice.

Piață specifică pentru subiectul supus evaluării este definită ca fiind piața proprietăților de tip comercial cu clădiri pentru birouri/servicii amplasate în sectorul 4 al municipiului București, zona Calea Văcărești-Sos Olteniței- Bd.Tineretului.

Contextul economic - Aspecte cu impact asupra sectorului imobiliar prezentate în rapoartele realizate de BNR - 2024 ³

Riscurile la adresa stabilității financiare la nivel internațional au avut evoluții mixte de la data ultimului Raport. Majoritatea economiilor, precum și sistemul financiar în ansamblu au rămas rezistente de-a lungul procesului dezinflaționist, iar sentimentul investitorilor a fost unul favorabil, contribuind la relaxarea condițiilor financiare pe piețele internaționale de capital. Cu toate acestea, contextul economic și geopolitic extern continuă să fie marcat de incertitudini pe planuri multiple. Cu toate acestea, contextul economic și geopolitic extern continuă să fie marcat de incertitudini pe planuri multiple. Deși așteptările cu privire la creșterea economică la nivel global s-au îmbunătățit ușor, acestea sunt eterogene la nivel internațional și rămân modeste raportat la valorile istorice. Ritmul de creștere a activității economice pe plan global este previzionat a se menține în 2024 și 2025 la nivelul celui din anul 2023, respectiv 3,2 la sută, potrivit FMI. Totodată, există riscul unor corecții abrupte ale prețurilor activelor financiare în eventualitatea nematerializării acestor perspective optimiste, ce pot fi puse la încercare de evoluții atât pe plan macroeconomic, cât și geopolitic, inclusiv ca urmare a intensificării conflictului din Orientul Mijlociu și a continuării războiului din Ucraina. Potențiale noi șocuri inflaționiste pe partea de ofertă pot genera volatilitate pe piețele financiare internaționale, precum și o înăsprire bruscă a condițiilor financiare.

Pe termen scurt, cei mai importanți factori de risc la adresa stabilității financiare din România sunt: (i) incertitudinile la nivel global în contextul războiului din Ucraina și al conflictului din Orientul Mijlociu, (ii) tensionarea echilibrelor macroeconomice interne, (iii) riscul de nerambursare a creditelor contractate de către sectorul neguvernamental și (iv) riscul asociat provocărilor la adresa securității cibernetice și inovației financiare.

Incertitudinile care caracterizează evoluțiile economice viitoare atât în România cât și pe plan global pot pune o presiune importantă pe echilibrele pieței imobiliare.

Perspectivile inflației

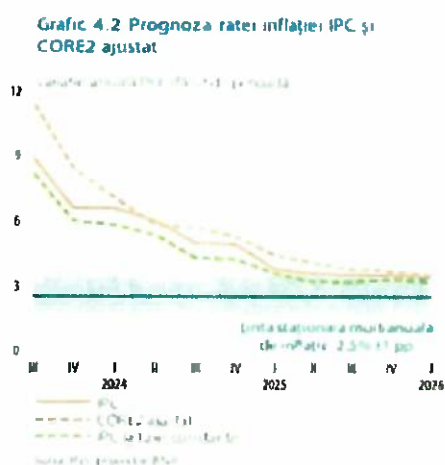
În primul trimestru din 2024, rata inflației IPC și-a întrerupt temporar traiectoria descendentă urmată pe tot parcursul anului precedent, consemnând în luna martie un nivel egal cu cel din decembrie 2023 (6,61 %). Totodată, în aceeași lună, indicatorul s-a plasat doar marginal (cu 0,11 puncte procentuale) peste proiecția din precedentul Raport asupra inflației; influențele nefavorabile au fost localizate mai ales la nivelul unor subcomponente ale grupei bunurilor energetice, care au consemnat majorări ale dinamicilor anuale. Astfel, în

³ Selecție din publicația BNR, Raport asupra inflației și Raport asupra stabilității financiare mai -iunie 2024 - <https://bnr.ro/Publicatii-periodice-204.aspx>

cazul energiei electrice a fost vorba exclusiv de manifestarea unui efect statistic advers, aferent ieșirii din baza de calcul a impactului extinderii schemei de plafonare în luna ianuarie 2023, în sensul includerii tuturor clienților casnici, indiferent de consum.

Evoluția de pe parcursul primului trimestru al anului curent a fost determinată în principal de majorarea inflației la combustibili (pe seama scumpirii petrolului și a creșterii accizei) și energie electrică (pe fondul unor efecte de bază nefavorabile), contrabalansate de reducerea inflației anuale CORE2 ajustat și a LFO.

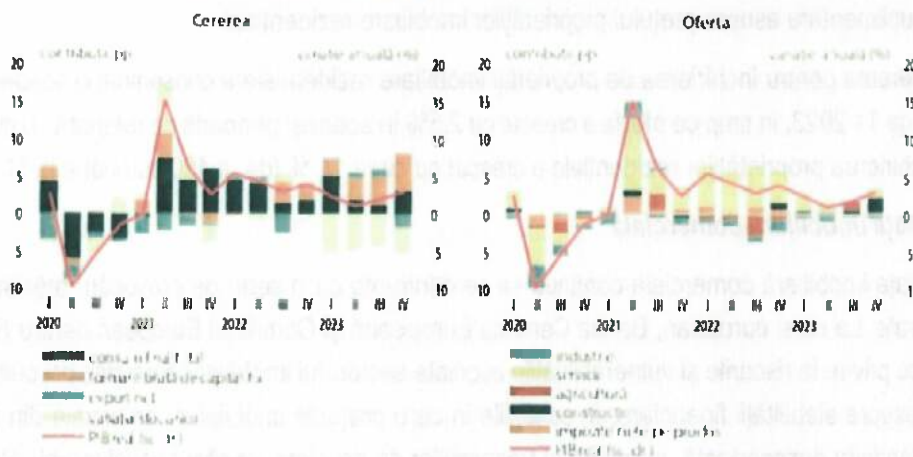
În perspectivă, rata anuală a inflației IPC se va menține pe o traiectorie descendentă pe cvasitotalitatea intervalului proiecției, însă ritmul dezinflației este proiectat să încetinească semnificativ, în special în a doua parte a acestuia (Grafic 4.2)



Evoluții ale activității economice, cererea și oferta

Trimestrul IV 2023 a marcat o accelerare a creșterii PIB real (până la 3 %, variație anuală, față de o medie de 1,8 % în trimestrele I-III), evoluția fiind datorată atât consumului privat, cât și investițiilor. Din perspectiva ofertei, dinamizarea activității economice a fost localizată la nivelul sectoarelor neindustriale, în timp ce industria prelucrătoare a continuat să resimtă tracțiunea anemică din partea cererii externe (cu un ritm de -2 % în termeni anuali, VAB din industrie a marcat al nouălea trimestru de scădere)

Grafic 2.1 Contribuții la creșterea economică



Consumul populației și-a accentuat rata anuală de creștere (până la 2,5 %), traiectoria fiind susținută, în bună măsură, de majorările succesive ale salariului net real pe parcursul anului 2023, precum și de ameliorarea condițiilor de creditare. Creșteri ale vânzărilor au înregistrat majoritatea categoriilor de bunuri, remarcabilă fiind intensificarea activității comerciale pe segmentul alimentar, până la 4,2 %

Cererea de consum își va păstra probabil traiectoria ascendentă și în prima parte a anului 2024, sub efectul creșterii preconizate a veniturilor reale ale populației, având în vedere majorările operate la 1 ianuarie 2024 asupra punctului de pensie și a salariilor din sectorul bugetar, precum și temperarea graduală a inflației.

Piața imobiliară⁴

Piața imobiliară rezidențială este caracterizată în prezent de un dezechilibru între cerere și ofertă. Pe partea ofertei, s-a consemnat o scădere semnificativă a numărului autorizațiilor de construire eliberate pentru clădiri rezidențiale (-55 % în perioada aprilie 2023 – martie 2024 în termeni anuali), a lucrărilor de construcții rezidențiale (-9 %), a locuințelor nou-terminate (-3 % în anul 2023 în termeni anuali) și a celor disponibile la vânzare (-17 % în T1 2024 față de aceeași perioadă a anului 2023). În ceea ce privește cererea, aceasta a crescut pe fondul revenirii economice, al diminuării presiunilor inflaționiste și al majorării veniturilor salariale. Astfel, cererea pentru proprietăți imobiliare de vânzare a fost cu 14% mai ridicată la nivel național în primul trimestru al anului 2024 în termeni anuali, cu precădere în ceea ce privește locuințele noi (+22 %).

Dinamica ascendentă a prețurilor este susținută de scăderea ofertei și de creșterea costurilor de construcție. Costurile ridicate în construcții continuă să pună presiune pe prețurile locuințelor noi, acestea crescând cu circa 8% în perioada februarie 2023 – ianuarie 2024 comparativ cu perioada corespondentă anterioară. Trendul ascendent al costurilor în construcții este de așteptat să continue în perioada următoare, pe fondul lipsei acute de forță de muncă și al măsurilor fiscale implementate în 2024. De asemenea, creșterea

⁴ Extras din Rapoartele asupra stabilității financiare și a inflației a BNR mai 2024, <https://bnr.ro/Publicatii-periodice-204.aspx>

cotei TVA redusă de la 5 la sută la 9 la sută pentru locuințele noi de la 1 ianuarie 2024 este de natură a pune presiuni suplimentare asupra prețului proprietăților imobiliare rezidențiale.

Cererea pentru închirierea de proprietăți imobiliare rezidențiale a consemnat o scădere de 19% în T1 2024 față de T1 2023, în timp ce oferta a crescut cu 2,5% în aceeași perioadă de referință. Totuși, prețul mediu pentru închirierea proprietăților rezidențiale a crescut cu circa 11 % (de la 450 euro/lună la 500 euro/lună)

Piața imobiliară comercială

Piața imobiliară comercială continuă să se confrunte cu o serie de provocări, atât structurale, cât și conjuncturale. La nivel european, Banca Centrală Europeană și Comitetul European pentru Risc Sistemic au avertizat cu privire la riscurile și vulnerabilitățile asociate sectorului imobiliar comercial, precum și la potențiale implicații asupra stabilității financiare, în condițiile în care prețurile imobilelor comerciale din zona euro și-au menținut tendința descendentă, iar numărul tranzacțiilor de pe piață a scăzut considerabil. Sectorul imobiliar comercial are o relevanță sporită pentru activitatea economică și financiară la nivel național, precum și potențialul de a genera riscuri de contagiune către economia reală, în contextul în care ponderea în PIB a valorii adăugate brute (VAB) aferente sectoarelor construcții și imobiliare se situează la valoarea de 15,5 la sută, depășind cu aproape 1 punct procentual media la nivelul Uniunii Europene.

Activitatea de construcții pe piața imobiliară comercială din România s-a intensificat ușor, în pofida creșterii costurilor de construcție. Volumul lucrărilor de construcții nerezidențiale s-a majorat în perioada aprilie 2023 – martie 2024, cu 4,2 la sută comparativ cu aceeași perioadă corespondentă anterioară. Perspectivile sunt de menținere a acestei dinamici, în contextul în care suprafața utilă autorizată pentru construcții nerezidențiale a înregistrat o creștere de 8,7 la sută în perioada aprilie 2023 – martie 2024 față de perioada similară a anului precedent. Totuși, costul construcțiilor și-a menținut tendința ascendentă, cu un avans mediu de 6,7 la sută în perioada aprilie 2023 – martie 2024 față de perioada corespondentă din anul precedent.

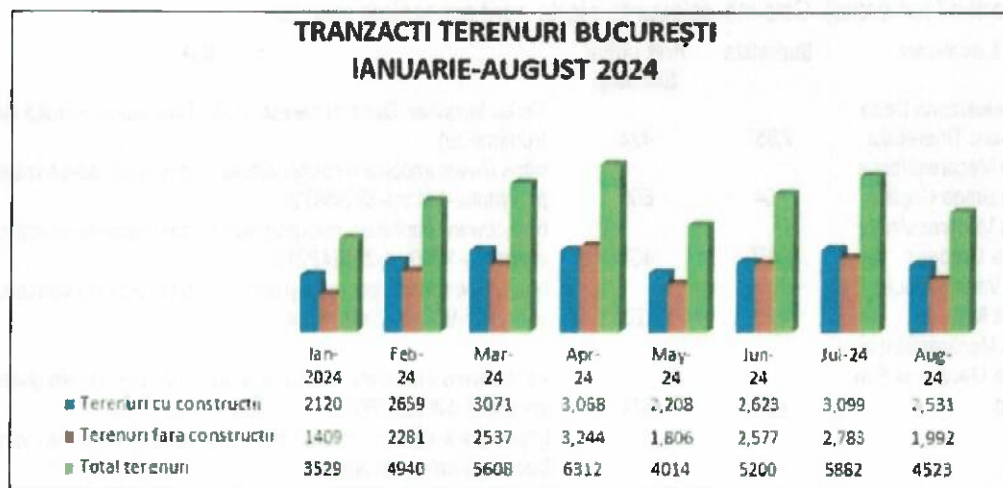
La nivel național, o combinație între încetinirea ofertei și menținerea la un nivel constant a cererii, coroborat cu inflația și stabilizarea costurilor la niveluri ridicate, a condus la majorarea chirilor pe anumite segmente ale pieței. Astfel, chirile pentru spațiile prime au crescut în perioada T1 2023 – T1 2024 de la 20 euro/mp/lună la 22 euro/mp/lună pentru spațiile de birouri, respectiv de la 4,5 euro/mp/lună la 4,75 euro/mp/lună pentru spațiile industriale. În cazul spațiilor comerciale, chirile prime s-au menținut la nivelul de 77 euro/mp/lună. Pentru perioada următoare, perspectivele sunt mixte și variază între creșterea în continuare a chirilor sau menținerea constantă a acestora.

Piața terenurilor

Pe piața terenurilor, 2024 se dovedește a fi un an foarte bun pentru achiziții strategice, în zonele unde investitorii sunt deja prezenți. Deși numărul tranzacțiilor nou-începute este în scădere, cele demarate anterior se închid în număr mare, inclusiv tranzacții semnificative, ceea ce sugerează că 2024 va fi un an bun când se va trage linie la final. Altfel, proprietarii nu sunt prea dispuși să ofere oportunități cumpărătorilor, având încredere în perspectivele pieței post-2025, susținute de consolidările din jurul proiectelor mari, oferta generoasă de terenuri pentru proiecte mixte și interesul ridicat din partea clienților rezidențiali și de retail.

Conform ANCPI (Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară), dinamica tranzacțiilor cu terenuri din București în perioada ianuarie-august 2024, ne arată o evoluție oscilantă a vânzărilor, cele mai multe tranzacții au fost efectuate în luna iulie cu un număr total de tranzacții de 5.882 (terenuri cu și fără construcții), iar cele mai puține vânzări s-au înregistrat în luna ianuarie – 3.529 terenuri tranzacționate.

Media tranzacțiilor efectuate în București în perioada analizată a anului 2024 (ianuarie-iulie) este de 3.637 terenuri (atât terenuri libere cât și terenuri cu construcții)



Prelucrare date preluate de pe site ANCPI : <https://www.ancpi.ro/statistici/>

Conform unor date publicare de ziarul Bursa în luna iulie : "2024 este un an mai slab pentru tranzacțiile cu terenuri, dar totuși înregistrăm tranzacții care au început în urmă cu mai mulți ani și care se finalizează acum. De aceea, considerăm că anul curent nu va fi un an foarte slab, dar nu vom atinge tranzacții de terenuri în valoare totală de un miliard euro, pentru că proprietarii nu vor să lase din preț. Prețurile sunt stabile, dar se acordă bonusuri pentru cele care au deja autorizație de construcție sau Plan Urbanistic Zonal. În piața rezidențială cererea e destul de ridicată, dar oferta e în scădere dacă privim livrările efective de locuințe. E o piață destul de dezechilibrată între cerere și ofertă. S-ar putea să avem o perioadă în care prețurile cresc mai repede decât salariile" (<https://www.bursa.ro/tranzactii-imobiliare-de-491-milioane-euro-in-primul-semestru-al-anului-2024-69240353>)

Piața specifică este piața terenurilor cu suprafețe mici, de maxim 500-600 mp. Aria de piață este zona semi-centrală a Bucureștiului, zona Calea Văcărești-Bd Tineretului-Sos Oltenitei

Oferta de terenuri similare la vânzare

Principalele elemente de comparație recunoscute de piața specifică și care se regăsesc în anunțurile de vânzare, sunt localizarea, suprafața, utilitățile existente în zonă, deschiderea, indicatorii urbanistici. În general sunt ofertate terenuri situate în zone cu indicatori favorabili dezvoltării de activități comerciale și/sau rezidențiale.

Au fost analizate preturile din zona analizată și au fost identificate oferte de terenuri active la data evaluării. Elementele de comparație recunoscute de piața specifică sunt localizarea, deschiderea la drumul public, suprafața, autorizația de construire/PUD/PUZ, indicatori urbanistici.

În zona analizată au fost identificate oferte active pentru terenuri cu suprafețe cuprinse între 400 mp și 2.500 mp, cu prețuri unitare cuprinse între 400 euro/mp și 1.200 euro/mp. Prețurile variază în funcție de suprafața terenului, localizare și de posibilitățile de dezvoltare permise ale zonei de amplasare (rezidențial/comercial). Cele mai relevante oferte sunt prezentate mai jos:

Localizare	Suprafata	Pret unitar Euro/mp	link
Str. Ineluz/zona Delta City-parc Tineretului	2,357	424	Teren intravilan Delta Vacaresti, Parc Tineretului, Asmita Gardens Sector 4 (romimo.ro)
Calea Vacaresti/zona Parc Lumea Copiilor	404	600	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-sector-4-tineretului-404mp-236958724
Calea Vacaresti/zona Asmita Gardens	1,350	407	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-sector-4-vacaresti-1350mp-221242216
Delta Vacaresti/Sun Piazza Mall	900	1,200	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-sector-4-vacaresti-900mp-200331964
Calea Vacaresti/între Asmita Garden și Sun Piazza	420	524	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-sector-4-vacaresti-420mp-79086 https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-constructii-intravilan-vanzare-in-bucuresti-calea-vacaresti-IDx7bk.html?_gl=1*189jil*_gcl_aw*R0NMLjE3MjY2MDUzODAuQ2p3S0NBancwYVMzQmhBM0Vpd0FLYUQyWII2dzFWNDFaeVZrX3VncEgxbzFSRW5aNTJ0bDVSR3INvkMTEk1dXpsb2pjTjZoc9JcDJSb0N5OEIRQXZEX0J3RQ..*_gcl_au*MjA0OTYxNjk0NC4xNzI2NjA1Mzgw*_ga*MTI1Nzk1NjU0Ni4xNzI2NjA1Mzgw*_ga_NK3K3T1FT5*MTcyNzcwMDg3NS41LjAuMTcyNzcwMDg3NS4wLjAuMA..
Calea Vacaresti/intr.Bogza	453	479	

Au rezultat următorii indicatori :

Indicator	Oferta euro/mp
Maxim	1,200
Minim	407
Mediana	501
Media	606

Cererea de terenuri la cumpărare

Cererea potențială trebuie analizată având în vedere localizarea, caracteristicile zonei de amplasament și principalele caracteristici ale imobilului subiect: suprafața mică, reglementările urbanistice, etc. Trebuie avut în vedere și faptul că terenurile învecinate (stânga/dreapta) sunt construite și nu există posibilitatea de comasare.

Cererea potențială este moderată, din analiza zonei de amplasament nu există foarte multe terenuri libere, iar majoritatea dezvoltărilor imobiliare se fac pe terenuri mari ca suprafață și care îndeplinesc condițiile impuse prin Regulamentul de Urbanism.

Având în vedere principalele caracteristici ale imobilului subiect (suprafață, amplasare, posibila utilizare) cererea potențială este redusă.

Oferta de terenuri la închiriere

Există un număr mic de oferte active de închiriere pentru terenuri, variate ca localizare, suprafață sau indicatori urbanistici. În general, sunt ofertate terenuri situate în zone cu indicatori favorabili dezvoltării de activități comerciale și/sau rezidențiale. În imediata vecinătate a terenului subiect nu au fost identificate oferte de închiriere.

Echilibrul pieței

În opinia evaluatorului, există un echilibru relativ al pieței. Totuși, la data evaluării se estimează că oferta de proprietăți imobiliare relativ similare este mai mare față de cerere, piața specifică este favorabilă cumpărătorului.

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”*.

Importanța CMBU în estimarea valorii de piață:

Conceptul valoare de piață este legat de percepțiile colective și de comportamentul participanților pe piață. Acest concept recunoaște factori diverși care pot influența tranzacțiile din cadrul pieței și îi separă de alte considerente intrinseci sau nebazate pe piață, care influențează valoarea.

Valoarea de piață se bazează pe piață și, în consecință, toate datele de intrare trebuie să fie dezvoltate din datele de pe piață. Evaluările proprietății pe baza pieței presupun funcționarea unei piețe în cadrul căreia tranzacțiile au loc fără restricții din partea forțelor din afara pieței.

Evaluările pe baza pieței trebuie să stabilească cea mai bună utilizare sau cea mai probabilă utilizare a proprietății, care reprezintă un determinant semnificativ al valorii sale.

Rapoartele de evaluare trebuie să fie clare și vor conține o referință specifică la definiția valorii de piață, împreună cu o referință specifică privitoare la modul în care proprietatea a fost avută în vedere, în termeni de utilizare existentă sau de cea mai bună utilizare a sa (sau cea mai probabilă utilizare a sa) și o prezentare a tuturor ipotezelor de bază.

Definiția CMBU prezintă șase elemente ce trebuie aplicate în analiza CMBU, atât pentru terenul sau amplasamentul considerat liber, cât și pentru proprietatea construită. Astfel, o utilizare a unei proprietăți devine CMBU a acesteia dacă satisface simultan următoarele condiții:

1. Probabilitatea rezonabilă
2. Justificarea adecvată
3. Permisibilitatea legală
4. Posibilitatea fizică
5. Fezabilitatea financiară
6. Conduce la cea mai mare valoare (utilizarea care este maxim productivă)

Dintre cele șase elemente, patru dintre acestea servesc ca teste formale în vederea determinării CMBU: posibilitatea fizică, permisibilitatea legală, fezabilitatea financiară și productivitatea maximă.

- **Permisă legal:** evaluatorul trebuie să determine care utilizări sunt permise de lege, analizând reglementările privind zonarea, restricții de construire, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu, stilurile istorice și impactul asupra mediului.
- **Posibilă fizic:** se analizează dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren, riscul unor dezastre naturale care pot afecta utilizările unei proprietăți imobiliare. Condițiile fizice influențează și costurile de conversie ale utilizării actuale în altă utilizare, considerată cea mai bună.
- **Fezabilă financiar:** utilizările care au îndeplinit criteriile de permisivitate legală și posibile fizic, sunt analizate mai departe pentru a se determina dacă ele ar putea produce venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului. Toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind fezabile financiar.
- **Maxim productivă:** dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este cea utilizare care va conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerut de piața pentru acea utilizare.
- Nu a fost pus la dispoziție un certificat de urbanism valabil la data evaluării.

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

1. Toate activele supuse evaluării (teren și construcții) fac parte din domeniul public al statului și sunt aferente sistemului de distribuție a energiei tehnice, fiind proprietate publică și având restricții legale privind utilizarea și transferul de proprietate.
2. Pe terenul care face obiectul evaluării se află punct termic/Dispecerat și construcții anexe specifice care susțin activitatea sistemului de transport și distribuție a energiei termice din București și care sunt obiective publice.
3. Art. 33 din GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile menționează faptul că *"utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării"*

Ținând cont de cele prezentate mai sus, utilizarea probabilă în mod rezonabil pentru proprietățile subiect, **CMBU** este utilizarea curentă comercială- Dispecerat aferent rețelei de termoficare București.

3. ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RAȚIONAMENTUL

3.1. Aspecte teoretice

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

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare. *Această abordare nu a fost utilizată pentru imobilul deoarece nu au fost identificate imobile similare pe piață. Această abordare nu a fost utilizată.*

Abordarea prin cost este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor a deprecierii cumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii terenului estimată la data evaluării. *A fost utilizată pentru estimarea valorii construcțiilor.*

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

Conform Standardelor de Evaluare în vigoare, estimarea oricărui tip de valoare - de piață sau din afara pieței - cere ca evaluatorul să aplice una sau mai multe abordări în evaluare. Termenul abordare în evaluare se referă la metodologiile analitice general acceptate utilizate de obicei. În unele țări, aceste abordări sunt cunoscute și sub denumirea de metode de evaluare.

De asemenea, este specificat faptul că nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, în cazul în care poate fi aplicată doar o singură abordare în evaluare, adecvată și bazată pe informații de piață suficiente, verificate și credibile.

3.2. Evaluarea terenului liber

Evaluarea unui teren liber (neamenajat sau vacant) sau a terenului pe care se află amplasate amenajări și/sau construcții se poate face prin șase metode :

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

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

Pentru evaluarea terenului subiect în baza prevederilor din STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR 2022, a fost utilizată abordarea prin venit – capitalizarea rentei funciare.

Capitalizarea directă – capitalizarea rentei funciare

Renta funciară (chiria) poate fi capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată pentru a estima valoarea de piață a terenului. Renta funciară este suma plătită pentru dreptul de utilizare și ocupare a terenului în conformitate cu condițiile de închiriere / arendare a terenului. Aceasta corespunde valorii câștigului proprietarului terenului pentru transmiterea dreptului de folosință. Ratele de capitalizare obținute de pe piață sunt utilizate pentru transformarea rentei funciare în valoare de piață a terenului.

Fluxul de venit identificat a fost utilizat pentru a indica valoarea printr-un proces de capitalizare. Un flux de venit, care este probabil să rămână constant, poate fi capitalizat prin aplicarea unui singur multiplicator (multiplicator de venit brut, multiplicator de venit efectiv etc), sau prin aplicarea unei rate de capitalizare asupra unui Venit Net din Exploatare (VNE). Acesta reprezintă câștigul sau „randamentul” pe care un investitor l-ar aștepta sau câștigul teoretic pe care un proprietar ocupant l-ar aștepta să reflecte valoarea banilor în timp, precum și riscurile sau recompensele proprietarului.

Procedura de calcul este următoarea:

1. Se estimează venitul brut potențial (VBP) pentru un grad de ocupare de 100%
2. Se calculează venitul brut efectiv (VBE) - VBP ajustat cu pierderi aferente gradului de neocupare.
3. Se estimează cheltuielile aferente exploatării proprietății imobiliare subiect (CHE)
4. Se calculează venitul net din exploatare (VNE) cu formula $VNE = VBE - CHE$
5. Se calculează valoarea terenului - aplicând formula $V = VNE/C$, unde VNE - Venitul net din exploatare, C - Rata de capitalizare

Pentru determinarea valorii de piață a rentei (chiriei) de piață aferente terenului au fost utilizate valorile din HCGMB 426/2018, ținând cont de faptul că scopul evaluării este valoarea justă pentru înregistrare în contabilitate.

Zona fiscală	A	B	C	D
taxe lunare (euro/mp)	1,50 €	1,00 €	0,75 €	0,50 €

Estimarea gradului de neocupare a ținut cont de faptul că toate terenul este aferent sistemului de termoficare, având un grad de ocupare de 100%.

Referitor la cheltuielile de exploatare, singura cheltuială estimată a fost impozitul:

Impozit pe teren				
Zona fiscală	A	B	C	D
Taxe anuale (lei/mp)	1,3974 lei	1,604 lei	0,772 lei	0,6002 lei

Venitul net din exploatare a fost capitalizat cu o rată de capitalizare egală cu randamentul titlurilor de stat la valoarea de 4,70%

nr_crt	Denumire imobil	Adresa	suprafata teren (mp)	nr_cad	Valoare (eur)	Valoare (Lei)	Valoare unitară (eur/mp)	Valoare unitară (lei/mp)
1	Teren intravilan	Str. Pridvorului nr.19, sector 4	509	244196	126.900	631.505	249	1.240,68

3.3. Abordarea prin Cost – estimarea costului clădirii

Abordarea prin cost a fost utilizată pentru a estima valoarea justă a clădirilor C1 și C2, singura abordare posibilă în opinia evaluatorului.

Ca procedură, se estimează costul de a construi un substitut al construcției existente (incluzând costuri directe, costuri indirecte și un profit antreprenorial) la care se adaugă profitul dezvoltatorului imobiliar pe baza analizei de piață rezultând costul de înlocuire brut (CIB).

Din acest cost se vor scădea toate formele de depreciere (fizică, funcțională, externă/economică) rezultând costul de înlocuire net (CIN).

Costul de realizare a construcției poate fi costul de reproducere sau costul de înlocuire.

Costul de reproducere (reconstruire) este costul de construcție a unei copii exacte a bunului evaluat.

Costul de înlocuire este costul de construcție a unei proprietăți imobiliare de substituție (moderne). Având în vedere scopul evaluării, tipul proprietății imobiliare, a fost utilizat costul de înlocuire.

În estimarea costului de înlocuire (CIB) a construcțiilor au fost utilizate suprafețele din documentele puse la dispoziție de client, respectiv :

Construcția C1- amprenta la sol de 289 mp, iar suprafața construită desfășurată de 577,4 mp.

Construcția C2 = amprenta la sol de 33 mp ,iar suprafața desfășurată de 32,8 mp.

Fișa de cost a fost făcută cu ajutorul aplicației Kost Plus

În calculul CIB nu au fost incluse:

1. costuri de amenajare a terenului
2. nu au fost incluse costuri legate de bunuri mobile ce nu fac parte integrantă din construcții, sau pot fi separate de acestea fără a afecta destinația și funcționalitatea acestora (de exemplu instalații termice, instalații de aer condiționat etc)

Costul de înlocuire brut (CIB)

Construcția C1- Pentru întreaga suprafață construită imobilului, costul de înlocuire brut (CIB) a fost estimat la valoarea de 567.123 €, respectiv 982 € / mp Sdc.

Construcția C2- Pentru întreaga suprafață construită imobilului, costul de înlocuire brut (CIB) inclusiv profitul dezvoltatorului a fost estimat la valoarea de 11.784 €, respectiv 359 € / mp Sdc.

Calculul detaliat al CIB este prezentat în **ANEXA 2**.

Din CIB se scad deprecierea, care pot fi:

1. deprecierea fizică: Orice pierdere a utilității din cauza deteriorării fizice a activului sau a componentelor sale, ca urmare a vechimii sau a utilizării sale
2. deprecierea funcțională: pierdere a utilității rezultată din lipsa de eficiență a activului subiect în comparație cu înlocuitorul său, cum ar fi proiectul, specificațiile sau tehnologia învechite.
3. deprecierea externă sau economică: Orice pierdere a utilității cauzată de factori economici sau de localizare, independenți de activ. Acest tip de depreciere poate fi temporară sau permanentă.

Deoarece a fost utilizat costul de înlocuire, clădirile subiect nu au depreciere funcțională.

Pentru clădirile subiect nu au fost estimate o depreciere externă și/sau economică.

Deprecierea fizică a fost estimată prin metoda vârstă fizică – durată de viață cu ajutorul Normativului P135-1999, luând-se în calcul:

1. vârsta efectivă este egală cu vârsta fizică
2. starea tehnică a clădirii a fost apreciată ca foarte bună, bună sau satisfăcătoare, conform următoarelor criterii:
 - stare tehnică foarte bună FB: situație în care s-au efectuat la timp și în bune condiții lucrările de întreținere, reparații curente, reparații capitale
 - stare tehnică bună B: situație în care s-au efectuat lucrări de întreținere și reparații curente la timp și în condiții acceptabile, dar nu s-au efectuat reparații capitale
 - stare tehnică satisfăcătoare S: situație în care s-au efectuat cel mult unele lucrări de întreținere neglijându-se complet lucrările de reparații curente și capitale

Având în vedere vechimea construcțiilor (vârsta efectivă) și starea fizică la data evaluării, pentru clădirile subiect s-a apreciat o stare tehnică Bună pentru C1 și Satisfacătoare pentru C2.

Calcul uzura fizica-C1- Clădire PT2 Văcărești (Dispecerat)			
Tabel nr. 19		Grupa 1.6.4.1	stare fizica B
Varsta cronologica (ani) =	38		(Vcp) (ani) = 38
Vechimea V1 din tabel (ani) =	35	Deprecierea fizica normala pentru vechimea V1 este D1 (%)=	36
Varsta cronologica ponderata Vcp (ani) =	38	Deprecierea fizica normala Dfn = $D1 + (D2 - D1) / (V2 - V1) \times (Vcp - V1)$ (%)=	39
Vechimea V2 din tabel (ani) =	40	Deprecierea fizica normala pentru vechimea V2 este D2 (%)=	41

Calcul uzura fizica - C2-Clădire ANEXA			
Tabel nr. 19		Grupa 1.6.4.1	stare fizica S
Varsta cronologica (ani) =	38		Varsta cronologica ponderata 38
Vechimea V1 din tabel (ani) =	35	Deprecierea fizica normala pentru vechimea V1 este D1	39
Varsta cronologica ponderata Vcp (ani) =	38	Deprecierea fizica normala Dfn = $D1 + (D2 - D1) / (V2 - V1) \times (Vcp - V1)$ (%)=	42
Vechimea V2 din tabel (ani) =	40	Deprecierea fizica normala pentru vechimea V2 este D2	44

Rezultatul obținut

În urma evaluării, în condițiile limitative privind documentarea, ținând cont de ipotezele și ipotezele speciale emise, și în ipoteza CMBU a proprietății, a fost obținut următorul rezultat pentru **Valoarea justă a clădirilor** :

	Denumire conform extras CF	NR.CAD	PIF	CIB (lei)	Depreciere	CIN (lei)
1	Clădire PT2 Văcărești Abator(Dispecerat)	244196-C1	1986	2.822.232 lei	1.100.670 lei	1.721.561 lei
2	Construcție Anexa	244196-C2	1986	58.641 lei	24.629 lei	34.012 lei

Fișele de calcul **CIB/CIN** sunt prezentate detaliat în Anexa 2

3.4. Reconcilierea valorilor și 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 - Atunci când există informații de piață disponibile, abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată pentru estimarea valorii de piață.
- Precizia - mare deoarece sunt utilizate informații din piață valabile la data evaluării
- Cantitatea informațiilor - există suficiente informații pentru a estima valoarea de piață a proprietății subiect

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

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

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

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

- Abordarea prin piață nu a fost utilizată .
- Pentru estimarea valorii întregii proprietăți această abordare nu a fost utilizată deoarece nu s-au identificat oferte de vânzare de comparabile similare/ relevante cu proprietatea subiect și nici tranzacții recente.
- Abordarea prin venit a fost utilizată pentru estimarea valorii terenului
- Abordarea prin cost a fost utilizată pentru estimarea valorii juste a clădirii

Având în vedere tipul imobilului supus evaluării (teren și construcție), ca urmare a analizelor efectuate, adecvarea abordărilor, în opinia evaluatorului valoarea estimată a proprietății imobiliare subiect este valoarea obținută prin abordarea prin cost.

În urma analizelor și a calculelor efectuate, în opinia evaluatorului valoarea justă pentru proprietatea imobiliară subiect este următoarea :

VALOAREA JUSTĂ PROPRIETATE	Euro	Lei
Valoare teren	126.900 €	631.505 lei
Valoare construcție C1-PT2 Văcărești Abator (Dispecerat)	345.945 €	1.721.561 lei
Valoare construcție C2-Clădire Anexa	6.830 €	34,012 lei
Valoarea justă totală (valorile au fost rotunjite la euro)	479.675 €	2.387.079 lei

Valorile nu conțin TVA

Data evaluării 02.10.2024
Curs valutar valabil la data evaluării 4.9764

4. ANEXE

ANEXA 1 – Fotografii inspecție

ANEXA 2 – Fișe calcul, grile calcul, date și informații din piață utilizate în evaluare

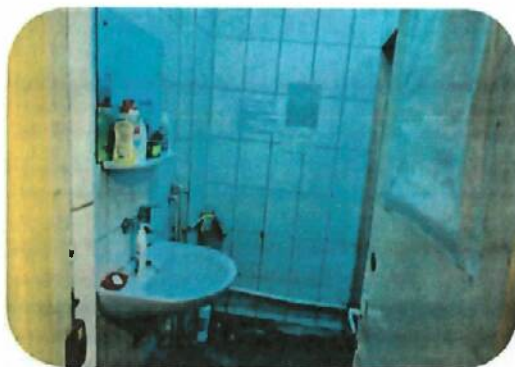
ANEXA 3 – Documente puse la dispoziție de Client

ANEXA 1 – Fotografii inspecție

Cladire C1









Cladire C2

Cladire C2



Cladire C2

ANEXA 2 –Estimare valoare teren

Abordarea prin venituri - capitalizarea venitului

Str.Pridvorului nr.19, sector 4

Construcție		euro/mp	chirie lunara
Suprafata teren	509.00	1 €	509

Chirie lunara total 509 €

1. Metoda capitalizării venitului

Denumire		
Chirie lunara- euro		509 €
Chiria anuală		6,108 €
Venitul brut potențial - VBP anual		6,108 €
Pierdere din neocupare	0%	- €
Venitul brut efectiv - VBE=(1-pierdere)*VBP		6,108 €
Cheltuieli de exploatare		
Impozit	0.28 €	143 €
Venitul net din exploatare VNE= VBE-cheltuieli		5,965 €
Rata de capitalizare		4.7%
Rezultatul obtinut		126,925 €
Valoarea Teren (valoare rotunjită)		126,900 €

ANEXA 2 – Fișa calcul Cost de înlocuire brut (CIB)

FISA NR. 1 - PT2 VACAREȘTI- DISPECERAT-Ciadire P+1

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost de nou lucrari executate (EURO fara TVA)
Index	1	2	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9
1	8CLBTIPB	Structura cladire birouri pe zidarie portanta (P+M) - clasa B	mp Ad	B	577.40	1.837.71	1,061,093.75	100,00	1,061,094	213,225 €
2	TERNECIRC	Terasa necirculabila	mp	B	288.00	774.97	223,986.33	100,00	223,986	45,006 €
3	FICLBTIPB	Finisaj interior - birouri pe structura zidarie P+M - clasa B Finisaj obisnuit: zugraveli acrilic, faianta grup sanitar, gresie pe hdi si bai, mocheta in birouri, tamplarie int.PVC cu geam sablat si usi catilare la WC, tamplarie exterioara PVC cu geam termopan	mp Ad ter.necir. mp Ad	B B	577.40	1,697.34	980,044.12	100,00	980,044	196,938 €
4	IECLBTIPB	Instalatii electrice birouri clasa B	mp Ad	B	577.40	428.74	247,554.48	100,00	247,554	49,746 €
5	ISCLBTIPB	Instalatii sanitare birouri clasa B	mp Ad	B	577.40	181.45	104,769.23	100,00	104,769	21,053 €
6	IVCLBTIPB	Instalatii incalzire ventilatie birouri clasa B	mp Ad	B	577.40	354.70	204,803.78	100,00	204,804	41,155 €
TOTAL FISA							2,822,231.69	-	2,822,231.69	567,123.16 €

FISA NR.2- CLADIRE ANEXA

Nr. crt.	Simbol	Descriere element construciv	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost de nou lucrari executate (EURO fara TVA)
Index	1	2	3	4	5	6	7=5x6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9
1	GARAJBCA8	Structura garaj pentru 1 autoturism, din zidarie bca de 24 cm grosime, cu stalpiori de beton armat, pe fundatii din cuzineti armati, si placa din beton armat de 10 cm grosime; pardoseala din beton simplu de 10 cm grosime	mp Ad	B	32.8	919.22	30,150.42	100,00	30,150.42	6,058.68 €
2	TERNE	Terasa necirculabila	mp terasa	B	32.8	774.97	25,419.02	100,00	25,419.02	5,107.91 €
3	EILFT	Corp de iluminat incandescent	buc	B	32.8	93.86	3,072.05	100,00	3,072.05	617.32 €
TOTAL FISA							58,641.48		58,641.48	11,783.92 €

I. Fișe calcul Cost de înlocuire net (CIN)- Construcție C1- PT2 Vacaresti (Dispecerat)

Descriere	UM	Valoare unitara euro/mp	Valori (euro)	Valori (lei)
Arie construită desfășurată (total)	577,4 mp			
Cost de înlocuire Brut (100%)		982 €	567.123 €	2.822.232 lei
Minus depreciări:				
Depreciere fizică Clădire	39%	-	221.178 €	1.100.670 lei
Depreciere funcțională	0%	-		
Depreciere economică	0%	-		
Depreciere totală	40%		221.178 €	1.100.670 lei
Cost de înlocuire net (CIN) (valoare rotunjită la euro)			345.945 €	1.721.561 lei

II. Fișe calcul Cost de înlocuire net (CIN)- Construcție C2- Anexa

Descriere	UM	Valoare unitara euro/mp	Valori (euro)	Valori (lei)
Arie construită desfășurată (total)	32,8 mp			
Cost de înlocuire Brut (100%) inclusiv profit dezvoltator		359 €	11.784 €	58.641 lei
Minus depreciări:				
Depreciere fizică Clădire	42%	-	4.949 €	24.629 lei
Depreciere funcțională	0%	-		
Depreciere economică	0%	-		
Depreciere totală	40%		4.949 €	24.629 lei
Cost de înlocuire net (CIN) (valoare rotunjită la euro)		208 €	6.830 €	34.012 lei

ANEXA 3 – Documente puse la dispoziție de Client



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 244196
COPIE

Carte Funciară Nr. 244196 București Sectorul 4

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. București Sectorul 4, Str PRIDVORULUI, Nr. 19, Jud. București, PT2 Vacaresti Abator (Dispecerat)

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	244196	Din acte: 513 Masurata: 509	Teren împrejmuit cu gard metalic între pct.2-3-4-5-6, calcan clădire între pct.7-8-9 și neîmprejmuit între punctele 9-10-11-1-2;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	244196-C1	Loc. București Sectorul 4, Str PRIDVORULUI, Nr. 19, Jud. București, PT2 Vacaresti Abator (Dispecerat)	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:289 mp; S. construita desfasurata:577.4 mp; Clădire PT2 Vacaresti Abator (Dispecerat) - P+1E;
A1.2	244196-C2	Loc. București Sectorul 4, Str PRIDVORULUI, Nr. 19, Jud. București, PT2 Vacaresti Abator (Dispecerat)	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:33 mp; S. construita desfasurata:328 mp; Anexa - Parter;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
94753 / 26/10/2023		
Act Administrativ nr. 101, din 30/03/2023 emis de CGMB; Act Administrativ nr. 208372, din 12/12/2023 emis de PRIMARIA MUN.BUCUREȘTI;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala: 1/1, cota initiala 1/1 1) MUNICIPIUL BUCUREȘTI. CIF:4267117	A1, A1.1, A1.2

C. Partea III. SARCINI .

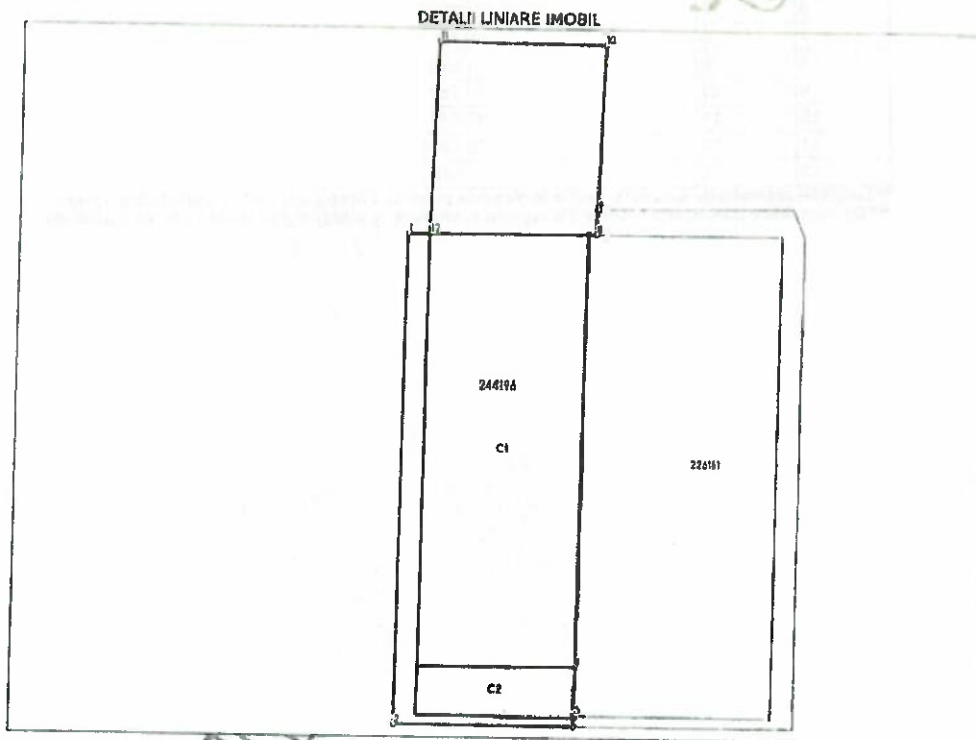
Înscrieri privind dezmbrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale delgaranție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 244196 Comuna/Oras/Municipiu: Bucuresti Sectorul 4
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinta
244196	Din acte: 513 Masurata: 509	Teren imprejmuit cu gard metalic intre pct. 2-3-4-5-6, calcan cladire intre pct. 7-8-9 si neimprejmuit intre punctele 9-10-11-1-2.

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinta	Intra-vilan	Suprafata (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinta
1	curti constructii	DA	509	-	-	-	

Date referitoare la constructii

Crt	Numar	Destinatie constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinta
A1.1	244196-C1	constructii industriale si edilitare	289	Cu acte	Nr. niveluri: 2; S. construita la sol: 289 mp; S. construita desfasurata: 577.4 mp; Cladire PT2 Vacaresti Abator (Dispecerat) - P+1E;
A1.2	244196-C2	constructii anexa	33	Cu acte	Nr. niveluri: 1; S. construita la sol: 33 mp; S. construita desfasurata: 32.8 mp; Anexa - Parter;

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	31.488

Carte Funciara Nr. 244196 Comuna/Oraş/Municipiu Bucuresti Sectorul 4

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
2	3	11.813
3	4	0.578
4	5	0.092
5	6	3.111
6	7	27.821
7	8	0.481
8	9	1.572
9	10	10.753
10	11	10.945
11	12	12.626
12	1	1.45

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecte Stereopro şi sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

ASOCIEREA

MAPPS MASTER APPRAISAL – BUSINESS VALUATION

RAPORT DE EVALUARE

proprietate imobiliară înscrisă în CF 244423 a sectorului 4, formată din teren intravilan curți construcții cu o suprafață de 4.038 mp din acte și 4.022 mp suprafață măsurată și un număr de 15 construcții identificate cadastral cu numerele : de la 244423-C1 până la 244423-C15. Proprietatea imobiliară este situată în București, sector 4, str. Olimpului nr.84



Beneficiar : Municipiul Bucuresti

Numărul raportului: 157411

Data evaluării: 02.10.2024

CUPRINS

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	6
1.1. Identificarea evaluatorului	6
1.2. Identificarea clientului/utilizatorilor/solicitantului	6
1.3. Identificarea subiectului evaluării	6
1.4. Scopul evaluării	6
1.5. Tipul valorii	7
1.6. Premisa valorii	8
1.7. Data evaluării / Data raportului / Inspekția	8
1.8. Moneda raportului	8
1.9. Documentarea pentru efectuarea evaluării	8
1.10. Natura și sursa informațiilor utilizate	9
1.11. Ipoteze și ipoteze speciale.....	9
1.12. Restricții de utilizare	11
1.13. Declararea conformității cu standardele ANEVAR	11
1.14. Raportare	11
1.15. Cadrul general-termeni, definiții, principii și concepte	12
2. PREZENTAREA ȘI ANALIZA DATELOR	14
2.1. Localizarea și descrierea terenului	14
2.2. Descrierea și analiza pieței specifice.....	18
2.3. Cea mai bună utilizare.....	26
3. ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RAȚIONAMENTUL	29
3.1. Aspecte teoretice	29
3.2. Evaluarea terenului liber- Abordarea prin piață.....	29
3.3. Abordarea prin Cost.....	32
3.4. Reconcilierea valorilor și analiza rezultatelor	37
4. ANEXE	40

ADRESA DE ÎNȘOȚIRE

Lucrarea a fost realizată de Asocierea MAPPS MASTER APPRAISAL – BUSINESS VALUATION în baza contractului subsecvent nr. 321/30.07.2024 pe baza notei de comanda nr. 157411 /23.09.2024

Prezentul raport de evaluare se referă la dreptul de proprietate deținut de Municipiul București asupra următoarelor : proprietate imobiliară înscrisă în CF 244423 a sectorului 4, formată din teren intravilan curți construcții cu o suprafață de 4.038 mp din acte și 4.022 mp suprafață măsurată și un număr de 15 construcții identificate cadastral cu numerele : de la 244423-C1 până la 244423-C15. Proprietatea imobiliară este situată în București, sector 4, str. Olimpului nr.84

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

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

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

Raportul a fost structurat după cum urmează:

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

În urma aplicării metodologiei mai sus menționate, în condițiile termenilor de referință, având în vedere condițiile limitative privind inspecția și documentarea, ipotezele de lucru și ipotezele speciale emise în cadrul acestui raport de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea justă pentru proprietatea imobiliară subiect formată din teren și un număr de 15 construcții este:

Denumire imobil	Numar CF	Numar cadastral	Supraf. teren (mp)	Supraf. Clădiri (mp)	Valoare justă (Lei)	Valoare justă (euro)
Teren intravilan	244423	244423	4,022	-	11,808,897.67 lei	2,372,980 €
Șopron bitum Mărășești	244423-C1	244423-C1	-	140.00	46,804.80 lei	9,405 €
Garaj auto	244423-C2	244423-C2	-	434.00	81,671.31 lei	16,412 €
Depozit lubrifianti	244423-C3	244423-C3	-	21.00	1,229.56 lei	247 €
Pavilion poarta 2	244423-C4	244423-C4	-	12.40	16,495.06 lei	3,315 €

Denumire imobil	Numar CF	Numar cadastral	Supraf. teren (mp)	Supraf. Clădiri (mp)	Valoare justă (Lei)	Valoare justă (euro)
Magazie tuburi Mărășești	244423-C5	244423-C5	-	262.50	57,167.87 lei	11,488 €
Baraca metal demontabilă	244423-C6	244423-C6	-	203.90	15,207.47 lei	3,056 €
Vamita Marasesti	244423-C7	244423-C7	-	229.70	76,409.96 lei	15,354 €
Baraca metal demontabilă	244423-C8	244423-C8	-	29.40	2,192.74 lei	441 €
Magazie provizorie	244423-C9	244423-C9	-	40.70	2,377.57 lei	478 €
Magazie provizorie	244423-C10	244423-C10	-	34.90	2,038.75 lei	410 €
Depozit	244423-C11	244423-C11	-	87.40	22,384.10 lei	4,498 €
Grup sanitar	244423-C12	244423-C12	-	15.90	4,054.89 lei	815 €
Magazie provizorie	244423-C13	244423-C13	-	16.70	975.56 lei	196 €
Magazie provizorie	244423-C14	244423-C14	-	66.80	3,902.26 lei	784 €
Magazie provizorie	244423-C15	244423-C15	-	43.60	2,546.98 lei	512 €
Total			4,022	1,638.90	12,144,356.56 lei	2,440,390 €

Data evaluării
Curs BNR euro/leu

02.10.2024
4.9764

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii sunt :

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

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

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

SC MAPPS MASTER APPRAISAL SRL

Alexe Mariana



REZUMATUL RAPORTULUI

Scopul evaluării	Scopul evaluării este stabilirea valorii de inventar, raportarea financiară, respectiv înregistrarea valori juste în situațiile financiare.
Identificarea subiectului evaluării	proprietate imobiliară înscrisă în CF 244423 a sectorului 4, formată din teren intravilan curți construcții cu o suprafață de 4.038 mp din acte și 4.022 mp suprafață măsurată și un număr de 15 construcții identificate cadastral cu numerele : de la 244423-C1 până la 244423-C15. Proprietatea imobiliară este situată în București, sector 4, str. Olimpului nr.84
Tipul valorii	În conformitate cu scopul evaluării, tipul valorii este valoarea justă
Premisa evaluării	Cea mai buna utilizare
Dreptul de proprietate	Dreptul absolut de proprietate.
Ipoteze speciale	Nu sunt
Condiții limitative	Limitări privind documentarea: - nu a fost pus la dispoziție certificat de urbanism. Nu au fost puse la dispoziție relevee construcții Limitări privind inspecția: - s-a efectuat vizual, fără a se face măsurători.
Abordările utilizate	Abordarea prin Cost pentru imobil (teren+construcție). Abordarea prin piață pentru teren

Rezultatul obținut

Denumire imobil	Numar CF	Valoare justă (Lei)	Valoare justă (euro)
Teren intravilan	244423	11,808,897.67 lei	2,372,980 €
Șopron bitum Mărășești	244423-C1	46,804.80 lei	9,405 €
Garaj auto	244423-C2	81,671.31 lei	16,412 €
Depozit lubrifianti	244423-C3	1,229.56 lei	247 €
Pavilion poarta 2	244423-C4	16,495.06 lei	3,315 €
Magazie tuburi Mărășești	244423-C5	57,167.87 lei	11,488 €
Baraca metal demontabilă	244423-C6	15,207.47 lei	3,056 €
Vamita Marasesi	244423-C7	76,409.96 lei	15,354 €
Baraca metal demontabilă	244423-C8	2,192.74 lei	441 €
Magazie provizorie	244423-C9	2,377.57 lei	478 €
Magazie provizorie	244423-C10	2,038.75 lei	410 €
Depozit	244423-C11	22,384.10 lei	4,498 €
Grup sanitar	244423-C12	4,054.89 lei	815 €
Magazie provizorie	244423-C13	975.56 lei	196 €
Magazie provizorie	244423-C14	3,902.26 lei	784 €
Magazie provizorie	244423-C15	2,546.98 lei	512 €
Total		12,144,356.56 lei	2,440,390 €

Data redactării
raportului 04.10.2024

Data evaluării 02.10.2024

DECLARAȚIA DE CONFORMITATE

Lucrarea a fost realizată de Asocierea MAPPS MASTER APPRAISAL – BUSINESS VALUATION în baza contractului subsecvent nr. 321/30.07.2024 pe baza notei de comanda nr. 157411 /23.09.2024.

Raportul a fost întocmit de Munteanu Mihaela, membru titular ANEVAR cu nr. legitimație 19450, specializare 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 a bunurilor ANEVAR, ediția 2022, valabile la data evaluării .

Mihaela Munteanu

Membru titular ANEVAR, specializare EPI

Număr legitimație 19450



1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1. Identificarea evaluatorului

Lucrarea a fost realizată de Asocierea MAPPS MASTER APPRAISAL – BUSINESS VALUATION în baza contractului subsecvent nr. 321/30.07.2024 pe baza notei de comanda nr. 157411 /23.09.2024.

Raportul a fost întocmit de Munteanu Mihaela, membru titular ANEVAR cu nr. legitimație 19450 specializare EPI.

1.2. Identificarea clientului/utilizatorilor/solicitantului

Identificarea clientului/solicitantului

Clientul raportului este Municipiul București.

Identificarea utilizatorului/utilizatorilor

Identificarea utilizatorului/utilizatorilor: Municipiul București.

Condiții referitoare la utilizarea raportului

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

1.3. Identificarea subiectului evaluării

Subiectul evaluării este:

O proprietate imobiliară înscrisă în CF 244423 a sectorului 4, formată din teren intravilan curți construcții cu o suprafață de 4.038 mp din acte și 4.022 mp suprafață măsurată și un număr de 15 construcții identificate cadastral cu numerele : de la 244423-C1 până la 244423-C15. Proprietatea imobiliară este situată în București, sector 4, str. Olimpului nr.84

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

1.4. Scopul evaluării

Scopul evaluării este stabilirea valorii de inventar, raportarea financiară, respectiv înregistrarea valori juste în situațiile financiare..

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

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

- Ordinului ministrului finanțelor publice nr.1917/2005 pentru aprobarea Normelor metodologice privind organizarea și conducerea contabilității instituțiilor publice cu modificările și completările aduse prin OMFP nr. 3259/2017,
- Planul de conturi pentru instituțiile publice și instrucțiunile de aplicare a acestuia,
- Ordonanței Guvernului nr. 81/2003 privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice (versiunea actualizată), aprobată prin Legea nr. 493/2003, cu modificările și completările ulterioare
- Ordinul Ministrului Economiei și Finanțelor nr. 3471/2008 pentru aprobarea Normelor metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice.

1.5. Tipul valorii

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

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

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

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

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

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

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

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

avantajele sau dezavantajele specifice ale proprietății pentru părțile implicate decât cele de pe piață, în ansamblul ei.

Valoarea justă este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți. Definiția valorii juste, prezentată în IFRS, este diferită de definiția de mai sus. IVSB consideră că, în general, definiția valorii juste din IFRS este coerentă cu definiția valorii de piață. Valoarea justă cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție. Aceasta, de obicei, este aplicată în context judiciar. Pe de altă parte, valoarea de piață cere ca orice avantaj, care nu ar fi obținabil de către participanții de pe piață, să nu fie luat în considerare.²

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

1.6. Premisa valorii

Cea mai buna utilizare .

1.7. Data evaluării / Data raportului / Inspecția

Data evaluării	02.10.2024
Data redactării raportului	04.10.2024
Data inspecției	02.10.2024

Inspecția a fost efectuată de dl Debrezeni Alexandru evaluator membru titular ANEVAR, cu specializarea EPI, EI și nr. legitimație 12034, în lipsa Clientului.

1.8. Moneda raportului

Moneda raportului	Euro și Lei
Cursul BNR euro/leu la data evaluării	4,9764

1.9. Documentarea pentru efectuarea evaluării

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

- A citit și analizat documentele referitoare la imobil
- A realizat analiza pieței imobiliare
- A efectuat inspecția terenului și a construcțiilor
- A prelucrat și sistematizat materialele documentare

Documentele în copie puse la dispoziție de către beneficiar și prezentate în ANEXA 3 sunt următoarele:

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

- Extras Carte Funciară 244423 a sectorului 4 București, neutilizabil în circuitul civil

Limitări privind documentarea

- Nu a fost pus la dispoziție certificat de urbanism valabil la data evaluării
- Nu au fost puse la dispoziție Relevee ale construcțiilor
- Nu au fost puse la dispoziție date/informații privind eventuale modernizări, reparații aduse imobilelor.
- Au fost puse la dispoziție doar parțial informații privind data PIF a unui număr de 8 imobile. Pentru celelalte clădiri data PIF a fost estimată .

1.10. Natura și sursa informațiilor utilizate

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

Sursele de informații utilizate au fost:

- documente, date și informații primite de la client sau culese la inspecție
- 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 2022 obligatorii pentru membrii Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, precum și prevederile legale cu privire la reevaluarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice

1.11. Ipoteze și ipoteze speciale

- Acest raport este realizat plecând de la premisa că dreptul de proprietate nu este afectat de sarcini, neexistând niciun fel de problemă de ordin legal. În cazul în care ar apărea astfel de probleme, evaluatorul își rezervă dreptul de a modifica raportul și concluziile acestuia.
- Imobilul a fost evaluat în ipoteza liber de sarcini , fără a se ține cont de ipotece, litigii în curs sau de servituți, suprafețe sau alte drepturi rezultate prin dezmembrarea dreptului absolut de proprietate.
- Opinia evaluatorului referitoare la dreptul de proprietate nu trebuie considerată ca fiind o opinie legală. Opinia evaluatorului referitoare la dreptul de proprietate s-a bazat pe documentele prezentate de client/beneficiar, fără a se efectua verificări suplimentare. Proprietatea analizată este considerată tranzacționabilă așa cum cere definiția valorii de piață din STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR 2022 , valabile la data evaluării.
- Evaluatorul nu are cunoștință asupra stării părților ascunse sau invizibile ale proprietății imobiliare subiect sau asupra condițiilor adverse de mediu care pot majora sau micșora valoarea acesteia. Evaluatorului nu i-a fost solicitat și nu i-a fost pus la dispoziție nici un fel de studiu asupra structurii, gradului de poluare a solului sau condițiilor adverse de mediu și nu are cunoștință despre lucrări de

acest gen. Evaluatorul nu este calificat să facă astfel de lucrări. Terenul este evaluat în ipoteza de lucru că are structura ce permite construirea de clădiri și construcții în conformitate cu regulamentul urbanistic din zona și nu prezintă urme de poluare ce ar necesita acțiuni de decontaminare.

- Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse publice pe care le consideră a fi credibile și conforme cu realitatea. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate de părți.
- Evaluatorului nu i-a fost solicitat nici un fel de studiu asupra structurii solului și nici expertiză tehnică în specialitatea construcții industriale/ civile și nu are cunoștință despre lucrări de acest gen. Evaluatorul nu este calificat să facă astfel de lucrări. Nici o responsabilitate nu este asumată de evaluator pentru faptul că nu se cunoaște structura solului și/sau structura construcțiilor.
- În cazul în care nu este specificat în alt fel, existența substanțelor periculoase/poluante, care pot sau nu să se afle pe proprietate, nu a fost observată de evaluator. Evaluatorul nu știe de existența acestor materiale/substanțe și nu este calificat să identifice aceste substanțe. Prezența substanțelor periculoase/poluante pot afecta substanțial valoarea proprietății. Evaluatorul a considerat că acest gen de substanțe nu se află pe terenul care face subiectul evaluării.
- Valorile estimate în acest raport sunt bazate pe starea actuală a economiei naționale. Previziunile, proiecțiile și costurile previzionate sunt bazate pe datele curente de piață și pe date anticipate pe termen mediu și scurt, în condiții de stabilitate economică.
- Informațiile sursă utilizate în raportul de evaluare – studii de piață, informații din piață, calcule detaliate și sursele informațiilor se găsesc la Mapps Master Appraisal SRL în dosarul confidențial al lucrării
- Evaluarea s-a bazat doar pe documentele enumerate mai sus care au fost puse la dispoziție de Client și care sunt prezentate în ANEXA 3. În cazul punerii la dispoziție a altor documente, evaluatorul își rezervă dreptul de a modifica valorile estimate.
- Nu au fost puse la dispoziția evaluatorului informații referitoare la reparații, modernizări sau alte intervenții la clădirile care fac obiectul raportului. Starea clădirilor a fost apreciată pe baza observațiilor de la inspecție.
- Datele și informațiile privind anul edificării (PIF) construcțiilor a fost preluat din informațiile furnizate de client (parțial) și/sau de la inspecție.
- Nu au fost efectuate măsurători cadastrale la clădiri, informațiile din documentația cadastrală au fost considerate complete și corecte.
- Imobile au fost evaluate în ipoteza continuării utilizării actuale ca parte din sistemul de distribuție a energiei termice în București.
- Conform solicitării clientului suprafețele proprietății imobiliare evaluate sunt :
 - teren - se evaluează suprafața de 4.022 mp, conform comandă client
 - construcții - se evaluează suprafața construită desfășurată a clădirilor de 1.638,9 mp, conform comandă client.

IPOTEZE SPECIALE – nu sunt

1.12. Restricții de utilizare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și/sau al utilizatorului desemnat. Nu se accepta nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop. Utilizarea raportului se va face doar în vederea vânzării.

Nu este permisă folosirea raportului integral sau parțial de către o terță persoană, (nedesemnată), nici de către un alt evaluator nesemnatar al prezentului raport fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al evaluatorului.

Prezentul raport este valabil doar pentru bunul precizat iar valorile obținute sunt valabile doar pentru data evaluării. Raportul de evaluare nu poate fi utilizat pentru un alt bun fie el și identic și nici pentru o altă dată.

Prezentul raport de evaluare sau orice referire la datele confidențiale cuprinse în acesta, nu poate fi publicat, distribuit nici inclus într-un document destinat publicității, integral sau parțial, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, cu specificarea formei, conținutului și a contextului în care ar urma să apară.

Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru efectele juridice ce ar putea decurge din utilizarea, publicarea integrală sau parțială a prezentului raport de evaluare cu ignorarea restricțiilor.

1.13. Declararea conformității cu standardele ANEVAR

În redactarea lucrării evaluatorul a respectat STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR 2022.

Standardele utilizate în prezentul raport de evaluare sunt:

- SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 Raportare (IVS 103)
- SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile
- SEV 430 Evaluări pentru raportarea financiară

1.14. Raportare

Prezentul raport de evaluare respectă termenii de raportare solicitați prin standardul SEV 103 – Raportare (IVS 103) agreeți împreună cu clientul, respectiv:

- Raportul de evaluare comunică informațiile necesare pentru o înțelegere adecvată a evaluării.
- Raportul de evaluare este prezentat într-un mod coerent, ușor de înțeles, pentru a permite cititorului îndreptățit o înțelegere clară a evaluării.

- Pentru a înțelege rezultatul evaluării, raportul va face trimitere la abordările sau la abordarea aplicată, la datele cheie de intrare utilizate și la raționamentele principale care au condus la concluziile evaluării.
- În raport nu sunt prezentate toate informațiile sursă (date de intrare), respectiv studii de piață, informații din piață, date din arhiva evaluatorului, date financiare ale clientului, alte informații utilizate ca date de intrare și nici fișele de calcul, analize de date secundare, detalierea metodelor și tehnicilor utilizate pentru obținerea valorilor. Toate acestea se regăsesc în dosarul de lucru al evaluatorului, care va fi păstrat pentru o perioadă rezonabilă de timp în conformitate cu SEV 102 – Documentare și conformare (IVS 102).

1.15. Cadrul general-termeni, definiții, principii și concepte

Interpretarea defectuoasă atribuită anumitor termeni folosiți poate conduce la neînțelegeri și interpretări eronate ale raportului de evaluare. Aceasta constituie o problemă atunci când cuvintele uzuale au înțelesuri specifice pentru o anumită disciplină. Este cazul termenilor preț, cost, piață și valoare așa cum sunt utilizați de disciplina evaluarea proprietăților și definiți în STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2022 ANEVAR.

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

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

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

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

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

Valoarea - este un concept economic referitor la prețul cel mai probabil convenit de cumpărători 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 opțiunea 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).

2. PREZENTAREA ȘI ANALIZA DATELOR

2.1. Localizarea și descrierea terenului și a construcțiilor

Localizare Str.Olimpului nr.84, sector 4



Identificare cadastrală – Număr cadastral 244423



Descrierea terenului

• Macrozona	Sector 4
• Microzona	Bd Mărășești/ Calea Șerban Vodă/Parc Carol
• accesul la proprietate	Drum public,asfaltat-din str Olimpului prin imobil cu id 243292
• accesul la mijloacele de transport in comun	autobuz, tramvai, troleibuz
• starea amplasamentului	Teren construit
• posibilități de dezvoltare	da
• Delimitare/Vecinătăți	
• - Nord	imobil- Distrigaz
• - Est	proprietăți imobiliare
• - Sud	teren liber si construcții
• - Vest	teren liber si construcții

Situafă juridica	• regimul tehnic al terenului	Teren intravilan
	• Categorie folosină	cură construcă
	• forma terenului	Usor neregulată, dreptunghiulară
	• Dimensiuni teren	4.022 mp
	• Deschidere la drum acces	6,72 mp la drum cu ID cadastral 243292
	• tipul de acces	auto
	• plan	orizontal
	• utilitati	Toate utilităă zonei
	• Drept deplin	Da
	• acte de proprietate	Nu au fost puse la dispoziă
	• drepturi/sarcini	Nu sunt
	• date referitoare la posibile contaminari	Nu există informaă
	• restricăi construire	Nu există informaă

Descrierea clădirilor

În prezentul raport sunt evaluate un număr de 15 clădiri, cu suprafeă și utilizări diferite, toate cu regim de înălăime parter. Prezentarea și descrierea clădirilor se regăseă în Anexa 1.

Nr. crt	Denumire conform extras CF	NR.CAD	Scd (mp)
1	Șopron bitum Mărășești	244423-C1	140.00
2	Garaj auto	244423-C2	434.00
3	Depozit lubrifianti	244423-C3	21.00
4	Pavilion poarta 2	244423-C4	12.40
5	Magazie tuburi Mărășești	244423-C5	262.50
6	Baraca metal demontabilă	244423-C6	203.90
7	Vamita Marasesti	244423-C7	229.70
8	Baraca metal demontabilă	244423-C8	29.40
9	Magazie provizorie	244423-C9	40.70
10	Magazie provizorie	244423-C10	34.90
11	Depozit	244423-C11	87.40
12	Grup sanitar	244423-C12	15.90
13	Magazie provizorie	244423-C13	16.70
14	Magazie provizorie	244423-C14	66.80
15	Magazie provizorie	244423-C15	43.60
Total suprafeă clădiri			1,638.90

Utilizări admise și indicatori urbanistici:

Conform PUG 2000 proprietatea imobiliară subiect se află în zona **M3** cu următorii indicatori urbanistici:

**GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI M – ZONA MIXTĂ**

Zona mixtă se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, formând în mod continuu linearități comerciale și de servicii de-a lungul arterelor principale din aria cuprinsă în inelul principal de circulație și segmente de linearități formate din diverse categorii de activități comerciale, servicii și de producție concretă și abstractă, în lungul principalelor artere de penetrație în oraș și al inelelor exterioare de circulație. Totodată, zona mixtă prelungește zona centrală și principalii poli urbani, conturează mai puternic punctele de concentrare a locuitorilor (gări, autogări, zone de activități etc.) și completează funcțiunea centrelor de cartier.

Zona se compune din următoarele subzone și unități teritoriale de referință:

- M1 - subzona mixtă situată în zona protejată;
- M2 - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte;
- M3 - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

M1 - se vor menține caracteristicile parcelarului din zona protejată

M2 + M3 - cu următoarele condiționări pentru subzona mixtă din lungul principalelor artere de circulație și pentru zona de extindere:

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1000 mp, cu un front la stradă de minim 30.00 metri;

- pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500 mp și un front la stradă de minim 12.00 metri, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcanе laterale și de minim 18.00 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;

- în cazul parcelarului existent suprafața minimă a parcelei construibile este de 300 mp.

M2 + M3 - terenul liber dintre construcțiile existente pe care se poate realiza inserția unor clădiri comerciale se va delimita printr-un P.U.Z. elaborat pentru tot tronsonul străzii pentru construcții amplasate pe arterele majore sau PUD pentru cele amplasate pe străzi secundare, prin care se va asigura coerența cadrului construit, respectarea distanțelor minime față de clădirile existente, evitarea blocării acceselor carosabile și pietonale existente, conservarea arborilor existenți

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

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

M3 - CUT maxim = 2.5 mp. ADC / mp. teren

- în cazul existenței accentelor peste 50 m CUT maxim se va justifica prin P.U.Z.;

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

Descrierea amenajărilor

La data inspecției terenul era parțial împrejmuit cu gard beton, gard metalic și calcan cu clădiri în partea de est, în rest teren neîmprejmuit. Pe teren sunt edificate 15 construcții.

Descrierea zonei

Macro zona

Terenul este amplasat partea de nord a sectorului 4, zona semicentrală a capitalei- zona Parcul Carol- Bd. Mărășești-Calea Șerban Vodă.. Zona Parcul Carol-Eroii Revoluției beneficiază de o poziționare privilegiată, aceasta aflându-se în imediata vecinătate a zonei ultracentrale - Unirii.

Zona este un mix de utilizări .Aici găsim atât vile vechi cu valoare arhitecturală și istorică, cât și ansambluri rezidențiale noi, clădiri de birouri moderne , clădiri care adăpostesc funcțiuni publice, zone agrement, sport, clatură chiar și spații industriale.

În centrul zonei, pe dealul Filaret, se află Parcul Carol, amenajat în 1906 pentru a sărbători 40 de ani de domnie a Regelui Carol I.

Zona este caracterizată de lipsa terenurilor libere și disponibile pentru dezvoltare. Terenurile care sunt oferite la vânzare au suprafețe mici, între 300 -1500 mp și de cele mai multe ori au pe ele construcții vechi ce sunt propuse la demolare.

Micro zona

Utilizarea rezidențială: clădiri individuale de locuit (case/vile) cu regim mic de înălțime P/P+2/3, dar și blocuri de locuințe noi, cu regim mare de înălțime, ansambluri rezidențiale – Carol City Park

Utilizarea comercială: în vecinătatea amplasamentului există clădiri de birouri, restaurante, mici sedii de firme, centre comerciale. În imediata vecinătate este sediul Engie Romania (Distrigaz Sud rețele); spitale- Spitalul Metropolitan Monza”, unități de învățământ, muzee.

Zonă constituită din punct de vedere edilitar cu străzi asfaltate și toate utilitățile publice, multe zone verzi pietonale pentru relaxare (parcuri, terenuri sport).

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

- transportul STB prin stații aflate la aprox.1 min. de mers pe jos pentru variantele de transport public cu autobuz ,troleibuz, tramvai
- Stația de metrou Piața Unirii/ Tineretului este la aprox.1 km distanță de amplasament
- auto prin strada Olimpului

Puncte de interes în zonă

- Parcul Carol
- Parcul Tineretului

Avantajele amplasamentului sunt:

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

Dezavantajele amplasamentului sunt:

- Zonă aglomerată , lipsa terenurilor libere

2.2. Descrierea și analiza pieței specifice

Piață este definită ca fiind mediul în care bunurile, mărfurile și serviciile se schimbă între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețurilor. Toate piețele sunt influențate de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor care, la rândul lor, se află sub acțiunea unor influențe sociale, economice, guvernamentale și fizice.

Piață specifică pentru subiectul supus evaluării este definită ca fiind piața proprietăților de tip comercial /industrial cu clădiri pentru servicii/depozitare amplasate în sectorul 4 al municipiului București, zona centrală și mediană a capitalei, în principal zona dintre Bd.Mărășești-Calea Serban Vodă—Bd Dimitrie Cantemir.

Contextul economic - Aspecte cu impact asupra sectorului imobiliar prezentate în rapoartele realizate de BNR - 2024 ³

Riscurile la adresa stabilității financiare la nivel internațional au avut evoluții mixte de la data ultimului Raport. Majoritatea economiilor, precum și sistemul financiar în ansamblu au rămas rezistente de-a lungul procesului dezinflaționist, iar sentimentul investitorilor a fost unul favorabil, contribuind la relaxarea condițiilor financiare pe piețele internaționale de capital. Cu toate acestea, contextul economic și geopolitic extern continuă să fie marcat de incertitudini pe planuri multiple. Cu toate acestea, contextul economic și geopolitic extern continuă să fie marcat de incertitudini pe planuri multiple. Deși așteptările cu privire la creșterea economică la nivel global s-au îmbunătățit ușor, acestea sunt eterogene la nivel internațional și rămân modeste raportat la valorile istorice. Ritmul de creștere a activității economice pe plan global este previzionat a se menține în 2024 și 2025 la nivelul celui din anul 2023, respectiv 3,2 la sută, potrivit FMI. Totodată, există riscul unor corecții abrupte ale prețurilor activelor financiare în eventualitatea nematerializării acestor perspective optimiste, ce pot fi puse la încercare de evoluții atât pe plan macroeconomic, cât și geopolitic, inclusiv ca urmare a intensificării conflictului din Orientul Mijlociu și a continuării războiului din Ucraina. Potențiale noi șocuri inflaționiste pe partea de ofertă pot genera volatilitate pe piețele financiare internaționale, precum și o înăsprire bruscă a condițiilor financiare.

Pe termen scurt, cei mai importanți factori de risc la adresa stabilității financiare din România sunt: (i) incertitudinile la nivel global în contextul războiului din Ucraina și al conflictului din Orientul Mijlociu, (ii) tensionarea echilibrelor macroeconomice interne, (iii) riscul de nerambursare a creditelor contractate de către sectorul neguvernamental și (iv) riscul asociat provocărilor la adresa securității cibernetice și inovației financiare.

Incertitudinile care caracterizează evoluțiile economice viitoare atât în România cât și pe plan global pot pune o presiune importantă pe echilibrele pieței imobiliare.

Perspectivile inflației

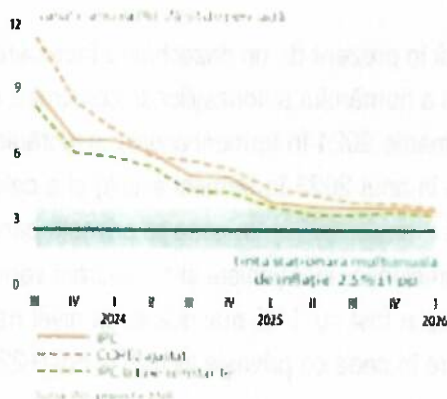
În primul trimestru din 2024, rata inflației IPC și-a întrerupt temporar traiectoria descendentă urmată pe tot parcursul anului precedent, consemnând în luna martie un nivel egal cu cel din decembrie 2023 (6,61 %). Totodată, în aceeași lună, indicatorul s-a plasat doar marginal (cu 0,11 puncte procentuale) peste proiecția din precedentul Raport asupra inflației; influențele nefavorabile au fost localizate mai ales la nivelul unor subcomponente ale grupei bunurilor energetice, care au consemnat majorări ale dinamicilor anuale. Astfel, în cazul energiei electrice a fost vorba exclusiv de manifestarea unui efect statistic advers, aferent ieșirii din baza de calcul a impactului extinderii schemei de plafonare în luna ianuarie 2023, în sensul includerii tuturor clienților casnici, indiferent de consum.

³ Selecție din publicația BNR, Raport asupra inflației și Raport asupra stabilității financiare mai -iunie 2024 - <https://bnr.ro/Publicatii-periodice-204.aspx>

Evoluția de pe parcursul primului trimestru al anului curent a fost determinată în principal de majorarea inflației la combustibili (pe seama scumpirii petrolului și a creșterii accizei) și energie electrică (pe fondul unor efecte de bază nefavorabile), contrabalansate de reducerea inflației anuale CORE2 ajustat și a LFO.

În perspectivă, rata anuală a inflației IPC se va menține pe o traiectorie descendentă pe cvasitotalitatea intervalului proiecției, însă ritmul dezinflației este proiectat să încetinească semnificativ, în special în a doua parte a acestuia (Grafic 4.2)

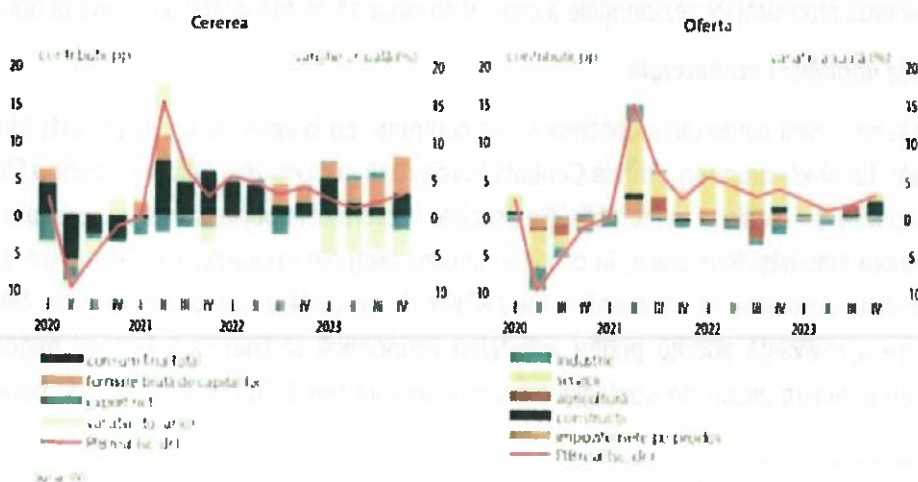
Grafic 4.2 Proгноza ratei inflației IPC și CORE2 ajustat



Evoluții ale activității economice, cererea și oferta

Trimestrul IV 2023 a marcat o accelerare a creșterii PIB real (până la 3 %, variație anuală, față de o medie de 1,8 % în trimestrele I-III), evoluția fiind datorată atât consumului privat, cât și investițiilor. Din perspectiva ofertei, dinamizarea activității economice a fost localizată la nivelul sectoarelor neindustriale, în timp ce industria prelucrătoare a continuat să resimtă tracțiunea anemică din partea cererii externe (cu un ritm de -2 % în termeni anuali, VAB din industrie a marcat al nouălea trimestru de scădere)

Grafic 2.1 Contribuții la creșterea economică



Consumul populației și-a accentuat rata anuală de creștere (până la 2,5 %), traiectoria fiind susținută, în bună măsură, de majorările succesive ale salariului net real pe parcursul anului 2023, precum și de ameliorarea condițiilor de creditare. Creșteri ale vânzărilor au înregistrat majoritatea categoriilor de bunuri, remarcabilă fiind intensificarea activității comerciale pe segmentul alimentar, până la 4,2 %

Cererea de consum își va păstra probabil traiectoria ascendentă și în prima parte a anului 2024, sub efectul creșterii preconizate a veniturilor reale ale populației, având în vedere majorările operate la 1 ianuarie 2024 asupra punctului de pensie și a salariilor din sectorul bugetar, precum și temperarea graduală a inflației.

Piața imobiliară ⁴

Piața imobiliară rezidențială este caracterizată în prezent de un dezechilibru între cerere și ofertă. Pe partea ofertei, s-a consemnat o scădere semnificativă a numărului autorizațiilor de construire eliberate pentru clădiri rezidențiale (-55 % în perioada aprilie 2023 – martie 2024 în termeni anuali), a lucrărilor de construcții rezidențiale (-9 %), a locuințelor nou-terminate (-3 % în anul 2023 în termeni anuali) și a celor disponibile la vânzare (-17 % în T1 2024 față de aceeași perioadă a anului 2023). În ceea ce privește cererea, aceasta a crescut pe fondul revenirii economice, al diminuării presiunilor inflaționiste și al majorării veniturilor salariale. Astfel, cererea pentru proprietăți imobiliare de vânzare a fost cu 14% mai ridicată la nivel național în primul trimestru al anului 2024 în termeni anuali, cu precădere în ceea ce privește locuințele noi (+22 %).

Dinamica ascendentă a prețurilor este susținută de scăderea ofertei și de creșterea costurilor de construcție. Costurile ridicate în construcții continuă să pună presiune pe prețurile locuințelor noi, acestea crescând cu circa 8% în perioada februarie 2023 – ianuarie 2024 comparativ cu perioada corespondentă anterioară. Trendul ascendent al costurilor în construcții este de așteptat să continue în perioada următoare, pe fondul lipsei acute de forță de muncă și al măsurilor fiscale implementate în 2024. De asemenea, creșterea cotei TVA redusă de la 5 la sută la 9 la sută pentru locuințele noi de la 1 ianuarie 2024 este de natură a pune presiuni suplimentare asupra prețului proprietăților imobiliare rezidențiale.

Cererea pentru închirierea de proprietăți imobiliare rezidențiale a consemnat o scădere de 19% în T1 2024 față de T1 2023, în timp ce oferta a crescut cu 2,5% în aceeași perioadă de referință. Totuși, prețul mediu pentru închirierea proprietăților rezidențiale a crescut cu circa 11 % (de la 450 euro/lună la 500 euro/lună)

Piața imobiliară comercială

Piața imobiliară comercială continuă să se confrunte cu o serie de provocări, atât structurale, cât și conjuncturale. La nivel european, Banca Centrală Europeană și Comitetul European pentru Risc Sistemic au avertizat cu privire la riscurile și vulnerabilitățile asociate sectorului imobiliar comercial, precum și la potențiale implicații asupra stabilității financiare, în condițiile în care prețurile imobilelor comerciale din zona euro și-au menținut tendința descendentă, iar numărul tranzacțiilor de pe piață a scăzut considerabil. Sectorul imobiliar comercial are o relevanță sporită pentru activitatea economică și financiară la nivel național, precum și potențialul de a genera riscuri de contagiune către economia reală, în contextul în care ponderea în PIB a

⁴ Extras din Rapoartele asupra stabilității financiare și a inflației a BNR mai 2024, <https://bnr.ro/Publicatii-periodice-204.aspx>

valorii adăugate brute (VAB) aferente sectoarelor construcții și imobiliare se situează la valoarea de 15,5 la sută, depășind cu aproape 1 punct procentual media la nivelul Uniunii Europene.

Activitatea de construcții pe piața imobiliară comercială din România s-a intensificat ușor, în pofida creșterii costurilor de construcție. Volumul lucrărilor de construcții nerezidențiale s-a majorat în perioada aprilie 2023 – martie 2024, cu 4,2 la sută comparativ cu aceeași perioadă corespondentă anterioară. Perspectivile sunt de menținere a acestei dinamici, în contextul în care suprafața utilă autorizată pentru construcții nerezidențiale a înregistrat o creștere de 8,7 la sută în perioada aprilie 2023 – martie 2024 față de perioada similară a anului precedent. Totuși, costul construcțiilor și-a menținut tendința ascendentă, cu un avans mediu de 6,7 la sută în perioada aprilie 2023 – martie 2024 față de perioada corespondentă din anul precedent.

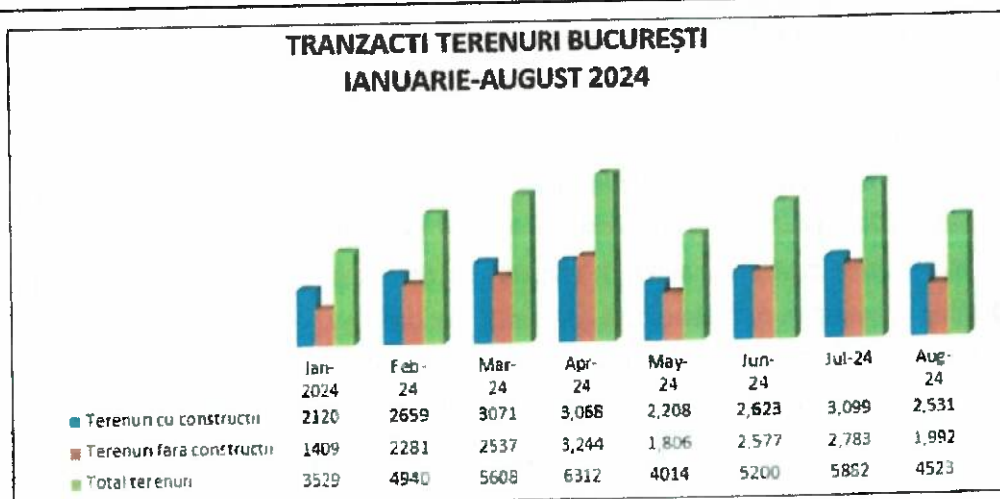
La nivel național, o combinație între încetinirea ofertei și menținerea la un nivel constant a cererii, coroborat cu inflația și stabilizarea costurilor la niveluri ridicate, a condus la majorarea chirilor pe anumite segmente ale pieței. Astfel, chirile pentru spațiile prime au crescut în perioada T1 2023 – T1 2024 de la 20 euro/mp/lună la 22 euro/mp/lună pentru spațiile de birouri, respectiv de la 4,5 euro/mp/lună la 4,75 euro/mp/lună pentru spațiile industriale. În cazul spațiilor comerciale, chirile prime s-au menținut la nivelul de 77 euro/mp/lună. Pentru perioada următoare, perspectivele sunt mixte și variază între creșterea în continuare a chirilor sau menținerea constantă a acestora.

Piața terenurilor

Pe piața terenurilor, 2024 se dovedește a fi un an foarte bun pentru achiziții strategice, în zonele unde investitorii sunt deja prezenți. Deși numărul tranzacțiilor nou-începute este în scădere, cele demarate anterior se închid în număr mare, inclusiv tranzacții semnificative, ceea ce sugerează că 2024 va fi un an bun când se va trage linie la final. Altfel, proprietarii nu sunt prea dispuși să ofere oportunități cumpărătorilor, având încredere în perspectivele pieței post-2025, susținute de consolidările din jurul proiectelor mari, oferta generoasă de terenuri pentru proiecte mixte și interesul ridicat din partea clienților rezidențiali și de retail.

Conform ANCP (Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară), dinamica tranzacțiilor cu terenuri din București în perioada ianuarie-august 2024, ne arată o evoluție oscilantă a vânzărilor, cele mai multe tranzacții au fost efectuate în luna Iulie cu un număr total de tranzacții de 5.882 (terenuri cu și fără construcții), iar cele mai puține vânzări s-au înregistrat în luna ianuarie – 3.529 terenuri tranzacționate.

Media tranzacțiilor efectuate în București în perioada analizată a anului 2024 (ianuarie-iulie) este de 3.637 terenuri (atât terenuri libere cât și terenuri cu construcții)



Prelucrare date preluate de pe site ANCPI : <https://www.ancpi.ro/statistici/>

Conform unor date publicare de ziarul Bursa în luna iulie : "2024 este un an mai slab pentru tranzacțiile cu terenuri, dar totuși înregistrăm tranzacții care au început în urmă cu mai mulți ani și care se finalizează acum. De aceea, considerăm că anul curent nu va fi un an foarte slab, dar nu vom atinge tranzacții de terenuri în valoare totală de un miliard euro, pentru că proprietarii nu vor să lase din preț. Prețurile sunt stabile, dar se acordă bonusuri pentru cele care au deja autorizație de construcție sau Plan Urbanistic Zonal. În piața rezidențială cererea e destul de ridicată, dar oferta e în scădere dacă privim livrările efective de locuințe. E o piață destul de dezechilibrată între cerere și ofertă. S-ar putea să avem o perioadă în care prețurile cresc mai repede decât salariile" (<https://www.bursa.ro/tranzactii-imobiliare-de-491-milioane-euro-in-primul-semestru-al-anului-2024-69240353>)

Piață specifică pentru subiectul supus evaluării este definită ca fiind piața proprietăților industriale vechi, construite înainte de 1989, aria de piață este întreaga suprafață a Capitalei.

Piața spațiilor industriale situate în interiorul Capitalei, amplasate în zone preponderent rezidențiale se restrânge pe măsură de tot mai multe proprietăți trec printr-un proces de reconversie, cu demolarea spațiilor de producție și dezvoltarea de clădiri de locuit și/sau comerciale.

Proprietățile industriale nedemolate sunt răspândite pe întreaga suprafață a Capitalei

2.2.1 Analiza ofertei și a cererii, echilibrul pieței specifice

Oferta de terenuri similare la vânzare

Principalele elemente de comparație recunoscute de piața specifică și care se regăsesc în anunțurile de vânzare, sunt localizarea, suprafața, utilitățile existente în zonă, deschiderea, indicatorii urbanistici. În general sunt ofertate terenuri situate în zone cu indicatori favorabili dezvoltării de activități comerciale și/sau rezidențiale.

Au fost analizate și au fost identificate oferte de terenuri active la data evaluării. Elementele de comparație recunoscute de piața specifică sunt localizarea, deschiderea la drumul public, suprafața, autorizația de construire/PUD/PUZ, indicatori urbanistici.

Strict în zona de amplasare a imobilului subiect au fost identificate puține oferte, drept pentru care aria de piață a fost extinsă. Au fost identificate oferte active pentru terenuri cu suprafețe cuprinse între 900 mp și 6.700 mp, cu prețuri unitare cuprinse între 650 euro/mp și 1.750 euro/mp. Prețurile variază în funcție de suprafața terenului, localizare și de posibilitățile de dezvoltare permise ale zonei de amplasare (rezidențial/comercial). Cele mai relevante oferte sunt prezentate mai jos:

Localizare	Suprafata	Pret unitar Euro/mp	link
zona Parcul Carol	6,620	763	Teren 6620mp Parcul Carol (imobiliare.ro)
zona Parcul Carol	961	1,561	TEREN CONSTRUIBIL PARCUL CAROL (imobiliare.ro)
zona Bd Marasesti	1,450	1,724	Teren intravilan 1450mp Bulevardul Marasesti I (imobiliare.ro)
Caleea Vacaresti/Piata Timpuri noi	1,000	1,600	Calea Vacaresti-Piata Timpuri Noi (imobiliare.ro)
zona Timpuri Noi/ Nerva Traian	1,342	1,300	Teren 1342mp Deschidere 25ml 5min Metrou Timpuri Noi (imobiliare.ro)
zona Parc Carol	1,280	1,016	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-sector-4-parcul-carol-1280mp-75552
zona Pacrul Carol/Parcul Tineretului	1,200	1,667	https://www.galaxyimob.ro/vanzare-teren-parcul-carol-bucuresti-glxl137b06218-470667.html
zona Parcul Carol/sos Villor	910	659	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-900mp-n-vecintatea-parcului-carol-IDAq3o

Au rezultat următorii indicatori :

Indicator	Oferta euro/mp
Maxim	1,724
Minim	659
Mediana	1,430
Media	1,286

Cererea de terenuri la cumpărare

Cererea potențială trebuie analizată având în vedere localizarea, caracteristicile zonei de amplasament și principalele caracteristici ale imobilului subiect: suprafața, reglementările urbanistice, etc. Trebuie avut în vedere și faptul că terenurile învecinate (stânga/dreapta) sunt construite și nu există posibilitatea de comasare.

Cererea este reprezentată de persoanele juridice, aflate în căutarea de spații industriale în interiorul Capitalei sau de terenuri pentru dezvoltare.

Cererea potențială este moderată, din analiza zonei de amplasament nu există foarte multe terenuri libere, iar majoritatea dezvoltărilor imobiliare se fac pe terenuri mari ca suprafață și care îndeplinesc condițiile impuse prin Regulamentul de Urbanism.

Având în vedere principalele caracteristici ale imobilului subiect (suprafață, amplasare, posibila utilizare) cererea potențială este redusă.

Oferta de terenuri la închiriere

Există un număr mic de oferte active de închiriere pentru terenuri, variate ca localizare, suprafață sau indicatori urbanistici. În general, sunt oferite terenuri situate în zone cu indicatori favorabili dezvoltării de activități comerciale și/sau rezidențiale. În imediata vecinătate a terenului subiect nu au fost identificate oferte de închiriere, iar aria de piață a fost extinsă. Prezentăm mai jos ofertele active identificate pe piață:

Localizare	Suprafața	Preț unitar Euro/mp	link
Zona Vitan Bârzești	7,700	1.0 €	De inchiriat, teren amenajat, iluminat si acces auto (imobiliare.ro)
zona Vitan/ str Hateganu	2,600	1.6 €	INCHIRIERE II TEREN II SPLAIUL UNIRII II 2600 MP (imobiliare.ro)
Splaiul Unirii/ N.Grigorescu	2,925	0.7 €	N. GRIGORESCU 2925 MP PLUS BIROURI 31 MP (imobiliare.ro)
Berceni/ Metalurgiei	10,000	1.1 €	Inchiriere Teren Berceni- Metalurgiei (imobiliare.ro)
Splaiul Unirii	7,400	0.7 €	7 400 m², teren de inchiriat - Ilfov (judet), Popesti-Leordeni - 8308335 • www.storia.ro
Băneasa/zona DN/centura nord	6,700	1.0 €	6 700 m², teren de inchiriat - Bucuresti (judet), Strada Horia Closca si Crisan - 8676518 • www.storia.ro
Zona Industriilor	1,650	1.9 €	1 650 m², teren de inchiriat - Bucuresti (judet), Industriilor - 8698232 • www.storia.ro

Indicatori rezultați

Indicator	Oferta euro/mp
Minim	0.68 €
Maxim	1.85 €
Medie	1.14 €
Mediana	1.00 €

Oferta de spații industriale/producție/depozitare la închiriere

Există un număr variat de oferte active de închiriere pentru proprietăți imobiliare cu utilizări comerciale/industriale/logistică, variate ca localizare, suprafață sau utilizare. În general, sunt oferite imobile situate în zone mai periferice, zone cu activitate comercială, depozitare, de producție. Prezentăm mai jos ofertele active identificate pe piață

Localizare	Suprafata (mp)	Pret unitar Euro/mp	Pret oferta	link
Republica	2,597	4.54 €	11,800 €	Republica inchiriere spatiu hala Sector 3 (romimo.ro)
Industriilor	4,900	4.35 €	21,315 €	4 900 m², depozit / hala de inchiriat - Bucuresti (judet), Industriilor - 8699328 • www.storia.ro
Calea Rahova/zona Chirigii	500	6.00 €	3,000 €	500 m², depozit / hala de inchiriat - Bucuresti (judet), Rahova - 8561745 • www.storia.ro
Energeticienilor	600	3.50 €	2,100 €	https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-industrial-de-inchiriat-sector-3-vitan-212325371
Str Fabrica de Chibrituri 24-26	315	5.00 €	1,575 €	Chibro (315mp) - Inchiriere spatiu productie, depozitare (spatiimagazine.ro)
Bd Basarabia/	1,727	5.00 €	8,635 €	G.I.T. - Basarabia 250 (1727mp) - Inchiriere spatii comerciale (spatiimagazine.ro)
Splaiul Unirii/Vitan	450	6.00 €	2,700 €	https://www.storia.ro/ro/oferta/de-inchiriat-spaui-industrial-versatil-pe-splaiul-unirii-bucuresti-IDzFXO
Zona Panduri-Progresu-13 Septembrie	1,200	5.90 €	7,080 €	1 200 m², depozit / hala de inchiriat - Bucuresti (judet), 13 Septembrie - 8725044 • www.storia.ro

Berceni str Ghetu Anghel/zona platformei industriale Republica.	700	5.00 €	3,500 €	https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-industrial-de-inchiriat-sector-4-bercen-201342428
Sos Giurgiului	3,600	3.40 €	12,240 €	https://www.proprietati-industriale.ro/hale-spatii-depozitare-de-inchiriat/bucuresti-comat-electro
	1,500	4.50 €	6,750 €	https://www.proprietati-industriale.ro/hale-spatii-depozitare-de-inchiriat/hale-inchiriat-sos-giurgiului

Indicatori rezultați :

Indicator	Pret ofertă Eur/mp
Maxim	6.00 €
Minim	3.40 €
Mediana	5.00 €
Medie	4.84 €

Echilibrul pieței

În opinia evaluatorului, există un echilibru relativ al pieței. Totuși, la data evaluării se estimează că oferta de proprietăți imobiliare relativ similare este mai mare față de cerere, piața specifică este favorabilă cumpărătorului.

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*”.

Importanța CMBU în estimarea valorii de piață:

Conceptul valoare de piață este legat de percepțiile colective și de comportamentul participanților pe piață. Acest concept recunoaște factori diverși care pot influența tranzacțiile din cadrul pieței și îi separă de alte considerente intrinseci sau nebazate pe piață, care influențează valoarea.

Valoarea de piață se bazează pe piață și, în consecință, toate datele de intrare trebuie să fie dezvoltate din datele de pe piață. Evaluările proprietății pe baza pieței presupun funcționarea unei piețe în cadrul căreia tranzacțiile au loc fără restricții din partea forțelor din afara pieței.

Evaluările pe baza pieței trebuie să stabilească cea mai bună utilizare sau cea mai probabilă utilizare a proprietății, care reprezintă un determinant semnificativ al valorii sale.

Rapoartele de evaluare trebuie să fie clare și vor conține o referință specifică la definiția valorii de piață, împreună cu o referință specifică privitoare la modul în care proprietatea a fost avută în vedere, în termeni de utilizare existentă sau de cea mai bună utilizare a sa (sau cea mai probabilă utilizare a sa) și o prezentare a tuturor ipotezelor de bază.

Definiția CMBU prezintă șase elemente ce trebuie aplicate în analiza CMBU, atât pentru terenul sau amplasamentul considerat liber, cât și pentru proprietatea construită. Astfel, o utilizare a unei proprietăți devine CMBU a acesteia dacă satisface simultan următoarele condiții:

1. Probabilitatea rezonabilă

2. Justificarea adecvată
3. Permisibilitatea legală
4. Posibilitatea fizică
5. Fezabilitatea financiară
6. Conduce la cea mai mare valoare (utilizarea care este maxim productivă)

Dintre cele șase elemente, patru dintre acestea servesc ca teste formale în vederea determinării CMBU: posibilitatea fizică, permisibilitatea legală, fezabilitatea financiară și productivitatea maximă.

- Permisă legal: evaluatorul trebuie să determine care utilizări sunt permise de lege, analizând reglementările privind zonarea, restricții de construire, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu, stilurile istorice și impactul asupra mediului.
- Posibilă fizic: se analizează dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren, riscul unor dezastre naturale care pot afecta utilizările unei proprietăți imobiliare. Condițiile fizice influențează și costurile de conversie ale utilizării actuale în altă utilizare, considerată cea mai bună.
- Fezabilă financiar: utilizările care au îndeplinit criteriile de permisivitate legală și posibile fizic, sunt analizate mai departe pentru a se determina dacă ele ar putea produce venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului. Toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind fezabile financiar.
- Maxim productivă: dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este cea utilizare care va conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerut de piața pentru acea utilizare.
- Nu a fost pus la dispoziție un certificat de urbanism valabil la data evaluării.

CMBU teren

Concluzia CMBU

Ținând cont pe de o parte de tipul proprietății, caracteristicile fizice și amplasare iar pe de alta parte de analiza de piață, utilizarea probabilă în mod rezonabil este utilizarea mixtă rezidențială/comercială. Pentru susținerea acestei concluzii am ținut cont de următoarele aspecte:

1. Zona are un număr mare de PUZ-uri în aprobare sau aprobate pentru suprafețe de teren care au făcut parte din proprietăți industriale și pentru care utilizarea propusă este rezidențială și/sau comercială.
2. Tendința pieței specifice a proprietăților industriale din Capitală este de a migra către zonele periferice cu acces la DN CB
3. În analiza CMBU am încercat să elaborăm scenarii pentru reconversia proprietății actuale în proprietate comercială-birouri sau rezidențială, care ar putea fi utilizări alternative, însă aceste posibile scenarii nu sunt fezabile ținând cont de caracteristicile tehnice și destinația construcțiilor de pe teren
4. Am analizat proprietatea imobiliară în două ipoteze:
 - a) actuala utilizare industrială

b) Ipoteza teren liber

În cele ce urmează sunt prezentate calculele efectuate, care au sta la baza concluziei.

a. Ipoteza utilizare industrială (actuala utilizare) – abordarea prin venit

Valoarea proprietății 1.600.000 €, din care:

valoarea terenului 1.532.590 €

valoarea construcțiilor 67.410 €

b. Valoarea terenului în ipoteza teren liber

valoarea terenului 2.372.980 €

Concluzie - Proprietatea nu este utilizată la CMBU.

Având în vedere rezultatele obținute, respectiv valoarea terenului liber este mai mare decât valoarea proprietății în actuala utilizare, în opinia evaluatorului **CMBU pentru proprietatea subiect este teren liber pentru o dezvoltare ulterioară comercială/ rezidențială.**

3. ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RAȚIONAMENTUL

3.1. Aspecte teoretice

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

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare. *Abordarea prin piață a fost utilizată la estimarea valorii de piață pentru terenul considerat liber, deoarece piața specifică chiar dacă are activitate slabă furnizează informațiile necesare pentru estimarea valorii de piață.*

Abordarea prin cost este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor a deprecierii cumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii terenului estimată la data evaluării. *Această abordare a fost utilizată pentru estimarea valorii proprietății imobiliare.*

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

Conform Standardelor de Evaluare în vigoare, estimarea oricărui tip de valoare - de piață sau din afara pieței - cere ca evaluatorul să aplice una sau mai multe abordări în evaluare. Termenul abordare în evaluare se referă la metodologiile analitice general acceptate utilizate de obicei. În unele țări, aceste abordări sunt cunoscute și sub denumirea de metode de evaluare.

De asemenea, este specificat faptul că nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, în cazul în care poate fi aplicată doar o singură abordare în evaluare, adecvată și bazată pe informații de piață suficiente, verificate și credibile.

3.2. Evaluarea terenului liber - Abordarea prin piață

Evaluarea unui teren liber (neamenajat sau vacant) sau a terenului pe care se află amplasate amenajări și/sau construcții se poate face prin șase metode :

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

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

Abordarea prin piață - Metoda comparației vânzărilor

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate ofertele de vânzare sau tranzacțiile pentru proprietăți similare. Aceasta metodă se recomandă pentru proprietăți imobiliare, când există suficiente date din piață. Analiza prețurilor de ofertă sau de tranzacționare este urmată de efectuarea unor corecții, ajustări asupra elementelor de comparație care afectează tipul de proprietate imobiliară evaluată.

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

Au fost utilizate pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare subiect, analize calitative și cantitative specifice. Majoritatea ofertelor de teren cu dimensiuni comparabile identificate pe piață au perioade de expunere cuprinse între 1 lună și 6/7 luni.

În grila datelor de piață, au fost preluate, sintetizate și utilizate toate informațiile culese pentru comparație, despre comparabilele utilizate. Marja de negociere estimată la -10% din prețul de ofertă în urma discuțiilor cu proprietarii și a analizelor efectuate de evaluator (date secundare din piață)

Pentru estimarea valorii de piață a terenului au fost selectate 3 proprietăți comparabile, considerate de evaluator ca fiind relevante, care au fost identificate din punct de vedere fizic (localizate), după cum urmează

	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Tip (tranzacție/ofertă)	ofertă	ofertă	ofertă
Localizare	zona Parcul Carol	zona Timpuri Noi/ Nerva Tralan	zona Parc Carol
Data ofertei	Sep-24	Sep-24	Sep-24
Pret total oferta (euro)	5,050,000 €	1,744,000 €	1,300,000 €
Suprafata teren (mp)	6,620	1,342	1,280
Pret unitar (euro/mp)	763 €	1,300 €	1,016 €
Destinație	intravilan	intravilan	intravilan
Categorie de folosinta	curti constructii	curti constructii	curti constructii
Drum de acces	drum secundar/asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Utilitati	toate	toate	toate
Topografie	piana	piana	piana
Nr.deschideri	1 deschidere	1 deschidere	1 deschidere
Constructii pe teren	DA	DA	DA
Drept de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut
Restricții legale	fara	fara	fara
Condiții de finantare	fara	fara	fara
Link	Teren 6620mp Parcul Carol (imobiliare.ro)	Teren 1342mp Deschidere 25ml 5min Metrou Timpuri Noi (imobiliare.ro)	Teren intravilan de vanzare Parcul Carol (imobiliare.ro)

Harta comparabilelor



Observații

Ajustările efectuate:

- Nu au fost aplicate ajustări pentru elementele specifice tranzacționării, deoarece toate comparabilele sunt similare cu proprietatea subiect din punct de vedere al elementelor de comparație specifice tranzacționării.

- ajustare pentru zona de amplasare— au fost ajustate toate comparabilele, acestea fiind superioare subiectului. Ajustarea de -25% a fost obținută din analiza datelor secundare.

- ajustarea pentru suprafață a fost realizată procentual, în baza analizelor suprafețelor și prețurilor de ofertare între comparabilele 1 și 3.

- ajustarea pentru deschidere - au fost ajustate comparabilele 2 și 3, procentual cu -5% , în baza analizelor datelor secundare

- ajustarea pentru construcții existente pe teren - au fost ajustate toate comparabilele estimând un cost de demolare de aprox 50 euro/mpc

S-a estimat valoarea de piață a proprietății subiect corespunzătoare celei mai mici ajustări brute efectuate, respectiv valoarea estimată a comparabilei C1.

	Euro
Valoare unitară obținută	589,6
Valoare rotunjită (euro/mp)	590
Valoarea teren	2.372.980

Grila de calcul este prezentată în ANEXA 2.

3.3. Abordarea prin Cost – estimarea costului clădirilor

Abordarea prin cost a fost utilizată pentru a estima valoarea celor 15 clădiri.

Ca procedură, se estimează costul de a construi un substitut al construcției existente (incluzând costuri directe, costuri indirecte și un profit antreprenorial) la care se adaugă profitul dezvoltatorului imobiliar pe baza analizei de piață rezultând costul de înlocuire brut (CIB). Din acest cost se vor scădea toate formele de depreciere (fizică, funcțională, externă/economică) rezultând costul de înlocuire net (CIN).

Costul de realizare a construcției poate fi costul de reproducere sau costul de înlocuire.

Costul de reproducere (reconstruire) este costul estimat de construire a unei copii exacte a bunului evaluat, la prețurile curente, utilizând aceleași materiale, tehnici, standarde și normative de execuție înglobând toate deficiențele funcționale ale construcției existente.

Costul de înlocuire este costul estimat de construcție a unei proprietăți imobiliare de substituție(similare) care oferă o utilitate echivalentă cu cea a construcției evaluate, utilizând materiale, tehnici moderne, normative, proiecte actuale.

Având în vedere scopul evaluării, tipul proprietății imobiliare, a fost utilizat costul de înlocuire.

În estimarea costului de înlocuire (CIB) a construcțiilor au fost utilizate suprafețele din documentele puse la dispoziție de client, respectiv :

Fișa de cost a fost făcută cu ajutorul aplicației Kost Plus

În calculul CIB nu au fost incluse:

1. costuri de amenajare a terenului
2. nu au fost incluse costuri legate de bunuri mobile ce nu fac parte integrantă din construcții, sau pot fi separate de acestea fără a afecta destinația și funcționalitatea acestora (de exemplu instalații termice, instalații de aer condiționat etc)

Calculul detaliat al **CIB** este prezentat în **ANEXA 2**.

Din CIB se scad depreciările, care pot fi:

1. Deprecierea fizică: Orice pierdere a utilității din cauza deteriorării fizice a activului sau a componentelor sale, ca urmare a vechimii sau a utilizării sale
2. Deprecierea funcțională: pierdere a utilității rezultată din lipsa de eficiență a activului subiect în comparație cu înlocuitorul său, cum ar fi proiectul, specificațiile sau tehnologia învechite.
3. Deprecierea externă sau economică: Orice pierdere a utilității cauzată de factori economici sau de localizare, independenți de activ. Acest tip de depreciere poate fi temporară sau permanentă.

Deoarece a fost utilizat costul de înlocuire, pentru clădirea subiect a fost estimată doar deprecierea fizică. Nu s-a estimat depreciere funcțională și nici depreciere economică.

Deprecierea fizică a fost estimată prin metoda vârstă fizică – durată de viață cu ajutorul Normativului P135-1999, luând-se în calcul:

1. vârsta efectivă este egală cu vârsta fizică
2. starea tehnică a clădirii a fost apreciată ca foarte bună, bună sau satisfăcătoare, conform următoarelor criterii:
 - stare tehnică foarte bună FB: situație în care s-au efectuat la timp și în bune condiții lucrările de întreținere, reparații curente, reparații capitale
 - stare tehnică bună B: situație în care s-au efectuat lucrări de întreținere și reparații curente la timp și în condiții acceptabile, dar nu s-au efectuat reparații capitale
 - stare tehnică satisfăcătoare S: situație în care s-au efectuat cel mult unele lucrări de întreținere neglijându-se complet lucrările de reparații curente și capitale

Având în vedere vechimea construcțiilor (vârsta efectivă) și starea fizică la data evaluării, pentru clădirilor subiect s-a apreciat o stare tehnică generală Satisfacatoare.

Șopron bitum Mărășești

Sopron dintr-un marasesti

244423-C1							
Tabel nr.		Grupa	1.1.1.a	Mediu	Normal	stare fizica	S
Varsta cronologica (ani) =		66		Varsta cronologica ponderata (Vcp) (ani) =			66
Vechimea V1 din tabel (ani) =		65	Deprecierea fizica normala pentru vechimea V1 este D1 (%) =				71
Varsta cronologica ponderata Vcp (ani) =		66	Deprecierea fizica normala Dfn = $D1 + (D2 - D1) / (V2 - V1) \times (Vcp - V1)$ (%) =				72.2
Vechimea V2 din tabel (ani) =		70	Deprecierea fizica normala pentru vechimea V2 este D2 (%) =				77

Garaj auto

244423-C2					Garaj auto	
Tabel nr.		Grupa	1.1.1a	Mediu Normal	stare fizica	B
Varsta cronologica (ani) =		76		Varsta cronologica ponderata (Vcp)		76
Vechimea V1 din tabel (ani) =		75	Deprecierea fizica normala pentru vechimea V1 este D1			83
Varsta cronologica ponderata Vcp (ani) =		76	Deprecierea fizica normala Dfn = D1+(D2- D1)/(V2-V1) x (Vcp-V1) (%)=			84.2
Vechimea V2 din tabel (ani) =		80	Deprecierea fizica normala pentru vechimea V2 este D2			89

Depozit lubrifianti

Depozit lubrificanti

244423-C3					
Tabel nr.		Grupa 1.1.2a	Mediu Normal	stare fizica	S
Varsta cronologica (ani) =	69		Varsta cronologica ponderata (Vcp)		69
Vechimea V1 din tabel (ani) =	65	Deprecierea fizica normala pentru vechimea V1 este D1			95
Varsta cronologica ponderata Vcp (ani) =	69	Deprecierea fizica normala Dfn = $D1 + (D2 - D1) / (V2 - V1) \times (Vcp - V1) (\%) =$			95.0
Vechimea V2 din tabel (ani) =	70	Deprecierea fizica normala pentru vechimea V2 este D2			95

Pavilion poarta 2

Pavilion poarta 2

244423-C4					
Tabel nr.	Grupa	1.1.1a	Mediu Normal	stare fizica	S
Varsta cronologica (ani) =	64		Varsta cronologica ponderata (Vcp)		64
Vechimea V1 din tabel (ani) =	60	Deprecierea fizica normala pentru vechimea V1 este D1			65
Varsta cronologica ponderata Vcp (ani) =	64	Deprecierea fizica normala Dfn = $D1 + (D2 - D1) / (V2 - V1) \times (Vcp - V1) (\%) =$			69.8
Vechimea V2 din tabel (ani) =	65	Deprecierea fizica normala pentru vechimea V2 este D2			71

Magazie tuburi Mărășești

Magazie tuburi Mărășești

244423-C5					
Tabel nr.	Grupa	1.1.1.a	Mediu Normal	stare fizica	S
Varsta cronologica (ani) =	77		Varsta cronologica ponderata (Vcp)		77
Vechimea V1 din tabel (ani) =	75	Deprecierea fizica normala pentru vechimea V1 este D1			83
Varsta cronologica ponderata Vcp (ani) =	77	Deprecierea fizica normala Dfn = $D1 + (D2 - D1) / (V2 - V1) \times (Vcp - V1) (\%) =$			85.4
Vechimea V2 din tabel (ani) =	80	Deprecierea fizica normala pentru vechimea V2 este D2			89

Baraca metal demontabilă

Baraca metal demontabilă

244423-C6

Tabel nr.		Grupa 1.1.2a	Mediu Normal	stare fizica	S
Varsta cronologica (ani) =	49		Varsta cronologica ponderata (Vcp)		49
Vechimea V1 din tabel (ani) =	45	Deprecierea fizica normala pentru vechimea V1 este D1			95
Varsta cronologica ponderata Vcp (ani) =	49	$Dfn = D1 + (D2 - D1) / (V2 - V1) \times (Vcp - V1) (\%) =$			95.0
Vechimea V2 din tabel (ani) =	50	Deprecierea fizica normala pentru vechimea V2 este D2			95

Vamita Marasesti

244423-C7				
Tabel nr.	Grupa 1.1.1.a	Mediu Normal	stare fizica	S
Varsta cronologica (ani) =	68		Varsta cronologica ponderata (Vcp)	68
Vechimea V1 din tabel (ani) =	65	Deprecierea fizica normala pentru vechimea V1 este D1		71
Varsta cronologica ponderata Vcp (ani) =	68	Deprecierea fizica normala Dfn = $D1 + (D2 - D1) / (V2 - V1) \times (Vcp - V1) (\%) =$		74.6
Vechimea V2 din tabel (ani) =	70	Deprecierea fizica normala pentru vechimea V2 este D2		77

Baraca metal demontabilă

244423-C8				
Tabel nr.	Grupa 1.1.2a	Mediu Normal	stare fizica	S
Varsta cronologica (ani) =	68		Varsta cronologica ponderata (Vcp)	68
Vechimea V1 din tabel (ani) =	65	Deprecierea fizica normala pentru vechimea V1 este D1		95
Varsta cronologica ponderata Vcp (ani) =	68	Deprecierea fizica normala Dfn = $D1 + (D2 - D1) / (V2 - V1) \times (Vcp - V1) (\%) =$		95.0
Vechimea V2 din tabel (ani) =	70	Deprecierea fizica normala pentru vechimea V2 este D2		95

Magazie provizorie 9

244423-C9				
Tabel nr.	Grupa 1.1.2.a	Mediu Normal	stare fizica	S
Varsta cronologica (ani) =	69		Varsta cronologica ponderata (Vcp)	69
Vechimea V1 din tabel (ani) =	65	Deprecierea fizica normala pentru vechimea V1 este D1		95
Varsta cronologica ponderata Vcp (ani) =	69	Deprecierea fizica normala Dfn = $D1 + (D2 - D1) / (V2 - V1) \times (Vcp - V1) (\%) =$		95.0
Vechimea V2 din tabel (ani) =	70	Deprecierea fizica normala pentru vechimea V2 este D2		95

Magazie provizorie 10

244423-C10				
Tabel nr.	Grupa 1.1.2.a	Mediu Normal	stare fizica	S
Varsta cronologica (ani) =	69		Varsta cronologica ponderata (Vcp)	69
Vechimea V1 din tabel (ani) =	65	Deprecierea fizica normala pentru vechimea V1 este D1		95
Varsta cronologica ponderata Vcp (ani) =	69	Deprecierea fizica normala Dfn = $D1 + (D2 - D1) / (V2 - V1) \times (Vcp - V1) (\%) =$		95.0
Vechimea V2 din tabel (ani) =	70	Deprecierea fizica normala pentru vechimea V2 este D2		95

Depozit 11

244423-C11				
Tabel nr.	Grupa 1.1.1.a	Mediu Normal	stare fizica	S
Varsta cronologica (ani) =	69		Varsta cronologica ponderata (Vcp)	69
Vechimea V1 din tabel (ani) =	65	Deprecierea fizica normala pentru vechimea V1 este D1		71
Varsta cronologica ponderata Vcp (ani) =	69	Deprecierea fizica normala Dfn = $D1 + (D2 - D1) / (V2 - V1) \times (Vcp - V1) (\%) =$		75.8
Vechimea V2 din tabel (ani) =	70	Deprecierea fizica normala pentru vechimea V2 este D2		77

Grup sanitar 12

244423- C12					Grup sanitar	12
Tabel nr.		Grupa	1.1.1a	Mediu Normal	stare fizica	S
Varsta cronologica (ani) =	69			Varsta cronologica ponderata (Vcp)		69
Vechimea V1 din tabel (ani) =	65	Deprecierea fizica normala pentru vechimea V1 este D1				71
Varsta cronologica ponderata Vcp (ani) =	69	Deprecierea fizica normala Dfn = D1+(D2- D1)/(V2-V1) x (Vcp-V1) (%)=				75.8
Vechimea V2 din tabel (ani) =	70	Deprecierea fizica normala pentru vechimea V2 este D2				77

Magazie provizorie 13

Magazie provizorie

13

244423- C13

Tabel nr.	Grupa	1.1.2a	Mediu Normal	stare fizica	S
Varsta cronologica (ani) =	69		Varsta cronologica ponderata (Vcp)		69
Vechimea V1 din tabel (ani) =	20	Deprecierea fizica normala pentru vechimea V1 este D1			95
Varsta cronologica ponderata Vcp (ani) =	69	Deprecierea fizica normala Dfn = D1+(D2-D1)/(V2-V1) x (Vcp-V1) (%)=			95.0
Vechimea V2 din tabel (ani) =	50	Deprecierea fizica normala pentru vechimea V2 este D2			95

Magazie provizorie 14

Magazie provizorie

14

244423- C14

Tabel nr.		Grupa 1.1.2a	Mediu Normal	stare fizica	S
Varsta cronologica (ani) =	69		Varsta cronologica ponderata (Vcp)		69
Vechimea V1 din tabel (ani) =	65	Deprecierea fizica normala pentru vechimea V1 este D1			95
Varsta cronologica ponderata Vcp (ani) =	69	Deprecierea fizica normala Dfn = $D1 + \{(D2 - D1) / (V2 - V1) \times (Vcp - V1) (\%) =$			95.0
Vechimea V2 din tabel (ani) =	70	Deprecierea fizica normala pentru vechimea V2 este D2			95

Magazie provizorie 15

Magazie provizorie

15

244423-C15

Tabel nr.		Grupa	1.1.2.a	Mediu Normal	stare fizica	S
Varsta cronologica (ani) =		69		Varsta cronologica ponderata (Vcp)		69
Vechimea V1 din tabel (ani) =		65	Deprecierea fizica normala pentru vechimea V1 este D1			95
Varsta cronologica ponderata Vcp (ani) =		69	Deprecierea fizica normala Dfn = $D1 + (D2 - D1) / (V2 - V1) \times (Vcp - V1) (\%) =$			95.0
Vechimea V2 din tabel (ani) =		70	Deprecierea fizica normala pentru vechimea V2 este D2			95

Fișele detaliate de calcul CIB/CIN sunt prezentate detaliat în Anexa 2

În urma evaluării, în condițiile limitative privind documentarea, ținând cont de ipotezele și ipotezele speciale emise si in ipoteza CMBU a proprietății, a fost obținut următorul rezultat pentru clădirile supuse evaluării:

Nr.	Denumire conform extras CF	NR.CAD	PIF	CIB total (lei)	CIN (lei)	CIN (Euro)
1	Șopron bitum Mărășești	244423-C1	1958	168,362.60 lei	46,804.80 lei	9,405 €
2	Garaj auto	244423-C2	1948	516,907.02 lei	81,671.31 lei	16,412 €

Nr.	Denumire conform extras CF	NR.CAD	PIF	CIB total (lei)	CIN (lei)	CIN (Euro)
3	Depozit lubrifianti	244423-C3	1955	24,591.21 lei	1,229.56 lei	247 €
4	Pavilion poarta 2	244423-C4	1960	54,619.40 lei	16,495.06 lei	3,315 €
5	Magazie tuburi Mărășești	244423-C5	1947	391,560.75 lei	57,167.87 lei	11,488 €
6	Baraca metal demontabilă	244423-C6	1975	304,149.47 lei	15,207.47 lei	3,056 €
7	Vamita Marasesti	244423-C7	1956	300,826.61 lei	76,409.96 lei	15,354 €
8	Baraca metal demontabilă	244423-C8	1956	43,854.80 lei	2,192.74 lei	441 €
9	Magazie provizorie	244423-C9	1955	47,551.44 lei	2,377.57 lei	478 €
10	Magazie provizorie	244423-C10	1955	40,775.07 lei	2,038.75 lei	410 €
11	Depozit	244423-C11	1955	92,496.29 lei	22,384.10 lei	4,498 €
12	grup sanitar	244423-C12	1955	16,755.74 lei	4,054.89 lei	815 €
13	Magazie provizorie	244423-C13	1955	19,511.28 lei	975.56 lei	196 €
14	Magazie provizorie	244423-C14	1955	78,045.11 lei	3,902.26 lei	784 €
15	Magazie provizorie	244423-C15	1955	50,939.62 lei	2,546.98 lei	512 €
				2,150,946.41 lei	335,458.89 lei	67,410 €

Rezultatul obținut utilizând Abordarea prin cost

Total valoare estimată proprietate imobiliară, din care: **2.440.390 €**

Valoare clădiri	67.410 €
Valoare teren- valoare la piață	2.372.980 €

3.4. Reconcilierea valorilor si analiza rezultatelor

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

- Adecvarea - Atunci când există informații de piață disponibile, abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată pentru estimarea valorii de piață.
- Precizia - mare deoarece sunt utilizate informații din piață valabile la data evaluării

- Cantitatea informațiilor - există suficiente informații pentru a estima valoarea de piață a proprietății subiect

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

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

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

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

- Abordarea prin piață a fost utilizată doar pentru estimarea valorii terenului considerat liber. Pentru estimarea valorii întregii proprietăți această abordare nu a fost utilizată deoarece nu s-au identificat oferte de vânzare de comparabile similare/ relevante cu proprietatea subiect și nici tranzacții recente.
- Abordarea prin venit nu fost utilizată deoarece proprietatea nu este utilizată la CMBU.
- Abordarea prin cost a fost utilizată pentru estimarea valorii juste a clădirilor.

Având în vedere tipul imobilului supus evaluării (teren și construcție), ca urmare a analizelor efectuate, adecvarea abordărilor, în opinia evaluatorului valoarea estimată a proprietății imobiliare subiect este valoarea obținută prin abordarea prin cost.

În urma analizelor și a calculelor efectuate, în opinia evaluatorului valoarea justă pentru proprietate imobiliară înscrisă în CF 244423 a sectorului 4, formată din teren intravilan curți construcții cu o suprafață de 4.038 mp din acte și 4.022 mp suprafață măsurată și un număr de 15 construcții identificate cadastral cu numerele : de la 244423-C1 până la 244423-C15. Proprietatea imobiliară este situată în București, sector 4, str. Olimpului nr.84 este următoarea :

Valorile nu conțin TVA

Denumire imobil	Numar CF	Numar cadastral	Supraf. teren (mp)	Supraf. Clădiri (mp)	Valoare justă (Lei)	Valoare justă (euro)
Teren intravilan	244423	244423	4,022	-	11,808,897.67 lei	2,372,980 €
Șopron bitum Mărășești	244423-C1	244423-C1	-	140.00	46,804.80 lei	9,405 €

Denumire imobil	Numar CF	Numar cadastral	Supraf. teren (mp)	Supraf. Clădiri (mp)	Valoare justă (Lei)	Valoare justă (euro)
Garaj auto	244423-C2	244423-C2	-	434.00	81,671.31 lei	16,412 €
Depozit lubrifianti	244423-C3	244423-C3	-	21.00	1,229.56 lei	247 €
Pavilion poarta 2	244423-C4	244423-C4	-	12.40	16,495.06 lei	3,315 €
Magazie tuburi Mărășești	244423-C5	244423-C5	-	262.50	57,167.87 lei	11,488 €
Baraca metal demontabilă	244423-C6	244423-C6	-	203.90	15,207.47 lei	3,056 €
Vamita Marasesti	244423-C7	244423-C7	-	229.70	76,409.96 lei	15,354 €
Baraca metal demontabilă	244423-C8	244423-C8	-	29.40	2,192.74 lei	441 €
Magazie provizorie	244423-C9	244423-C9	-	40.70	2,377.57 lei	478 €
Magazie provizorie	244423-C10	244423-C10	-	34.90	2,038.75 lei	410 €
Depozit	244423-C11	244423-C11	-	87.40	22,384.10 lei	4,498 €
Grup sanitar	244423-C12	244423-C12	-	15.90	4,054.89 lei	815 €
Magazie provizorie	244423-C13	244423-C13	-	16.70	975.56 lei	196 €
Magazie provizorie	244423-C14	244423-C14	-	66.80	3,902.26 lei	784 €
Magazie provizorie	244423-C15	244423-C15	-	43.60	2,546.98 lei	512 €
Total			4.022	1.638,90	12.144.356,56 lei	2.440.390 €

Data evaluării
Curs BNR euro/leu

02.10.2024
4.9764

4. ANEXE

ANEXA 1 – Prezentare imobil. Fotografii inspecție

ANEXA 2 – Fișe calcul, grile calcul, date și informații din piață utilizate în evaluare

ANEXA 3 – Documente puse la dispoziție de Client



Proprietar

PMB

Sector

4

Adresa strada Olimpului nr.84

Denumire construcție CLADIRE -ȘOPRON BITUM MĂRĂȘEȘTI

Numar cadastral 244423-C1

Suprafata 140

desfasurata(mp)

Regim de înălțime Parter

Stare tehnică Satisfacatoare An PIF 1958

Structură Baraca metalică Acoperiș Tablă ondulată

Finisaje Inferioare constând din pardoseli cu beton si sapa din ciment, tamplarie din metal

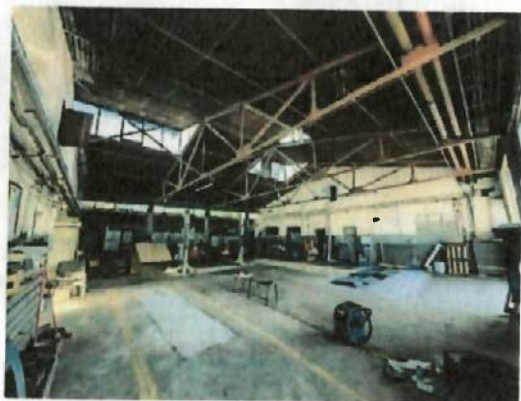
Observații: finisaje interioare și exterioare deteriorate



Proprietar	PMB		
Sector	4	Adresa	strada Olimpului nr.84
Denumire construcție	CLADIRE - GARAJ AUTO		
Numar cadastral	244423-C2		
Suprafata desfasurata(mp)	434		
Regim de înălțime	Parter		
Stare tehnică	Bună	An PIF	1948
	Beton armat/ zidărie/metaltica	Acoperiș	Tabă zincată

Finisaje Inferioare constând din pardoseli cu beton si sapa din ciment, tâmplărie din metal cu geamuri normale

Observații: grup sanitar , finisaje interioare și exterioare deteriorate, încălzire-retea publică



Proprietar	PMB		
Sector	4	Adresa	strada Olimpului nr.84
Denumire construcție	CLADIRE - DEPOZIT LUBRIFICANTI		
Numar cadastral	244423-C3		
Suprafata desfasurata(mp)	21		
Regim de înălțime	Parter		
Stare tehnică	Satisfăcătoare	An PIF	1955
Structură	Baracă Metalică	Acoperiș	Tablă ondulată

Finisaje Inferioare constând din pardoseli cu beton si sapa din ciment, tâmplărie din metal
Observații: finisaje interioare și exterioare deteriorate, vopsea deteriorată, cu rugină



Proprietar	PMB		
Sector	4	Adresa	strada Olimpului nr.84
Denumire construcție	CLADIRE - PAVILION POARTA 2		
Numar cadastral	244423-C4		
Suprafata desfasurata(mp)	12		
Regim de înălțime	Parter		
Stare tehnică	Satisfăcătoare	An PIF	1960
Structură	Zidarie portanta	Acoperiş	Placă beton/carton asfaltat

Finisaje Inferioare constând din pardoseli cu beton si sapa din ciment, tâmplărie lemn/metal
Fatada deteriorată



Proprietar

PMB

Sector

4

Adresa Str.Olimpului nr.84

Denumire construcție

CLADIRE - MAGAZIE TUBURI MĂRĂȘEȘTI

Numar cadastral

244423-C5

Suprafata

263

desfasurata(mp)

Regim de înălțime

Parter

Stare tehnică

Satisfacatoare

An PIF

1947

Structură

Metal/baraca

Acoperiș

Tablă ondulată

Finisaje Inferioare constând din pardoseli cu beton si sapa din ciment, tâmplărie din metal

Observații: finisaje exterioare deteriorate/ruginite



Proprietar

PMB

Sector 4

Adresa Str.Olimpului nr.84

Denumire construcție CLADIRE - BARACA METAL DEMONTABILĂ

Numar cadastral 244423-C6

Suprafata 203,9

desfasurata(mp)

Regim de înălțime Parter

Stare tehnică Satisfacatoare **An PIF** 1975

Structură Baraca metalica **Acoperiș** Tablă ondulată

Finisaje tâmplărie din metal/geamuri simple cu grilaj metal

finisaje exterioare deteriorate, Ruginite



Proprietar	PMB		
Sector	4	Adresa	Str.Olimpului nr.84
Denumire construcție	CLADIRE - VAMITA MARASESTI		
Numar cadastral	244423-C7		
Suprafata desfasurata(mp)	229,7		
Regim de înălțime	Parter		
Stare tehnică	Satisfacatoare	An PIF	1956
Structură	Metal/baraca	Acoperiș	Tablă ondulata

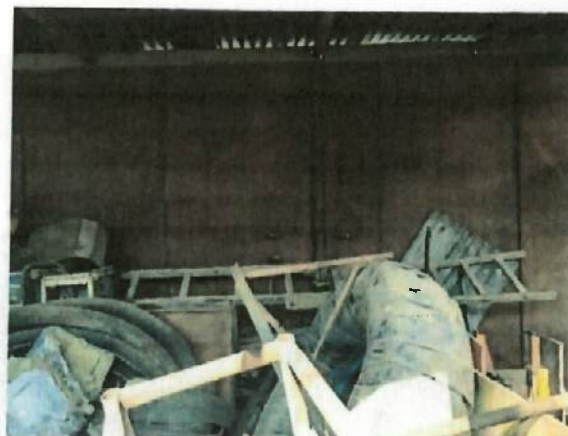
Finisaje Inferioare constând din pardoseli cu beton si sapa din ciment, tâmplărie din metal.
Vopsea deteriorată, cu urme de rugină

Observații: grup sanitar , încălzire- retea termica, finisaje exterioare deteriorate, tamplărie metal/geamuri simple(unele sparte)



Proprietar	PMB		
Sector	4	Adresa	Str.Olimpului nr.84
Denumire construcție	CLADIRE - BARACA METAL DEMONTABILĂ		
Numar cadastral	244423-C8		
Suprafata desfasurata(mp)	29,4		
Regim de înălțime	Parter		
Stare tehnică	Satisfacatoare	An PIF	1956
Structură	Metal/baraca	Acoperiș	Tablă ondulată

Finisaje Inferioare tâmplărie din metal, geamuri sparte, vopsea deteriorată/cu rugina.
Geamuri sparte/ lipsă



Proprietar

PMB

Sector

4

Adresa Str.Olimpului nr.84

Denumire construcție

CLADIRE - MAGAZIE PROVIZORIE

Numar cadastral

244423-C9

Suprafata

40,7

desfasurata(mp)

Regim de înălțime

Parter

Stare tehnică

Satisfacatoare

An PIF 1955

Structură

Metal

Acoperiș

Tablă ondulată

Finisaje Inferioare constând din pardoseli cu beton si sapa din ciment, tâmplărie din metal
Vopsea deteriorată, cu urme rugină



Proprietar	PMB		
Sector	4	Adresa	Str.Olimpului nr.84
Denumire construcție	CLADIRE - MAGAZIE PROVIZORIE		
Numar cadastral	244423-C10		
Suprafata	34,9		
desfasurata(mp)			
Regim de înălțime	Parter		
Stare tehnică	Satisfacatoare	An PIF	1955
Structură	Metal/baraca	Acoperiș	Tablă ondulată

Finisaje Inferioare constând din pardoseli cu beton si sapa din ciment, tâmplărie din metal/ usi metal



Proprietar	PMB		
Sector	4	Adresa	Str.Olimpului nr.84
Denumire construcție	CLADIRE - DEPOZIT		
Numar cadastral	244423-C11		
Suprafata desfasurata(mp)	87,4		
Regim de înălțime	Parter		
Stare tehnică	Satisfacatoare	An PIF	1955
Structură	Metalica/caramida	Acoperiș	Tablă ondulată
Finisaje Inferioare, tâmplărie din metal, pardoseli , linoleum, partial gresie, grup sanitar			



Proprietar

PMB

Sector

4

Adresa

Str.Olimpului nr.84

Denumire construcție

CLADIRE – GRUP SANITAR

Numar cadastral

244423-C12

Suprafata

15,9

desfasurata(mp)

Regim de înălțime

Parter

Stare tehnică

Satisfacatoare

An PIF

1955

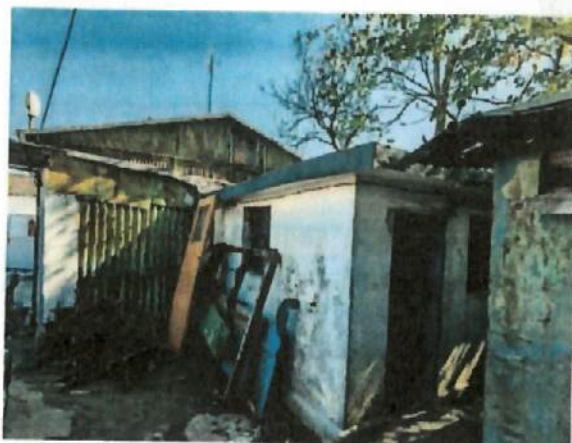
Structură

Zidarie

Acoperiș

Carton asfaltat

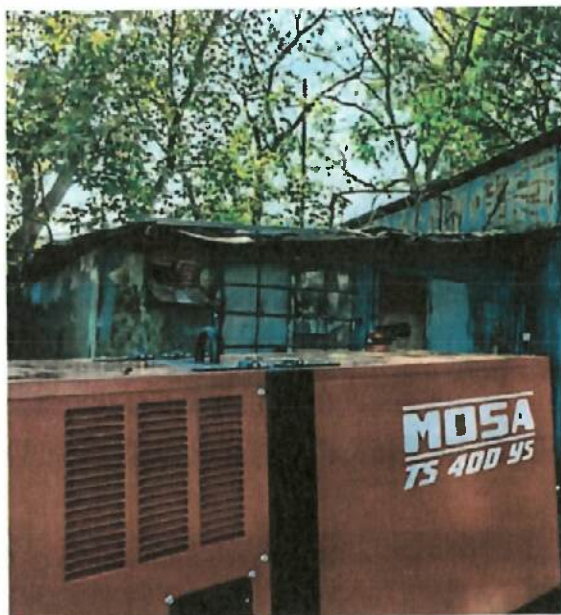
Finisaje Inferioare constând din pardoseli cu beton si sapa din ciment, tâmplărie lemn



Proprietar	PMB		
Sector	4	Adresa	Str.Olimpului nr.84
Denumire construcție	CLADIRE - MAGAZIE PROVIZORIE		
Numar cadastral	244423-C13		
Suprafata desfasurata(mp)	16,7		
Regim de înălțime	Parter		
Stare tehnică	Satisfacatoare	An PIF	1955
Structură	Metal/baraca	Acoperiș	Tablă

Finisaje Inferioare , acoperiș deteriorat

Observații: tâmplărie din metal/ vopsea deteriorată/ tablă ruginită



Proprietar	PMB		
Sector	4	Adresa	Str.Olimpului nr.84
Denumire construcție	CLADIRE - MAGAZIE PROVIZORIE		
Numar cadastral	244423-C14		
Suprafata desfasurata(mp)	66,8		
Regim de înălțime	Parter		
Stare tehnică	Satisfacatoare	An PIF	1955
Structură	Metalică	Acoperiș	Placi azbociment ondulat
Finisaje Inferioare , acoperiș deteriorat			

Observații: tâmplărie din metal/ vopsea deteriorată/ tablă ruginită



Proprietar

PMB

Sector

4

Adresa Str.Olimpului nr.84

Denumire construcție

CLADIRE - MAGAZIE PROVIZORIE

Numar cadastral

244423-C15

Suprafata

43,6

desfasurata(mp)

Regim de înălțime

Parter

Stare tehnică

Nesatisfacatoare

An PIF

1955

Structură

Metal

Acoperiș

Tablă ondulată

Finisaje Inferioare , acoperiș deteriorat

Observații: tâmplărie din metal/ vopsea deteriorată/ tablă ruginită



ANEXA 2 – Fișe calcul, grile calcul, date și informații din piață utilizate în evaluare

Grila piață teren

Criterii de Comparatie	Proprietatea subiect	TERENURI COMPARABILE		
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Descriere comparabile	Str. Olimpului nr.84, sector 4	Teren curți construcții drum secundar/asfaltat Suprafața de 6620 mp (Amplasare zona Parcul Carol)	Teren curți construcții drum asfaltat Suprafața de 1342 mp (Amplasare zona Timpuri Noi/ Nerva Traian)	Teren curți construcții drum asfaltat Suprafața de 1280 mp (Amplasare zona Parc Carol)
Pret total oferta (euro)		5,050,000 €	1,744,000 €	1,300,000 €
Suprafata teren (mp)	4,022.00	6,620.00	1,342.00	1,280.00
Pret unitar (euro/mp)		763 €	1,300 €	1,016 €
	Link	Teren 6620mp Parcul Carol (imobiliare.ro)	Teren 1342mp Deschidere 25m 5min Metrou Timpuri Noi (imobiliare.ro)	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-construcii-de-vanzare-sector-4-parcul-carol-1280mp-75552
Tip		oferta	oferta	oferta
Pret oferta (euro/mp)		763 €	1,300 €	1,016 €
Explicatie ajustari		Marja de negociere estimata pe baza analizei datelor secundare	Marja de negociere estimata pe baza analizei datelor secundare	Marja de negociere estimata pe baza analizei datelor secundare
in %		-10%	-10%	-10%
in €		-76.28 €	-129.96 €	-101.56 €
Pret ajustat (Euro/mp)		687 €	1,170 €	914 €
AJUSTĂRI SPECIFICE TRANZACȚIEI				
Data ofertei		septembrie-24	septembrie-24	septembrie-24
Explicatie ajustari		Similar fără ajustări	Similar fără ajustări	Similar fără ajustări
in %		0%	0%	0%
in €		0.00 €	0.00 €	0.00 €
Pret ajustat (Euro/mp)		686.56 €	1,169.60 €	914.06 €
Drept de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut
Explicatie ajustari		Similar fără ajustări	Similar fără ajustări	Similar fără ajustări
in %		0%	0%	0%
in €		0.00 €	0.00 €	0.00 €
Pret ajustat (Euro/mp)		686.56 €	1,169.60 €	914.06 €
Restricții legale	fara	fara	fara	fara
Explicatie ajustari		Similar fără ajustări	Similar fără ajustări	Similar fără ajustări
in %		0%	0%	0%
in €		0.00 €	0.00 €	0.00 €
Pret ajustat (Euro/mp)		686.56 €	1,169.60 €	914.06 €
Condiții de finanțare	fara	fara	fara	fara
Explicatie ajustari		Similar fără ajustări	Similar fără ajustări	Similar fără ajustări
in %		0%	0%	0%
in €		0.00 €	0.00 €	0.00 €
Pret ajustat (Euro/mp)		687 €	1,170 €	914 €
AJUSTĂRI SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
Localizare	Str. Olimpului nr.84, sector 4	zona Parcul Carol	zona Timpuri Noi/ Nerva Traian	zona Parc Carol
Explicatie ajustari		Zona superioara Ajustari in baza analizei datelor secundare	Zona superioara Ajustari in baza analizei datelor secundare	Zona superioara Ajustari in baza analizei datelor secundare
in %		-25%	-25%	-25%
in €		-171.64 €	-292.40 €	-228.52 €
Destinație	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Explicatie ajustari		Similar fără ajustări	Similar fără ajustări	Similar fără ajustări
in %		0%	0%	0%
in €		0.00 €	0.00 €	0.00 €
Categorie de folosinta	curți construcții	curți construcții	curți construcții	curți construcții
Explicatie ajustari		Similar fără ajustări	Similar fără ajustări	Similar fără ajustări
in %		0%	0%	0%
in €		0.00 €	0.00 €	0.00 €

Criterii de Comparatie	Proprietatea subiect	TERENURI COMPARABILE		
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Drum de acces	drum asfaltat fara acces direct. Plan secundar	drum secundar/asfaltat Similar (fără ajustări)	drum asfaltat Similar (fără ajustări)	drum asfaltat Similar (fără ajustări)
Explicație ajustări				
in %		0%	0%	0%
in €		0.00 €	0.00 €	0.00 €
Indicatori				
CUT	2.50	2.5	3.5	2.5
POT	75%	75%	70%	60%
Explicație ajustări		relativ Similar (fără ajustări)	relativ Similar (fără ajustări)	relativ Similar (fără ajustări)
in %		0%	0%	0%
in €		0.00 €	0.00 €	0.00 €
Utilități	toate	toate	toate	toate
in %		0%	0%	0%
in €		0.00 €	0.00 €	0.00 €
Topografie	plana	plana	plana	plana
Suprafata teren (mp)	4,022	514.92 €	877.20 €	685.55 €
Diferenta de suprafata		6,620	1,342	1,280
		-2,598	2,680	2,742
Explicație ajustări		Superior. Suprafata mare, pret mai mic. Ajustare pe baza diferentei intre comparabilele C1 si C3	Superior. Suprafata mica, pret mai mare. Ajustare pe baza diferentei intre comparabilele C1 si C3	Superior. Suprafata mica, pret mai mare. Ajustare pe baza diferentei intre comparabilele C1 si C3
in %		12%	-12%	-13%
in €		62.35 €	-109.57 €	-87.62 €
		577.27 €	767.62 €	597.93 €
Deschidere	1 deschidere	1 deschidere	1 deschidere	1 deschidere
Lungime deschidere (m)	6.7	6.23	24.6	53.8
Lungime teren (m)	596.5	1063	55	23.8
Forma terenului	0.0	0.01	0.45	2.26
Explicație ajustări		Relativ Similar (fără ajustări)	Superior. Ajustare pe baza datelor secundare din piata	Superior. Ajustare pe baza datelor secundare din piata
in %		0%	-5%	-5%
in €		0.00 €	-38.38 €	-29.80 €
		577.27 €	729.24 €	568.03 €
Construcții pe teren	Ipoteza teren liber	DA	DA	DA
Suprafata constructii (mp)		1638	509	196
Explicație ajustări		Ajustare pe baza costului estimat de demolare estimat de 50 euro/mp	Ajustare pe baza costului estimat de demolare estimat de 50 euro/mp	Ajustare pe baza costului estimat de demolare estimat de 50 euro/mp
in %		2.1%	2.6%	1.3%
in €		12.37 €	18.96 €	7.66 €
Pret ajustat (Euro/mp)		590 €	748 €	576 €
Ajustare totala netă		-96.91 €	-421.39 €	-338.37 €
Ajustare totala netă (% din pret vanz)		-14.12%	-36.03%	-37.02%
Ajustare totală brută		246.36 €	459.32 €	353.68 €
Ajustare totală brută (% din pret vanz)		35.88%	39.27%	38.69%
Pret ajustat (euro/mp)*	589.6 €	589.6 €	748.2 €	575.7 €
Numar ajustari		3	4	4

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

	Euro	Lei
Rezultat unitar obtinut	590	
Rezultat unitar rotunjit	590	2,936
Valoare totala	2,372,980	11,808,898

Data evaluarii
Curs BNR euro/lei

02.10.2024
4.9764

Comparabile utilizate

Comparabila 1 Teren 6620mp | Parcul Carol (imobiliare.ro)

Teren 6620mp | Parcul Carol

5.050.000 €



Descriere

Teren 6620mp | Parcul Carol

175514

KING IMOBILIARE vă propune spre vânzare un Teren în zona PARCUL CAROL.

Terenul are o suprafață de 6.620mp.

Imobilul este un t-cu gard din beton și delimitat de construcții.

Broun și Laboratoare pateri Sconstr. destasurata=120mp

Atelier pateri Sconstr. destasurata=112mp

Atelier pateri Sconstr. destasurata=110mp

Corp administrativ P+2S. Sconstr. destasurata=502mp

Baraca metalica Sconstr. destasurata=112mp

Baraca metalica Sconstr. destasurata=112mp

Baraca metalica Sconstr. destasurata=502mp

Baraca metalica Sconstr. destasurata=27mp

Baraca metalica Sconstr. destasurata=110mp

Comisionul Agentiei KING IMOBILIARE este de 5% + TVA din valoarea tranzactiei.

Toate actele sunt pregatite pentru vanzare.

Vă asteptăm cu drag să luăm împreună.

Agent: Ionuț

[Citește mai mult](#)

Specificații

Stare: Nou

Acoperș: Acoperș

Suprafață teren: 6620 mp Clădire teren: Intravilan

Tip teren: Construcții Punct stradal 6 23 m

Comparabila 2 Teren 1342mp | Deschidere 25ml | 5min Metrou | Timpuri Noi (imobiliare.ro)

Teren 1342mp | Deschidere 25ml | 5min Metrou | Timpuri Noi

1.744.000 €



Parteneri imobiliare.ro Finance

KING IMOBILIARE

KING IMOBILIARE

0374451090
disponibil

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe

Facebook Twitter LinkedIn Email

Activat: 100% 100% 100% 100%

Descriere

Teren 1342mp | Deschidere 25ml | 5min Metrou | Timpuri Noi

R 19907

KING IMOBILIARE vă propune spre vânzare un Teren în zona Timuri Noi, în județul Timiș.

Terenul are o suprafață de 1342 mp cu deschidere de 25 m.

Conform regulamentelor PUZ în vigoare, terenul este amplasat în zona M2 cu FOT 100%, COT 10, H max 8+14, 100% utilitate.

Terenul este înfrunghiat de o poz. fondare excelentă. Un acces facil este amplasat în imediata vecinătate a podului de beton și cladiri învecinate din zona Timuri Noi.

Pe teren este amplasat în prezent un mic grup de incalzire pe gaze.

Se poate vedea cu precizie planul de teren în zona Timuri Noi.

Suprafața teren	1342 mp	Clasificarea teren	Intravilan
În teren	Construcții	Întravilan	24.86 m

UTILITĂȚI GENERALE

Apă
Canalizare
Gaz
Curent
Sistem de irigații
Sistem de salubritate

AMENAJARE STRAZI

7 strazi
12 locuri de parcare în comun
Sistem de salubritate

ALTE CARACTERISTICI

Op. de construcție de incalzire
Construcție de incalzire

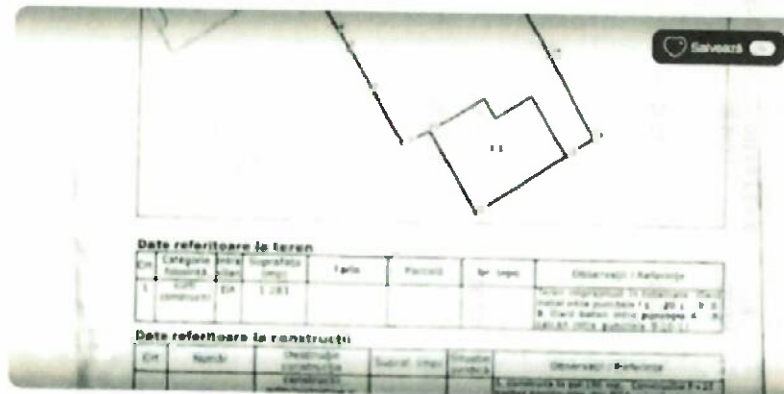
COMISION

3-4%

Comparabila 3 <https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-sector-4-parcul-carol-1280mp-75552>

Teren intravilan de vanzare Parcul Carol

1.300.000 €



Descriere

Teren intravilan de vanzare Parcul Carol

Specificatii

Suprafata teren	1280 mp	1280 mp	53.8 m
Tip teren	Constructii	196 mp	1
Clasificarea teren	Intravilan	196 mp	60%
Suprafata constructii	196 mp	196 mp	2.5
	Suprafata urbanizata		Certificat Urbanism

DESTINATIE

Rezidential

UTILITATI GENERALE

Apă
Gaz
Căldură

AMENAJARE STRAZI

Asfalt

ALTE CARACTERISTICI

Proiect de urbanism

COMISII

2%

LOCUL

Parcul Carol

Anexa- Fise calcul CIB / CIN

FISA NR. 1 - Sopron bitum Mărășești

Nr. crt.	Simbol	Descrierea elementului constructiv	UM	Stare Fizică	Cantitate	Cost unitar de nou instalat și executat, fără TVA (lei/UM)	Cost de nou construit (lei fără TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou instalat executat (lei fără TVA)	Cost lucrări ramase de executat (lei fără TVA)
1	BMZN350	Baraca metalică cu tablă zincată ondulată cu suprafață de 350 mp	mp Ad	S	5	1.001,89	7 = 5 x 6 = 1.001,89	8	9 = 7 x 8 / 100 = 1.001,89	10 = 7 - 8 = 0
2	ELH/LAC1	Instalații electrice de iluminat interior în hale cu ferestre, cu H = 8-10 m (cuprinde costul pentru: corpuri de iluminat fluorescent, lămpi cu vaporii de mercur, prize monofazate, împănare, trasee conducte cupru, tip Fy și tuburi copex metalice aparente)	mp Ad	S	1,00	70,12	70,12	100,00	70,12	0
3	SAHALAVE	Instalații sanitare vestiar	mp Ad vestiar	S	1,00	31,58	31,58	100,00	31,58	0
TOTAL FISA							1.202,59		1.202,59	0

FISA NR. 2 - Garaj auto

Nr. crt.	Simbol	Descriere element construit	UM	Stare Fizică	Capacitate	Cost unitar de nou instalat și corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou construcție (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou înlocuit executate (lei fara TVA)	Cost lucrări trimise de executant (lei fara TVA)
Index	1	2	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9
1	INFATZNO	Învelitoare din tablă zincată ondulată, montată de spec de lucru de răsfoare de rezistență pe grinzile de lemn ale structurii magaziei	mp Ad	B	1,00	98,21	98,21	100,00	96,21	0
2	SAHALAVE	Instalații sanitare vestiar	mp Ad vesla	B	1,00	31,58	31,58	100,00	31,58	0
3	ISCLDP1	Instalații încălzire clădire veche industrială P+1E (hală de producție + depozit)	mp Ad	B	1,00	104,11	104,11	100,00	104,11	0
4	ELHALAC1	Instalații electrice de iluminat interior în hală cu ferestre, cu H = 6-10 m (cuprinde costul pentru corpuri de iluminat fluorescent, lampi cu vapori de mercur, prize monofazate, împănare, bare de conductori cupru tip Fy în tuburi copex metalice aparente)	mp Ad	B	1,00	79,12	79,12	100,00	79,12	0
5	SCHDSC	Suprastructura pt. hală de depozitare cu structură pe piloni din beton armat, ferme metalice cu zăbrele și închidere cu panouri izolatoare de tip ISOPAN la cota 0 m consola stăpână susținere cale rutieră pod rulant de 6 t	mp Ad	B	1,00	878,01	878,01	100,00	878,01	0
TOTAL FISA							1.191,03		1.101,03	0

FISA NR. 3 - Depozit lubrifianti

Nr. crt.	Simbol	Descriere element construit	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou inchisat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramasa de executat (lei fara TVA)
Index 1	3MZN350	2 Baraca metalica din tabla zincata cutata/ondulata cu suprafata de 350 mp	mp Ad	B	5	6	7 = 5 x 6 = 30	8	9 = 7 x 8 / 100 = 240	10 = 7 - 9 = 0
2	ELHALAC1	Instalati electrice de iluminat interior in hale cu ferestre, cu H = 6-10 m (cuprinde costul pentru corpuri de iluminat fluorescent, lampi cu vapor de mercur, prize monofazice, instalare trasee conductoare cupru tip Fy n tuburi coșuri metalice aparente)	mp Ad	B	1.00	79.12	79.12	100.00	79.12	0
TOTAL FISA							1.171.81		1.171.81	0

FISA NR. 4 - Pavilion poarta 2

Nr. crt.	Simbol	Descriere element construit	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou inchisat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramasa de executat (lei fara TVA)
Index 1	CABPOARTA	2 Cabina poarta cu structura pe zidare portanta, cu acoperis tip terasa hidroizolata si termoizolata, cu tamplarie exterioara din lemn vopsit, finisaj colturi tip stop, finisaj interior obisnuit, avand instalatii electrice de iluminat	mp Ad	B	5	6	7 = 5 x 6 = 30	8	9 = 7 x 8 / 100 = 240	10 = 7 - 9 = 0
TOTAL FISA							4.404.79		4.404.79	0

FISA NR. 5 - Magazie tuburi Măreșești

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	UM	Stare Fizică	Cantitate	Cost unitar de nou înlocuit și demolat fara TVA (lei/UM)	Cost de nou construcție (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrări executate (lei fara TVA)	Cost lucrări ramase de executat (lei fara TVA)
Index 1	BMZ1210	Baraca metalica din tabla zincata outat/ondulata cu suprafata de 210 mp	mp Ad	S	4	5	1,00	7 = 5 x 6 1,412.54	9 = 7 x 8 / 100 1,412.54	10 = 7 - 9 0
2	ELH141AC1	Instalati electric de iluminat interior in hale cu ferestre, cu H = 8-10 m (cuprinde costul pentru corpur de iluminat fluorescent, lamp cu vapor de mercur, prize monofazate, impamantare, trasee conductii cupru tip Fy in tuburi copex metalice aparente)	mp Ad	S	1,00	70.12	70.12	100.00	70.12	70.12
TOTAL FISA						1,431.66	1,431.66		1,401.66	0

FISA NR. 6 - Baracă metal demontabilă

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	UM	Stare Fizică	Cantitate	Cost unitar de nou înlocuit și demolat fara TVA (lei/UM)	Cost de nou construcție (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrări executate (lei fara TVA)	Cost lucrări ramase de executat (lei fara TVA)
Index 1	BMZ1210	Baraca metalica din tabla zincata outat/ondulata cu suprafata de 210 mp	mp Ad	S	4	3	1,00	7 = 5 x 6 1,412.54	9 = 7 x 8 / 100 1,412.54	10 = 7 - 9 0
2	ELH141AC1	Instalati electric de iluminat interior in hale cu ferestre, cu H = 8-10 m (cuprinde costul pentru corpur de iluminat fluorescent, lamp cu vapor de mercur, prize monofazate, impamantare, trasee conductii cupru tip Fy in tuburi copex metalice aparente)	mp Ad	S	1,00	70.12	70.12	100.00	70.12	70.12
TOTAL FISA						1,431.66	1,431.66		1,401.66	0

FISA NR. 7 - Varnita Mărășești

Nr. ord.	Simbol	Descrierea elementului constructiv	UM	Stare Fizică	Cantitate	Cost unitar de nou instalat și conectat fara TVA (leșum)	Cost de nou construite (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrări executate (lei fara TVA)	Cost lucrări rămase de executat (lei fara TVA)
Index	1	2	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9
1	BMZV1350	Baraca metalica din tabla zincata curata/ondulata cu suprafata de 350 mp	mp Ad	S	1.00	1.001.86	1.001.86	100.00	1.001.86	0
2	ISCLISP1	Instalatii incalzire cladire vechie industriala Sp+P+IE (depozite, birouri si ateliere de productie)	mp Ad	S	1.00	104.08	104.08	100.00	104.08	0
3	ELHALAC1	Instalatii electrice de iluminat interior in hale cu terasine, cu H = 8-10 m (cuprinde costul pentru: corpuri de iluminat fluorescent, lampi cu vapori de mercur, prize monofazate, impamantare, trasee conductori cupru tip Fy e tuburi copex metalice aparente)	mp Ad	S	1.00	79.12	79.12	100.00	79.12	0
4	SASCLISP1	Instalatii sanitare cladire vechie industriala Sp+P+IE (depozite, birouri si ateliere de productie)	mp Ad	S	1.00	34.58	34.58	100.00	34.58	0
TOTAL FISA							1.309.63		1.302.65	0

FISA NR. 8 - Baraca metal demontabilă

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	UM	Stare Fizică	Cantitate	Cost unitar de nou inclus și corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrat executat (lei fara TVA)	Cost lucrați ramase de executat (lei fara TVA)
Index 1	BMZN210	Baraca metalica din tabla zincata cantăbilită cu suprafața de 210 mp	3 mp Ad	S	5	6	7 = 5 x 6 1.412,64	8	9 = 7 x 8 / 100 1.412,64	10 = 7 - 9 0
2	ELJALAC1	Instalații electrice de iluminat interior în hale cu ferestre, cu H = 8-10 m (cuprinde costul pentru corpuri de iluminat fluorescent, lamp cu vapori de mercur, prize monofazate, împământare, trasee conductii cupru tip Fy în tuburi cupex metalice aparente)	mp Ad	S	1,00	70,12	70,12	100,00	70,12	0

TOTAL FISA

1.491,66

1.491,66

FISA NR. 9 - Magazine provizorie

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	UM	Stare Fizică	Cantitate	Cost unitar de nou inclus și corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrat executat (lei fara TVA)	Cost lucrați ramase de executat (lei fara TVA)
Index 1	BMZN330	Baraca metalica din tabla zincata cantăbilită cu suprafața de 330 mp	3 mp Ad	S	5	6	7 = 5 x 6 1.091,80	8	9 = 7 x 8 / 100 1.091,80	10 = 7 - 9 0
2	ELEPZN1D	Instalații electrice pentru hala metalica din europofie zincată cu o deschidere	mp Ad	S	1,00	70,45	70,45	100,00	70,45	0

TOTAL FISA

1.162,34

1.162,34

FISA NR. 10 - Magazine provizorie

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	UM	Stare Fizică	Cantitate	Cost unitar de nou înlocuit și conectat, fără TVA (lei/UM)	Cost de nou construit (lei fără TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrat executat (lei fără TVA)	Cost lucrări rămase de executat (lei fără TVA)
Index 1	BMDN350	2 Baracua metalică din tablă zincată ovală/ondulată cu suprafață de 350 mp	mp Ad	S	4	5	1.001,80	100,00	1.001,80	0
2	ELBZ2N1D	Instalații electrice pentru hala industrială din suprafață zincată cu o deschidere	mp Ad	S	1,00	76,45	76,45	100,00	76,45	0
TOTAL FISA							1.168,24		1.168,24	0

FISA NR. 11 - Depozit

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	UM	Stare Fizică	Cantitate	Cost unitar de nou înlocuit și conectat, fără TVA (lei/UM)	Cost de nou construit (lei fără TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrat executat (lei fără TVA)	Cost lucrări rămase de executat (lei fără TVA)
Index 1	MAGECA	2 Structura magazie cu pereți din zădanie bloc pe fundații din beton simplu cu cerșura de beton slab armată pe care rezista înveltoare; parocșii din panouri beton sau beton simplu, usi dulgheresti, ferestre cu ochiuri "tăie	mp Ad	S	4	5	792,84	100,00	792,84	0
2	ITZNPLAN	Înveltoare din tablă plană zincată montată direct pe astereala	mp Ad	S	1,00	153,93	153,93	100,00	153,93	0
3	ELCLVEST	Instalații electrice clădire veche industrială P+2E (vestiare+birouri)	mp Ad	S	1,00	77,18	77,18	100,00	77,18	0
4	SASCLUSP1	Instalații sanitare clădire veche industrială Sp+P+1E (depozite, birouri și atelier de producție)	mp Ad	S	1,00	34,56	34,56	100,00	34,56	0
TOTAL FISA							1.058,51		1.058,51	0

FISA NR. 12 - Grup sanitar

Nr. crt.	Simbol	Descrierea elementului constructiv	UM	Stare Fizică	Cantitate	Cost unitar de nou instalat și corectat, fără TVA (lei/UM)	Cost de nou construit (lei fără TVA)	Grad de uzură (%)	Cost de nou lucrat executat (lei fără TVA)	Cost lucrări rămase de executat (lei fără TVA)
Index 1	MAGSCA	2	mp Ad	S	5	782.04	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9
		Structura magazie cu pereți din zădărie, bosa pe funcții, din beton simplu, cu acoperire de beton slab armat pe care rezistă învelirea; pardoseală din parchet buclat sau beton simplu, uscat, dulgherie, ferestre cu ochiuri, etc.			1.00		782.04	100.00	782.04	0
2	ITZNOND	2	mp Ad	S	1.00	150.17	150.17	100.00	150.17	0
		Instalare din tablă zincată, zincată pe azbest, montată pe șipș de lemn de rășinoasă								
3	SASCLSP1	2	mp Ad	S	1.00	34.50	34.50	100.00	34.50	0
		Instalare sanitare din tablă zincată, zincată pe azbest, montată pe șipș de lemn de rășinoasă								
4	ELEPZMID	2	mp Ad	S	1.00	78.45	78.45	100.00	78.45	0
		Instalare electrice pentru hala industrială din europrofil zincat cu o deschidere								
TOTAL FISA							1.053.82		1.053.82	0

FISA NR. 13 - Magazie provizorie

Nr. crt.	Simbol	Descrierea elementului constructiv	UM	Stare Fizică	Cantitate	Cost unitar de nou instalat și corectat, fără TVA (lei/UM)	Cost de nou construit (lei fără TVA)	Grad de uzură (%)	Cost de nou lucrat executat (lei fără TVA)	Cost lucrări rămase de executat (lei fără TVA)
Index 1	BMZM30	2	mp Ad	S	5	1.001.89	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9
		Baraca metalică din tablă zincată, zincată pe azbest, montată pe șipș de lemn de rășinoasă			1.00	1.001.89	1.001.89	100.00	1.001.89	0
2	ELEPZMID	2	mp Ad	S	1.00	78.45	78.45	100.00	78.45	0
		Instalare electrice pentru hala industrială din europrofil zincat cu o deschidere								
TOTAL FISA							1.080.34		1.080.34	0

FISA NR. 14 - Magazie provizorie

Mr. art.	Simbol	Descriere element constructiv	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indatat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrat executat (lei fara TVA)	Cost lucrat ramane de executat (lei fara TVA)
Index	1	2	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9
1	BMZN350	Baraca metalica din tabla zincata, constructie cu suprafata de 350 mp	mp Ad	S	1,00	1.091,89	1.091,89	100,00	1.091,89	0
2	ELEPZ/ND	Instalati electrice pentru hala industriala din europrofile zincate cu o deschidere	mp Ad	S	1,00	78,45	78,45	100,00	78,45	0
TOTAL FISA							1.168,34		1.168,34	0

FISA NR. 15 - Magazie provizorie

Mr. art.	Simbol	Descriere element constructiv	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indatat si corectat, fara TVA	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrat executat (lei fara TVA)	Cost lucrat ramane de executat (lei fara TVA)
Index	1	2	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9
1	BMZN350	Baraca metalica din tabla zincata, constructie cu suprafata de 350 mp	mp Ad	S	1,00	1.091,89	1.091,89	100,00	1.091,89	0
2	ELEPZ/ND	Instalati electrice pentru hala industriala din europrofile zincate cu o deschidere	mp Ad	S	1,00	78,45	78,45	100,00	78,45	0
TOTAL FISA							1.168,34		1.168,34	0

Note:

- Cost unitar de nou indatat si corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilitat. Coeficient de corectie din tabelul, iar indatat cu indicele de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coeficientul de transport si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii.

- Surse informativale: 1 = "CI-CR C. rezideniale"; 2 = "CI-CR C. industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CI-CR Cladiri cu structura din beton armat si constructii speciale"; 4 = "Metoda costurilor separate" / ROVAL 5 - "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructiv" - Editura ROVAL 8 - "Centrale electrice" autor Schiopu C. 7 = "CI-CR-CLADIRI DE BI CLADIRI COMERCIALE" - Editura ROVAL 2020 autor C. Schiopu 8 = "CI-CR-CLADIRI INSIRIUTE, CLADIRI CU PLATE APARTAMENTE IN BL. TURN, CLADIRI MONUMENTALE, SPITAL, POLI CLADIRI DE BATERII" - Editura ROVAL 2021, autor C. Schiopu

- Creata cu aplicatia Kooli Plus (indici 2023-2024) - www.kooli.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator

Fisa calcul CIN

EVALUARE CONSTRUCȚII - ABORDAREA PRIN COST													
Poz. pe plan de alt.	Denumire	Anul PIF	Starea Fizică	Vârsta Cronologică (ani)	Vârsta Ponderată (ani)	Suprafața construită desfășurată (mp)	Cost de nou - unitar - construcție (lei/mp)	Cost de nou - construcție (lei)	Depr. (uzură) fizică (%)	Depr. (uzură) fizică (lei)	Deprecia funcțională (lei)	Depr. Extensivă (%)	Cost net construcție (lei)
1	Sopron baltă Mărășești	1958	S	66	66	140.00	1,202.59	168,362.60	72%	121,557.80	-	-	46,804.80 lei
2	Garaj autb	1948	B	76	76	434.00	1,191.03	516,907.02	84%	435,235.71	-	-	81,671.31 lei
3	Depozit lubrifiant	1955	S	69	69	21.00	1,171.01	24,591.21	95%	23,361.65	-	-	1,229.56 lei
4	Pavilion poarta 2	1960	S	64	64	12.40	4,404.79	54,619.40	70%	38,124.34	-	-	16,495.06 lei
5	Magazine liburi Mărășești	1947	S	77	77	262.50	1,491.66	391,560.75	85%	334,392.88	-	-	57,167.87 lei
6	Baracă metal demontabilă	1975	S	49	49	203.90	1,491.66	304,149.47	95%	288,942.00	-	-	15,207.47 lei
7	Varniță Mărășești	1956	S	68	68	229.70	1,309.65	300,826.61	75%	224,416.65	-	-	76,409.96 lei
8	Baracă metal demontabilă	1956	S	68	68	29.40	1,491.66	43,854.80	95%	41,662.06	-	-	2,192.74 lei
9	Magazine provizorie	1956	S	68	68	40.70	1,168.34	47,551.44	95%	45,173.87	-	-	2,377.57 lei
10	Magazine provizorie	1955	S	69	69	34.90	1,168.34	40,775.07	95%	38,736.31	-	-	2,038.76 lei
11	Depozit	1955	S	69	69	87.40	1,058.31	92,496.29	76%	70,112.19	-	-	22,384.10 lei
12	Grup sanitar	1955	S	69	69	15.90	1,053.82	16,755.74	76%	12,700.85	-	-	4,054.89 lei
13	Magazine provizorie	1955	S	69	69	16.70	1,168.34	19,511.28	95%	18,535.71	-	-	975.56 lei
14	Magazine provizorie	1955	S	69	69	66.80	1,168.34	78,045.11	95%	74,142.86	-	-	3,902.26 lei
15	Magazine provizorie	1955	S	69	69	43.60	1,168.34	50,939.62	95%	48,392.64	-	-	2,546.98 lei
TOTAL CONSTRUCȚII								2,150,946.41 lei		1,815,487.52 lei			335,458.89 lei
													67,410 €

Note: - Valoarea din tabel nu conține TVA

- În cazul construcțiilor nefinalizate coloana "Cost de nou construcție" conține costul de nou al construcției considerate ca fiind finalizate, iar coloana "Cost net construcție" conține costul de nou al construcțiilor considerate ca fiind finalizate din care s-au dedus deprecierea.

Carte Funciară Nr. 244423 Comuna/Oras/Municipiu: Bucuresti Sectorul 4

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Neutilizabil în circuitul
civil

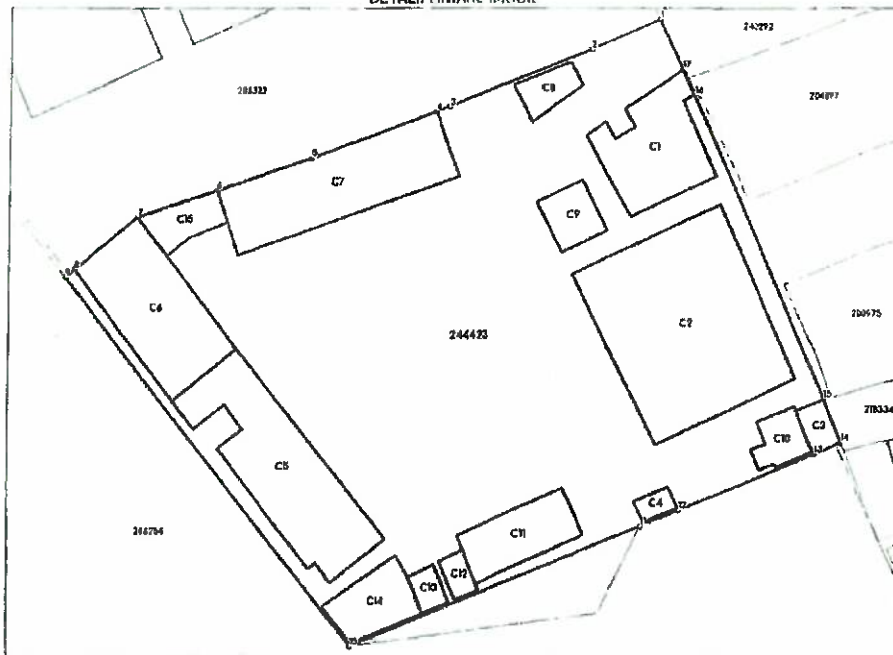
Carte Funciară Nr. 244423 Comuna Oraş Municipiu Bucureşti Sectorul 4
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
244423	Din acte: 4.038 Masurata: 4.022	Teren intravilan împrejmuit cu gard beton între pct.5-6-7-8-9-10, 14-15-16-17, calcan clădire între pct.1-2, 3-4-5, 10-11-12-13-14, gard metalic între pct.2-3 şi neimprejmuit între pct.17-1; Accesul la se face prin interhilul având identificator Electronic 243292;

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALI LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosinţă	Intravilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti construcţii	DA	4.022	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	244423-C1	construcţia anexa	140	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:140 mp; S. construita desfasurata:140 mp; Sopron bitum Marasesti - Parter;
A1.2	244423-C2	construcţia anexa	434	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:434 mp; S. construita desfasurata:434 mp; Garaj auto - Parter;
A1.3	244423-C3	construcţia anexa	21	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:21 mp; S. construita desfasurata:21 mp; Depozit lubrifiant - Parter;
A1.4	244423-C4	construcţia anexa	12	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:12 mp; S. construita desfasurata:12.4 mp; Pavilion Poarta 2 - Parter;
A1.5	244423-C5	construcţia anexa	263	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:263 mp; S. construita desfasurata:262.5 mp; Magazie luburi Marasesti - Parter;

Carte Funciară Nr. 244423 Comuna/Oraș/Municipiu: București Sectorul 4

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.6	244423-C6	construcții anexa	204	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:204 mp; S. construita desfasurata:203.9 mp; Baraca metal demontabila - Parter;
A1.7	244423-C7	construcții anexa	230	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:230 mp; S. construita desfasurata:229.7 mp; Vamita Marasesti - Parter;
A1.8	244423-C8	construcții anexa	29	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:29 mp; S. construita desfasurata:29.4 mp; Baraca metal demontabila - Parter;
A1.9	244423-C9	construcții anexa	41	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:41 mp; S. construita desfasurata:40.7 mp; Magazie provizorie - Parter;
A1.10	244423-C10	construcții anexa	35	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:35 mp; S. construita desfasurata:34.8 mp; Magazie provizorie - Parter;
A1.11	244423-C11	construcții anexa	87	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:87 mp; S. construita desfasurata:87.4 mp; Depozit - Parter;
A1.12	244423-C12	construcții anexa	16	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:16 mp; S. construita desfasurata:15.9 mp; Grup sanitar - Parter;
A1.13	244423-C13	construcții anexa	17	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:17 mp; S. construita desfasurata:16.7 mp; Magazie provizorie - Parter;
A1.14	244423-C14	construcții anexa	67	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:67 mp; S. construita desfasurata:66.8 mp; Magazie provizorie - Parter;
A1.15	244423-C15	construcții anexa	44	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:44 mp; S. construita desfasurata:43.6 mp; Magazie provizorie - Parter;

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment mp (m)
1	2	8.81
2	3	18.407
3	4	1.716
4	5	16.02
5	6	12.181
6	7	10.345
7	8	10.123
8	9	1.433
9	10	56.9
10	11	37.683
11	12	4.984
12	13	17.525
13	14	3.66
14	15	5.739
15	16	40.054
16	17	3.317
17	1	6.727

Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiectie Stereo-70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.