



Comisia de Patrimoniu
Comisia de Juridicatie

Consiliul General al Municipiului București

AVIZAT

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

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

SECRETAR GENERAL



HOTĂRÂRE

privind transmiterea din administrare directă a Consiliului General al Municipiului București în administrarea Administrației Municipale pentru Consolidarea Clădirilor cu Risc Seismic a bunului imobil proprietatea Municipiului București, identificat cu numărul cadastral 228147,

situat în strada Johann Gutenberg, nr. 1, sector 5, București, în vederea expertizării tehnice, elaborării documentațiilor tehnice, precum și executarea lucrărilor de intervenție stabilite prin documentația tehnică

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. al Primarului General al Municipiului București;

- Raportul comun de specialitate nr. / al Direcției Patrimoniu nr. / și nr. / al Administrației Municipale pentru Consolidarea Clădirilor cu Risc Seismic;

Văzând raportul Comisiei de patrimoniu și raportul Comisiei juridice și de disciplină din cadrul Consiliului General al Municipiului București;

În conformitate cu prevederile:

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

- Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

- H.C.G.M.B. nr. 368/2016 privind înființarea Administrației Municipale pentru Consolidarea Clădirilor cu Risc Seismic, cu modificările și completările ulterioare;

- H.C.G.M.B. nr. 194/31.07.2024 privind aprobarea organigramei, numărului total de posturi, statului de funcții și Regulamentului de Organizare și Funcționare ale Administrației Municipale pentru Consolidarea Clădirilor cu Risc Seismic;

- Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 17/2018 privind preluarea din administrarea Administrației Fondului Imobiliar în administrarea directă a Consiliului General al Municipiului București a imobilului situat în str. Gutenberg nr. 1, sector 5;

- Raportul de evaluare 127335-1/27.08.2023, întocmit de Asocieria MAPPS MASTER APPRAISAL - BUSINESS VALUATION, pentru imobilul (terenul și construcția) identificat cu numărul cadastral 228147, situat în strada Johann Gutenberg, nr. 1, sector 5, București, evaluat cu valoarea de 5.906.632 lei, teren și 916.740 lei, construcție, respectiv valoare justă totală a proprietății imobiliare de 6.811.198 lei;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c), lit. d), alin. (6) lit. a), alin. (7) lit. k), art.139 alin. (3) lit. g), art. 166 alin. (2) lit. g), alin. (3), art. 298, art. 299 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

**CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
HOTĂRĂȘTE:**

Art. 1. Se aprobă transmiterea din administrarea directă a Consiliului General al Municipiului București în administrarea Administrației Municipale pentru Consolidarea Clădirilor cu Risc Seismic, a imobilului situat în strada Johann Gutenberg, nr. 1, sector 5, București, înscris în Cartea Funciara nr.228147, aflat în proprietatea Municipiului București, pe toată durata desfășurării serviciilor de expertizare tehnică și de elaborare a documentațiilor tehnice, precum și pe perioada de executare a lucrărilor de intervenție realizate la imobil, în conformitate cu concluziile și măsurile stabilite prin documentațiile tehnice.

Art. 2. Imobilul menționat la art. 1 se identifică conform Anexei, care face parte integrantă la prezenta hotărâre.

Art. 3. Serviciile și lucrările prevăzute la art.1 vor fi realizate în termenul și condițiile stabilite în cadrul documentației tehnice elaborate și aprobate prin hotărâre a Consiliului General al Municipiului București, după predarea - primirea imobilului.

Art. 4. Sumele necesare pentru finanțarea investiției se vor asigura după caz, de la bugetul local al Municipiului București prin bugetul Administrației Municipale pentru Consolidarea Clădirilor cu Risc Seismic sau din alte surse legal constituite.

Art. 5. Predarea-primirea imobilului situat în strada Johann Gutenberg, nr. 1, sector 5, București, se face în baza procesului verbal de predare-primire, încheiat între reprezentanții Municipiului București și reprezentanții Administrației Municipale pentru Consolidarea Clădirilor cu Risc Seismic, cu cel puțin 5 zile înainte de emiterea ordinului de începere a lucrărilor.

Art. 6. Direcțiile din cadrul aparatului de specialitate al Primarului General al Municipiului București și Administrația Municipală pentru Consolidarea Clădirilor Cu Risc Seismic, vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

SECRETAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,
Georgiana ZAMFIR

București, Nr...../.....



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 5

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 228147 București Sectorul 5

Anexa la

H.C.E.H.B.

nr.

Nr. cerere	21527
Ziua	11
Luna	05
Anul	2018

Cod verificare

100057598385

TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. București Sectorul 5, Str. Johann Gutenberg, Nr. 1, Jud. București

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	228147	Din acte: 767 Masurata: 775	

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	228147-C1	Loc. București Sectorul 5, Str. Johann Gutenberg, Nr. 1, Jud. București	S. construita la sol: 659 mp; Imobil S+P+E

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
27159 / 20/07/2017 Act Normativ nr. 109, din 22/04/2003 emis de CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI; Act Administrativ nr. 133443, din 02/10/2013 emis de ADMINISTRATIA FONDULUI IMOBILIAR; Act Administrativ nr. 12716, din 21/01/1960 emis de COMITETUL EXECUTIV AL SFATULUI POPULAR AL CAPITALEI R.P.R.; Act Administrativ nr. 27131, din 17/07/2017 emis de ADMINISTRATIA FONDULUI IMOBILIAR; Act Administrativ nr. 13198, din 25/01/1960 emis de SFATUL POPULAR; Act Administrativ nr. 27167, din 17/07/2017 emis de ADMINISTRATIA FONDULUI IMOBILIAR; Act Administrativ nr. 165, din 17/04/1982 emis de CONSILIUL POPULAR AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI; Act Administrativ nr. 5685/16470/16516/1, din 09/05/2017 emis de PMB; Act Administrativ nr. FN, din 31/10/2013 emis de ADMINISTRATIA FONDULUI IMOBILIAR; Act Administrativ nr. 32369, din 21/08/2017 emis de ADMINISTRATIA FONDULUI IMOBILIAR; Act Administrativ nr. 1468, din 10/03/1960 emis de CONSILIUL CENTRAL AL SINDICATELOR DIN REPUBLICA POPULARA ROMANA; Act Administrativ nr. 2266/1519880, din 04/07/2017 emis de PMB;	
B2 1/1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1) MUNICIPIUL BUCUREȘTI	A1, A1.1
21527 / 11/05/2018 Act Administrativ nr. 17, din 17/01/2018 emis de CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI;	
B3 1/1 Intabulare, drept de ADMINISTRARE, dobandit prin Lege, cota actuala 1) CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI .

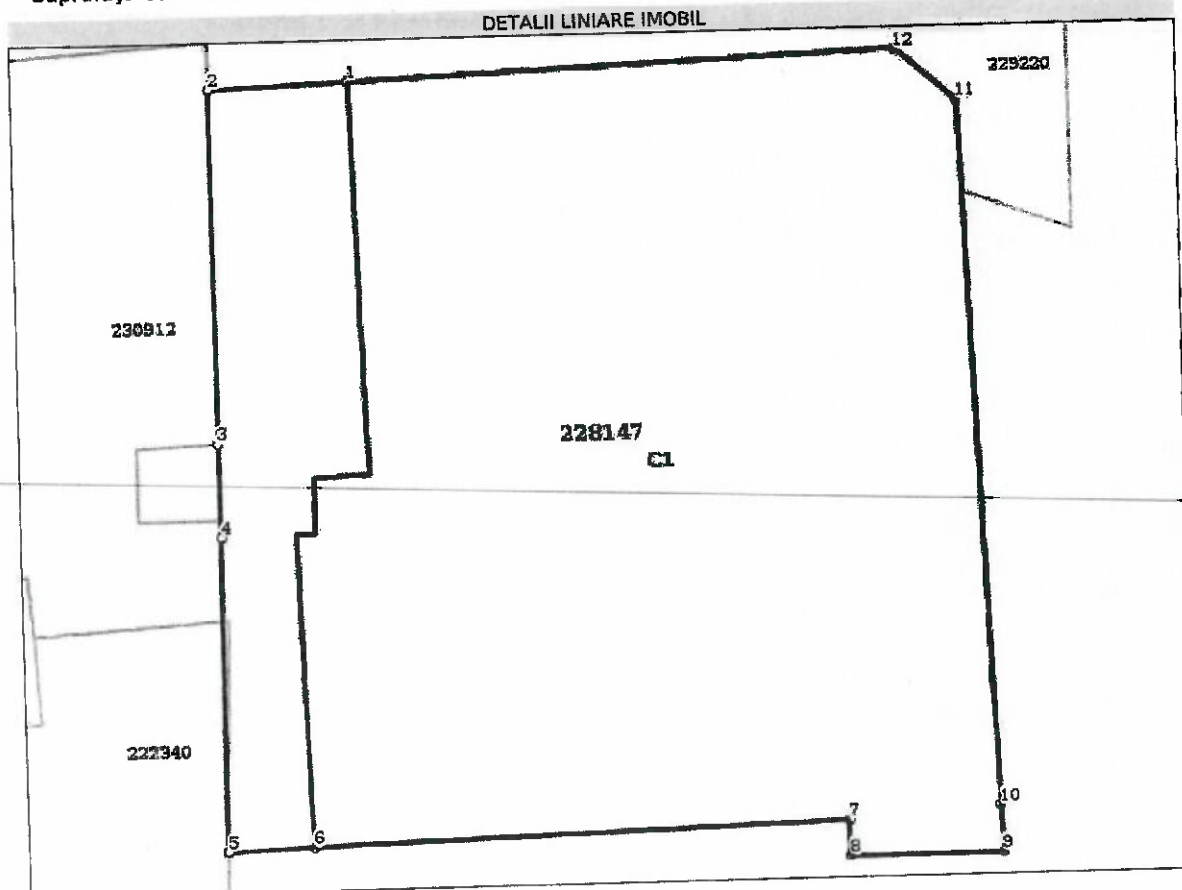
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 228147 Comuna/Oraș/Municipiu: Bucuresti Sectorul 5
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
228147	Din acte: 767 Masurata: 775	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	775	-	-	-	

Date referitoare la construcții

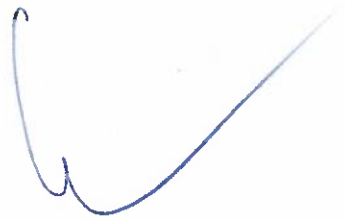
Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	228147-C1	construcții administrative și social culturale	659	Cu acte	S. construita la sol: 659 mp; Imobil S+P+E

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	5.098
2	3	12.822
3	4	3.346

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
4	5	11.407
5	6	3.108
6	7	19.709
7	8	1.285
8	9	5.543
9	10	1.705
10	11	25.588
11	12	2.893
12	1	20.091



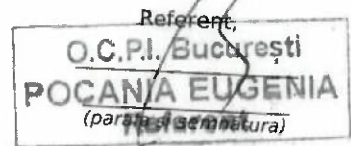
** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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 60 RON, -Chitanța internă nr.1862948/11-05-2018 în suma de 60, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluționării,
 22-05-2018

Data eliberării,
 / /

24 MAI 2018





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Primar General

75684/06.05.2026

REFERAT DE APROBARE

privind transmiterea din administrare directă a Consiliului General al Municipiului București în administrarea Administrației Municipale pentru Consolidarea Clădirilor cu Risc Seismic a bunului imobil proprietatea Municipiului București, identificat cu numărul cadastral 228147, situat în strada Johann Gutenberg, nr. 1, sector 5, București, în vederea expertizării tehnice, elaborării documentațiilor tehnice, precum și executarea lucrărilor de intervenție stabilite prin documentația tehnică

Imobilul situat în strada Johann Gutenberg nr. 1, sector 5, identificat cu numărul cadastral 228147, este proprietate a Municipiului București și este amplasat la intersecția străzii Johann Gutenberg cu strada Inginer Ellie Radu, în zona protejată nr. 06, bulevardul haussmannian Elisabeta-Kogălniceanu, subzona Cp1b.

Prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 17/17.01.2018, imobilul a fost transferat din administrarea Administrației Fondului Imobiliar (A.F.I.) în administrarea directă a Consiliului General al Municipiului București, fiind stabilită destinația acestuia de clădire administrativă (birouri). Totodată, imobilul a fost exclus de pe lista spațiilor propuse spre vânzare întocmită în baza Legii nr. 550/2002, aprobată prin HCGMB nr. 271/2002 și actualizată prin HCGMB nr. 109/2003.

Valoarea justă totală a proprietății imobiliare este de 6.811.198 lei (teren și construcție) conform Raportului de evaluare nr. 127335-1 din 27.08.2023, întocmit de Asocieria MAPPS Master Appraisal - Business Valuation.

Având în vedere că, din cauza degradărilor tehnice, imobilul nu a mai fost utilizat în activitatea administrației publice, clădirea a suferit, în timp, deteriorări vizibile atât la interior, cât și la exterior. În aceste condiții, se impune realizarea unei expertize tehnice, în vederea evaluării stării construcției și a stabilirii măsurilor necesare pentru efectuarea lucrărilor de intervenție, inclusiv în ceea ce privește stabilirea clasei de risc seismic în care se încadrează construcția conform Normativului P100-3/2019.

La nivelul Municipiului București funcționează Administrația Municipală pentru Consolidarea Clădirilor cu Risc Seismic (A.M.C.C.R.S.), instituție de interes public local, cu experiență profesională în prevenirea și reducerea riscurilor seismice ale clădirilor vulnerabile, precum și în achiziția și derularea contractelor pentru expertizare tehnică, documentații și lucrări de intervenție.

În acest context, dreptul de administrare asupra imobilului situat în strada Johann Gutenberg nr. 1 va fi transmis către A.M.C.C.R.S., pentru luarea tuturor măsurilor necesare realizării lucrărilor de intervenție.

Având în vedere cele de mai sus, raportul de specialitate comun al Direcției Patrimoniu și Administrației Municipale pentru Consolidarea Clădirilor cu Risc Seismic se supune dezbaterii și aprobării Consiliului General al Municipiului București proiectul de hotărâre privind transmiterea din administrare directă a Consiliului General al Municipiului București în administrarea

Administrației Municipale pentru Consolidarea Clădirilor cu Risc Seismic a bunului imobil proprietatea Municipiului București, identificat cu numărul cadastral 228147, situat în strada Johann Gutenberg, nr. 1, sector 5, București, în vederea expertizării tehnice, elaborării documentațiilor tehnice, precum și executarea lucrărilor de intervenție stabilite prin documentația tehnică.

PRIMAR GENERAL,

Ciprian CIUCU



AVIZAT,
DIRECȚIA JURIDIC
Director executiv

Adrian IORDACHE





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Patrimoniu

Administrația Municipală pentru Consolidarea Clădirilor cu Risc Seismic

Nr. D.P. 69362 / 27.04.2026

Nr. A.M.C.C.R.S. 192 / 7999 / 23.04.2026

RAPORT COMUN DE SPECIALITATE

privind transmiterea din administrare directă a Consiliului General al Municipiului București în administrarea Administrației Municipale pentru Consolidarea Clădirilor cu Risc Seismic a bunului imobil proprietatea Municipiului București, identificat cu numărul cadastral 228147, situat în strada Johann Gutenberg, nr. 1, sector 5, București, în vederea expertizării tehnice, elaborării documentațiilor tehnice, precum și executarea lucrărilor de intervenție stabilite prin documentația tehnică

Imobilul situat în strada Johann Gutenberg nr. 1, sector 5, identificat cu numărul cadastral 228147, este bun proprietatea Municipiului București. Acesta este amplasat la intersecția străzii Johann Gutenberg cu strada Inginer Ellie Radu, iar pe latura sudică se învecinează, în partea din spate, cu imobilul situat pe Splaiul Independenței nr. 28. Pe latura vestică, acesta dispune de o curte interioară și se învecinează cu imobilul situat pe strada Johann Gutenberg la nr. 3.

Conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 27159/20.07.2017, imobilul este compus din terenul identificat cu numărul cadastral 228147, având o suprafață de 767 mp (respectiv 775 mp potrivit măsurătorilor cadastrale) și din construcția având suprafața construită la sol de 659 mp, astfel cum rezultă din planul de amplasament și delimitare a imobilului, anexă la încheierea de intabulare nr. 27159/20.07.2017.

De asemenea, construcția prezintă un regim de înălțime S+P+E și o suprafață utilă desfășurată de 793,39 mp, repartizați astfel: subsol - 137,07 mp, parter - 535,84 mp și etaj - 120,48 mp.

Conform Raportului de evaluare nr. 127335-1 din 27.08.2023, întocmit de Asociera MAPPS Master Appraisal - Business Valuation, imobilul sus-menționat, compus din teren și construcție, prezintă următoarele valori: 5.906.632 lei pentru teren și 916.740 lei pentru construcție, rezultând o valoare justă totală a proprietății imobiliare de 6.811.198 lei.

Prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 17/17.01.2018, imobilul a fost transferat din administrarea Administrației Fondului Imobiliar (A.F.I.) în administrarea directă a Consiliului General al Municipiului București, fiind stabilită destinația acestuia de clădire administrativă (birouri). Totodată, imobilul a fost exclus de pe lista spațiilor propuse spre vânzare întocmită în baza Legii nr. 550/2002, aprobată prin HCGMB nr. 271/2002 și actualizată prin HCGMB nr. 109/2003.

Având în vedere că, din cauza degradărilor tehnice, imobilul nu a mai fost utilizat în activitatea administrației publice, clădirea a suferit, în timp, deteriorări vizibile atât la interior, cât și la exterior. În aceste condiții, se impune realizarea unei expertize tehnice, în vederea evaluării stării construcției și a stabilirii măsurilor necesare pentru efectuarea lucrărilor de intervenție, inclusiv în ceea ce privește stabilirea clasei de risc seismic în care se încadrează construcția conform Normativului P100-3/2019.

Ulterior stabilirii situației tehnice a clădirii prin raportul de expertiză tehnică, documentația tehnică va fi elaborată în conformitate cu soluțiile propuse de expertul tehnic, urmând a fi determinată soluția constructivă adecvată care va sta la baza lucrărilor de intervenție.

La nivelul Municipiului București funcționează și deține experiență profesională în domeniu Administrația Municipală pentru Consolidarea Clădirilor cu Risc Seismic (A.M.C.C.R.S.), instituție de interes public local aflată în subordine Consiliului General al Municipiului București, având atribuții în prevenirea, reducerea și eliminarea riscurilor seismice aferente clădirilor vulnerabile, precum și în achiziționarea și derularea contractelor de servicii de expertizare tehnică, elaborare a documentațiilor tehnice și executare a lucrărilor de intervenție asupra imobilelor vulnerabile.

Astfel, în scopul stabilirii măsurilor de intervenție la imobilul situat în str. Johann Gutenberg nr.1, dreptul de administrare asupra imobilului va fi transmis către această instituție în scopul luării tuturor măsurilor necesare realizării lucrărilor de intervenție la imobilul menționat.

Ținând cont de cele prezentate mai sus, s-a întocmit prezentul proiect de hotărâre privind transmiterea din administrare directă a Consiliului General al Municipiului București în administrarea Administrației Municipale pentru Consolidarea Clădirilor cu Risc Seismic a bunului imobil proprietatea Municipiului București, identificat cu numărul cadastral 228147, situat în strada Johann Gutenberg, nr. 1, sector 5, București, în vederea expertizării tehnice, elaborării documentațiilor tehnice, precum și executarea lucrărilor de intervenție stabilite prin documentația tehnică.

P.M.B. - D.P.
Director Executiv,

Mariana PERȘUNARU

Șef Serviciu Evidență Patrimoniu,

Camelia MĂNDESCU

A.M.C.C.R.S.
Director Executiv,

Răzvan Aurelian MUNTEANU

Director Executiv Adjunct,

Elena LICĂ - RĂDUCANU

Șef Serviciul Juridic și Resurse Umane,

Cristina MĂRIEȘ

Întocmit,

Consilier juridic,

Bianca - Florica CHILIBAN - MĂRĂȘESCU

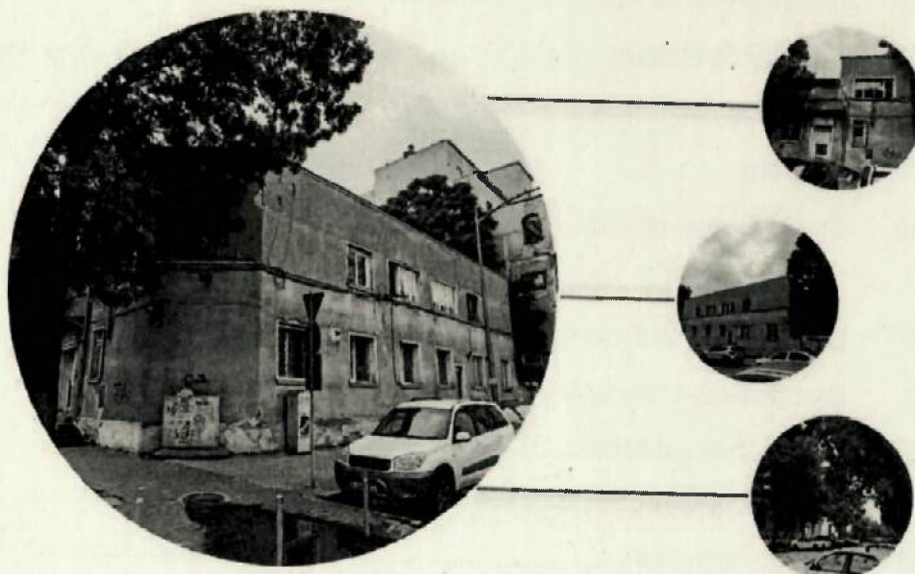


ASOCIEREA

MAPPS MASTER APPRAISAL – BUSINESS VALUATION

RAPORT DE EVALUARE

proprietate imobiliara înscrisă în CF 228147 a sectorului 5, formata din teren intravilan curți construcții cu o suprafață de 767 mp din acte și 775 mp suprafață măsurată, număr cadastral 228147 și construcția cu un regim de înălțime S+P+E, cu o suprafață construită desfășurată totală de 793,39 mp, identificată cadastral cu nr.228147-C1, situată în Str.Johann Gutenberg nr.1, sector 5, Bucuresti



Beneficiar : Municipiul Bucuresti

Numărul raportului: 127335_1 / 2023

Data evaluării: 27.08.2023

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	10
1.13.	Declararea conformității cu standardele ANEVAR	11
1.14.	Raportare	11
1.15.	Cadrul general-termeni, definiții, principii și concepte	11
2.	PREZENTAREA ȘI ANALIZA DATELOR	13
2.1.	Localizarea și descrierea terenului	13
2.2.	Descrierea și analiza pieței specifice	18
2.3.	Cea mai bună utilizare	23
3.	ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RAȚIONAMENTUL	24
3.1.	Aspecte teoretice	24
3.2.	Evaluarea terenului liber- Abordarea prin piață	24
3.3.	Abordarea prin Cost	26
3.4.	Reconcilierea valorilor și analiza rezultatelor	28
4.	ANEXE	30

ADRESA DE ÎNSOȚIRE

Lucrarea a fost realizată de Asocierea MAPPS MASTER APPRAISAL – BUSINESS VALUATION în baza contractului subsecvent nr. 342/04.05.2023 pe baza notei de comanda nr. 127335/27.07.2023

Prezentul raport de evaluare se referă la dreptul de proprietate deținut de Municipiul București asupra următoarei proprietate imobiliare înscrisă în CF 228147 a sectorului 5, formată din teren intravilan curți construcții cu o suprafață de 767 mp din acte și 775 mp suprafață măsurată, număr cadastral 228147 și construcția cu un regim de înălțime S+P+E, cu o suprafață construită desfășurată totală de 793,39 mp, identificată cadastral cu nr.228147-C1, situată în Str.Johann Gutenberg nr.1, sector 5, Bucuresti

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:

	Euro	Lei
Valoarea justă teren	1,193,500	5,906,632
Valoare justă construcție	185,620	916,740
Total Valoarea justă proprietate imobiliară	1,379,120	6,811,198

Data evaluării
Curs BNR euro/leu

27.08.2023
4.9388

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii sunt :

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

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

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

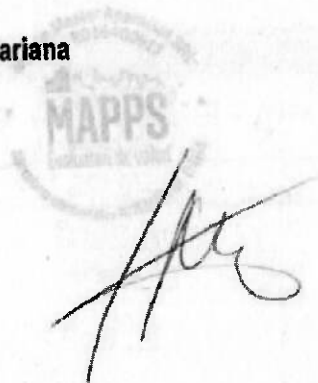
Limitări ale evaluării

Izbucnirea războiului din Ucraina a creat o situație de instabilitate și incertitudine la nivel global. Preturile activelor listate la bursă au înregistrat fluctuații foarte mari, la unele categorii preturile au crescut semnificativ (grâu, petrol, gaz) la altele au fost înregistrate scăderi dramatice (majoritatea acțiunilor cotate la BVB). În momentul de față nu este posibilă estimarea efectelor economice pe care acest conflict le va avea asupra României și/sau asupra pieței imobiliare.

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

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 228147 a sectorului 5, formată din teren intravilan curți construcții cu o suprafață de 767 mp din acte și 775 mp suprafață măsurată, număr cadastral 228147 și construcția cu un regim de înălțime S+P+E, cu o suprafață construită desfășurată totală de 793,39 mp, identificată cadastral cu nr.228147-C1, situată în Str.Johann Gutenberg nr.1, sector 5, Bucuresti		
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: - Inspecția nu s-a putut efectua în interior. S-a efectuat doar din exterior, vizual, fără a se face măsurători.		
Abordările utilizate	Abordarea prin Cost pentru imobil (teren+construcție). Abordarea prin piață pentru teren		
Rezultatul obținut		Euro	Lei
	Valoarea justă teren	1,193,500	5,894,458
	Valoare justă construcție	185,620	916,740
	Valoarea justă totală	1,379,120	6,811,198
	<i>Data evaluării</i>	27.08.2023	
	<i>Curs BNR euro/leu</i>	4.9388	
Data redactării raportului	27.08.2023		
Data evaluării	27.08.2023		

DECLARAȚIA DE CONFORMITATE

Lucrarea a fost realizată de Asocierea MAPPS MASTER APPRAISAL – BUSINESS VALUATION în baza contractului subsecvent nr. 342/04.05.2023 pe baza notei de comanda nr. 127335/27.07.2023.

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 .



Alexandru DEBREZENI

Membru titular ANEVAR, specializare EPI

Număr legitimație 12034

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. 342/04.05.2023 pe baza notei de comanda nr. 127335/27.07.2023.

Raportul a fost înlocuit 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 „citor îndreptățit” al raportului de evaluare.

1.3. Identificarea subiectului evaluării

Subiectul evaluării este:

O proprietate imobiliară înscrisă în CF 228147 a sectorului 5, formată din teren intravilan curți construcții cu o suprafață de 767 mp din acte și 775 mp suprafață măsurată, număr cadastral 228147 și construcția cu un regim de înălțime S+P+E, cu o suprafață construită desfășurată totală de 793,39 mp, identificată cadastral cu nr.228147-C1, situată în Str.Johann Gutenberg nr.1, sector 5, Bucuresti

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	27.08.2023
Data redactării raportului	27.08.2023
Data inspecției	31.07.2023

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	4,9388

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

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 239390 a sectorului 5 București, neutilizabil în circuitul civil.
- Relevee construcție (subsol, parter, etaj), scara 1:100, executate de ing. Marcu Răzvan în ianuarie 2013

Limitări privind documentarea

- Nu a fost pus la dispoziție certificat de urbanism valabil la data evaluării

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.

1.11. Ipoteze și ipoteze speciale

- Având în vedere scopul evaluării, terenul a fost evaluat în ipoteza dreptului deplin de proprietate.
- Imobilul a fost evaluat în ipoteza liber de sarcini, fără a se ține cont de ipoteci, litigii în curs sau de servituți, suprafețe sau alte drepturi rezultate prin dezmembrarea dreptului absolut de proprietate.
- Opinia evaluatorului referitoare la dreptul de proprietate nu trebuie considerată ca fiind o opinie legală. Opinia evaluatorului referitoare la dreptul de proprietate s-a bazat pe documentele prezentate de client/beneficiar, fără a se efectua verificări suplimentare. Proprietatea analizată este considerată tranzacționabilă așa cum cere definiția valorii de piață din **STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR 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 acurateței informațiilor furnizate de părți.

- In 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.
- 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.
- Conform solicitării clientului suprafețele proprietății imobiliare evaluate sunt :
 - teren - se evaluează suprafața de 775 mp
 - construcție - se evaluează suprafața construită desfășurată de 793,39 mp
- Conform extrasului CF pus la dispoziție, construcția este încadrată în clasa de risc seismic Rs I . Imobilul nu a fost identificat pe lista imobilelor expertizate publicată de AMCCRS (<https://amccrs-pmb.ro/lista-imobile-2/>). Date fiind informațiile prezentate, evaluarea construcției se face fără a se ține seama de acest aspect, în ipoteza că aceasta nu prezintă riscuri seismice, este funcțională și poate fi închiriată.
- Limitări privind inspecția - Imobilul a fost inspectat doar din exterior, accesul în interior nu a fost posibil. Deoarece clădirea nu a putut fi inspectată în interior, evaluarea se face în ipoteza că aceasta este branșată la toate utilitățile, are finisaje medii la piata și poate face obiectul unei inchirieri.
- Aprecierea stării tehnice a construcției a fost realizată doar din observația exterioară. Data fiind vechimea clădirii și aspectul exterior ale acesteia, a fost apreciată starea ca fiind foarte buna.

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.

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

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

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

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

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

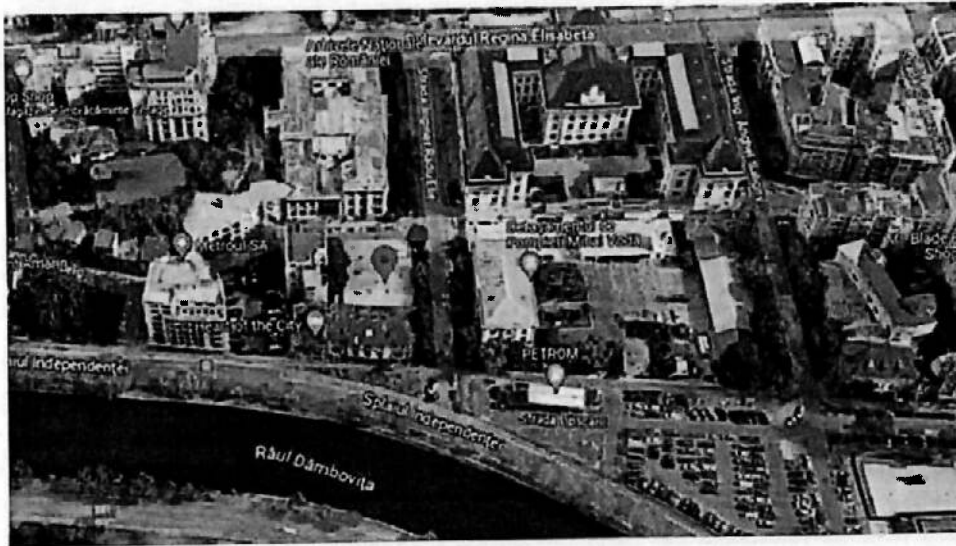
Valoarea de piață - este suma estimată pentru care o proprietate (activ) va fi schimbată, la data evaluării între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu prețul determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință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

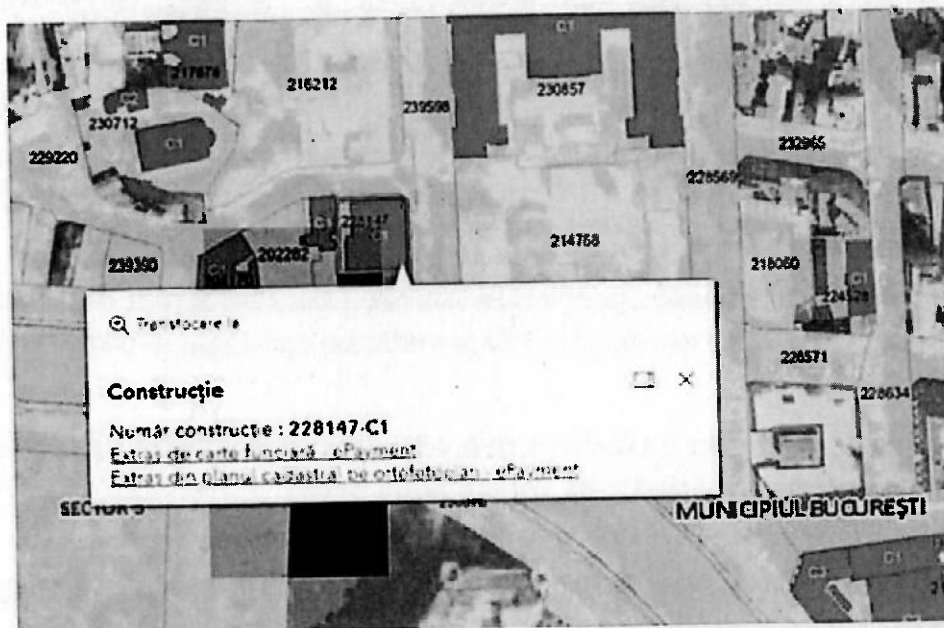
2. PREZENTAREA ȘI ANALIZA DATELOR

2.1. Localizarea și descrierea terenului

Localizare Str.Johann Gutenberg nr.1, sector 5



Identificare cadastrală – Număr cadastral 228147 și 228147-C1



Descrierea terenului

- starea amplasamentului Teren construit
- posibilități de dezvoltare da
- Delimitare/Vecinătăți- Vest Construcție

	- Sud	Construcție/Splaiul Independentei
	- Est	drum public- str.ing.Radu Elie
	- Nord	str.Gutenberg/clădire Arhivele Statului
	• regimul tehnic al terenului intravilan	Subzona nucleului central - CP1
	• Categorie folosință	curți construcții
	• forma terenului	Ușor neregulată, relativ dreptunghiulara
	• Dimensiuni teren	775 mp
	• Deschidere la drum acces	28,08 ml la str Gutenberg și 27,29 ml la str ing.Radu Elie
	• tipul de acces	auto
	• plan	orizontal
	• utilitati	toate
Situația juridică	• 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 terenului și amplasamentului

- Suprafață conform actelor (extras CF) de 767 mp
- Suprafață conform măsurătorilor cadastrale de 775 mp.
- teren intravilan, categorie de folosință curți construcții
- Topografie plană, formă dreptunghiulară neregulată
- Sunt disponibile toate utilitățile publice: curent, gaze naturale, apă, canalizare
- Deschidere dublă la Str. Johann Gutenberg și str.ing.Radu Elie

Descrierea clădirii

Clădirea supusă evaluării, identificată cadastral cu nr.228147-C1 are un regim de înălțime S+P+E. Conform informațiilor primite de la client clădirea a fost edificată în anul 1925.

Conform extrasului de carte funciară pus la dispoziția evaluatorului reiese că aria construită la sol a clădirii este de 659 mp. Conform releveelor puse la dispoziția evaluatorului suprafața construită aferentă imobilului este de 793,39 mp:

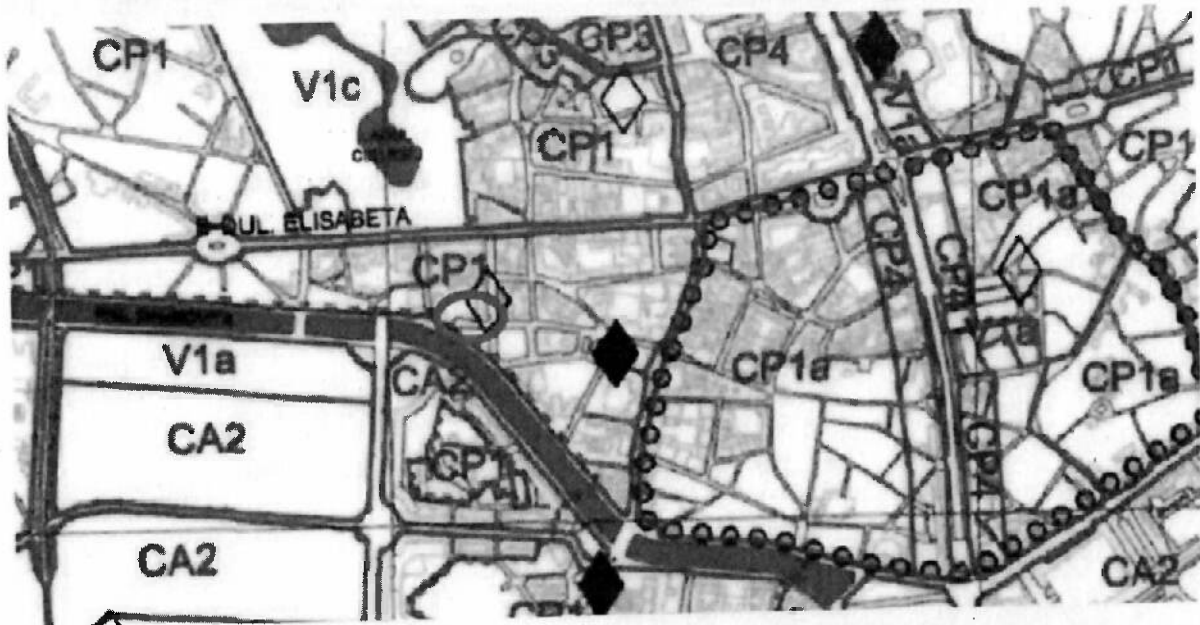
SUPRAFETE IMOBIL CONFORM RLV	
Subsol	137.07
Parter	535.84
Etaj	120.48
TOTAL SUPRAFATA IMOBIL	793.39

Clădirea are funcțiunea de imobil birouri, cu spații depozitare la subsol și birouri la parter și etaj. Infrastructura/structura : subsol parțial/ cadre beton, structura zidărie portanta. Acoperiș tip șarpantă cu

învelitoare tablă zincată. Finisaje fațadă obișnuite cu terasit; tâmplărie exterioară metalică; poartă acces metalică.

Utilizări admise și indicatori urbanistici:

Conform PUG 2000 terenul subiect se află în zona CP1 cu următorii indicatori urbanistici:



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

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. Subzona centrală CP 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:

- clădiri medii și înalte (P+6 niveluri și peste), dispuse pe aliniament și alcătuind fronturi relativ continue la stradă

- clădiri cu puține niveluri (dominant P+1 - P+3 niveluri și unele inserții mai înalte), alcătuind fronturi continue sau discontinue dispuse pe aliniament sau retrase de la aliniament

CP2 - subzona Dealului Patriarhiei și a Dealului Radu Vodă - constituie ansambluri protejate cu un caracter aparte și o localizare particulară în peisaj.

CP3 - subzona centrală formată din inserții de clădiri realizate în ultimele decenii în interiorul zonei protejate - ansamblul Sălii Palatului.

CP4 - subzona nucleului central comercial și de afaceri – pusă în evidență datorită importanței tradiționale și potențiale pentru funcțiuni de prim rang, reprezentative pentru Capitală.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, 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 calcane 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 calcane 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 calcane 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.

CP1 + CP2 + CP3 + CP4 - în cazul unor extinderi sau noi inserții se admite CUT maxim = 3,0 mp. ADC/mp

- pentru parcelele cu suprafața mai mică de 350 mp. sau cu raport între laturi mai mare de 1/5, CUT maxim 1,9 mp. ADC / mp. teren.

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

- în cazul mansardelor, aria suplimentară convențională = maxim 0,6 x arie nivel curent.

Descrierea amenajărilor

La data inspecției terenul era parțial împrejmuit, poarta de acces închisă. Pe teren este edificată o construcție cu un regim înălțime conform documentelor S+P+E.

Descrierea zonei

Macro zona

Terenul este amplasat în zona centrală a municipiului București în apropiere de intersecția străzii ing.Radu Elie cu Splaiul Independenței, în imediata vecinătate a Arhivelor Naționale ale României. Zona este un mix de utilizări: rezidențiale/comerciale cu clădiri de locuit colective, case, vile vechi, construite în perioada interbelică, sedii ale unor instituții ale statului : clădirea Primăriei municipiului București, Detașamentul de Pompieri Mihai Vodă, Arhivele Statului, centre comerciale, unități de învățământ, unități sanitare, unități culturale.

Zona este caracterizată de lipsa terenurilor libere și disponibile pentru dezvoltare. Terenurile care sunt oferite la vânzare au suprafețe variate, între 500-2.000 mp și de cele mai multe ori au pe ele construcții vechi ce sunt propuse la demolare.

Micro zona

Proprietatea se află localizată pe Str.Johann Gutenberg nr.1 , în imediata apropiere de clădirea Arhivelor Statului..

Proprietățile din vecinătate au utilizare mixtă : comercială și rezidențială.

Utilizarea rezidențială: în zona de amplasare sunt blocuri de locuințe și case/vile, cu regim înălțime mic, clădiri vechi, construite în perioada anilor 1920-1930, unele dintre acestea fiind expertizate seismic. În imediata apropiere se află clădirea Primăriei Municipiului București.

Utilizarea comercială: instituții ale statului, clădiri cu utilizare comercială, centre comerciale, unități de cazare, clădiri de birouri.

Puncte de interes în zona:

- Teatrul Bulandra- sala Izvor
- Primăria Municipiului București
- Parcul Cișmigiu
- Clădirea Arhivele Naționale ale României

Zonă constituită din punct de vedere edilitar cu străzi asfaltate și toate utilitățile publice, clădiri administrative (spații ale administrației publice locale, unități de învățământ , unități cultura, spitale, cabinete medicale, sedii bănci, locuri amenajate pentru recreere, etc).

Conexiunile cu celelalte zone ale municipiului București sunt bune, se pot realiza cu mijloacele de transport în comun de suprafață STB (troleibuz, autobuz) și cu metroul-Stația Izvor este la aprox. 250 m de locul de amplasare.

Accesul auto se poate face direct din str. Johan Gutenberg și din str.ing.Radu Elie.

Avantajele amplasamentului sunt:

- Amplasare într-o zonă centrală, cunoscută de locuitori și investitori

Dezavantajele amplasamentului









- Restricții urbanistice
- Zona aglomerată

2.2. Descrierea și analiza pieței specifice

Contextul economic - Aspecte cu impact asupra sectorului imobiliar prezentate în rapoartele realizate de BNR - 2023 ³

Riscurile la adresa stabilității financiare s-au intensificat de la data Raportului anterior, ca urmare a creșterii incertitudinilor privind evoluțiile economice și financiare, pe fondul accentuării tensiunilor geopolitice și continuării războiului din Ucraina, precum și al înăsprii condițiilor financiare în contextul proceselor de reajustare a conduitelor de politică monetară ale băncilor centrale la nivel global. Principalele riscuri sistemice la adresa stabilității financiare (Tabel 1) identificate la nivel sever, similar ediției precedente a Raportului, sunt cele generate de: (i) incertitudinile la nivel global, în contextul crizei energetice și al războiului din Ucraina și (ii) deteriorarea echilibrului macroeconomic, inclusiv ca urmare a evoluțiilor geopolitice regionale și internaționale. Alte riscuri sistemice importante, dar de intensitate mai scăzută, sunt cele determinate de: (i) întârzierea reformelor și a absorbției fondurilor europene, în special prin Planul Național de Redresare și Reziliență (PNRR) și (ii) riscul de nerambursare a creditelor contractate de către sectorul neguvernamental.

Tabel 1. Harta riscurilor la adresa stabilității financiare din România

	Incetitudinile la nivel global în contextul crizei energetice și al războiului din Ucraina
	Deteriorarea echilibrului macroeconomic interne, inclusiv ca urmare a evoluțiilor geopolitice regionale și internaționale
	Întârzierea reformelor și a absorbției fondurilor europene, în special prin Planul Național de Redresare și Reziliență (PNRR)
	Riscul de nerambursare a creditelor contractate de către sectorul neguvernamental
	risc sistemic sever
	risc sistemic ridicat
	risc sistemic moderat
	risc sistemic redus

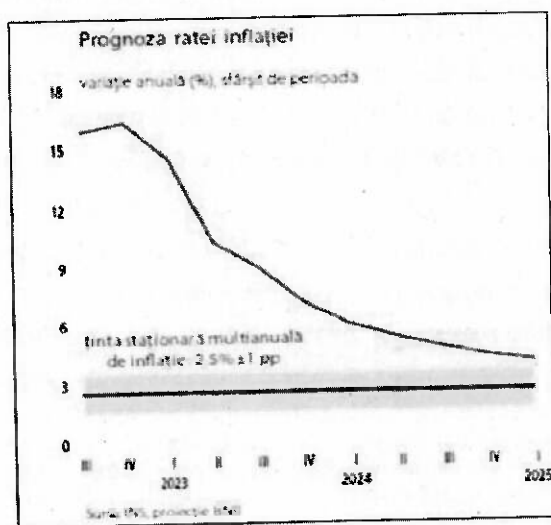
Notă: Culoarea indică intensitatea riscului. Săgețile indică perspectiva riscului în perioada următoare.

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

După ce a atins nivelul maxim al acestui ciclu inflaționist în noiembrie 2022, rata anuală a inflației IPC s-a înscris pe o traiectorie descendentă, coborând până la 14,53 la sută în luna martie, cu 2,23 puncte

³ <https://www.bnr.ro/Publicatii-periodice-204.aspx>

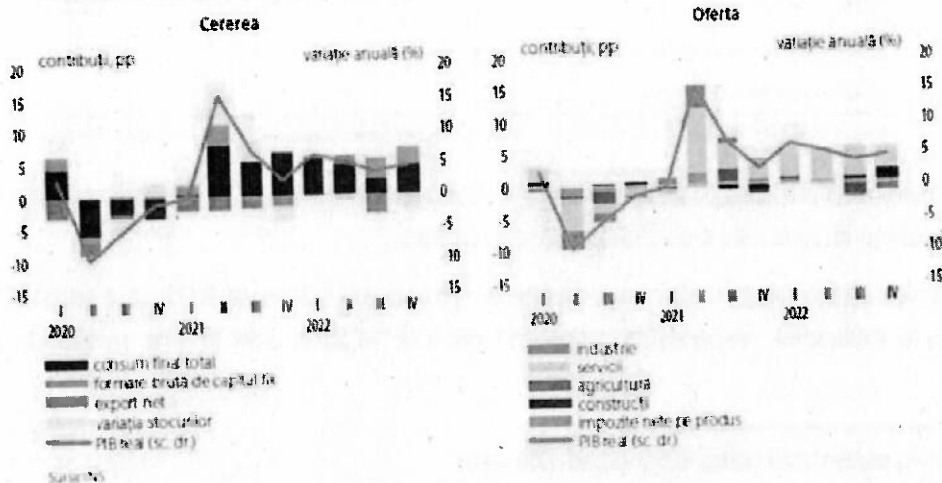
procentuale sub valoarea maximă și, respectiv, cu 1,84 puncte procentuale mai jos față de luna decembrie 2022. Un impact dezinflaționist important a revenit și evoluției prețurilor la energia electrică, ca urmare a extinderii sferei de aplicare a schemei de sprijin pentru plata facturilor începând cu 1 ianuarie 2023. Rata medie anuală a inflației, indicator cu un grad inerent mai ridicat de persistență, și-a continuat traiectoria ascendentă și în trimestrul I, atingând în luna martie 15,3 la sută în cazul indicelui determinat conform metodologiei naționale și 13,2 la sută pentru cel calculat conform structurii armonizate (+1,5 puncte procentuale și, respectiv, +1,2 puncte procentuale față de sfârșitul anului 2022). Riscurile asociate atât direct, cât și indirect, evoluției războiului din Ucraina s-au menținut ridicate, în condițiile în care, cel puțin până la acest moment, acesta nu pare să își fi diminuat din intensitate. De altfel, din perspectiva proiecției, principalele necunoscute continuă să aibă ca resort dominant evoluțiile geopolitice, cu impact potențial resimțit direct pe piețele materiilor prime, importante surse inflaționiste de natura ofertei.



Cererea și oferta

În trimestrul IV 2022, PIB real și-a intensificat ritmul anual de creștere comparativ cu intervalul anterior până la 4,5 la sută, evoluție susținută atât de parcursul ascendent al absorbției interne, cât și de o atenuare a contribuției negative din partea cererii externe nete (Grafic 2.1).

Grafic 2.1. Contribuții la creșterea economică



Investițiile în construcții s-au majorat cu circa 20 la sută față de T4 2021, marcând încheierea unui an deosebit de dinamic la nivelul lucrărilor nerezidențiale și al celor ingineresti (Grafic 2.4). Aceste segmente își vor continua probabil evoluția pozitivă în prima parte a anului curent, deși în cazul celui dintâi se întrevede o anumită temperare de ritm (pe seama efectului de bază). Așteptări favorabile se conturează îndeosebi în domeniul construcțiilor cu destinație comercială (fie spații de mari dimensiuni, fie parcuri de retail), respectiv în cel al infrastructurii de transport (rutier și aerian) și al rețelelor locale (de termoficare, apă și canalizare), în bună măsură pe seama utilizării surselor europene de finanțare.

Piața imobiliară

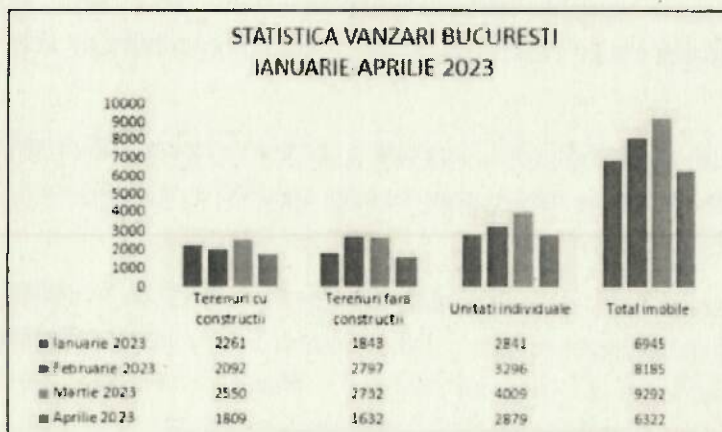
Pentru prima dată după mulți ani, Bucureștiul a fost depășit de regiunea industrială V-NV, care a concentrat 40% din take-up. Capitala a urmat, cu 33% din volumele închiriate, urmată la mare distanță de regiunea Sud, cu 21%.

Stocul total de spații moderne din România a depășit 6,86 milioane m2 la finele primului trimestru al 2023, jumătate din acesta fiind localizat în București și în împrejurimi. La finele lui martie erau în construcție nu mai puțin de 423.000 m2 la nivel național, care urmau să fie livrați până la sfârșitul acestui an. Gradul de neocupare la nivel național este de 4,7%, cu distincția că în Capitală se ridică la 5,7%, iar media pe țară este de 3,7%. Chiriile au crescut ușor în perioada de referință, în medie cu 0,15 euro/m2/lună, până la 4,25 euro/m2/lună.

Cererea de închiriere pentru spațiile de birouri a fost în scădere în primul trimestru al 2023 comparativ cu anul trecut. Chiriașii joacă, se pare, jocul așteptării, apreciază specialiștii CBRE România. Acest lucru, combinat cu o contracție a spațiului de birouri închiriat, creează premisele creșterii ratei de neocupare în următoarele trimestre ale anului. (<https://traficmedia.ro/cbre-spatiile-industriale-si-logistice-au-dominat-piata-imobiliara-in-q1-2023/>)

Piața terenurilor în București

Conform ANCPI (Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară), dinamica tranzacțiilor din București în perioada ianuarie-aprilie 2023, ne arată o evoluție oscilantă a vânzărilor, cele mai multe tranzacții au fost efectuate în luna martie, conform diagramei de mai jos :



Sursa informații : <https://www.ancpi.ro/statistic/>

Conform unor date publicate de ziarul Bursa în aprilie 2023 " piața terenurilor din București a asistat la o reluare a apetitului din partea majorității jucătorilor de pe piață, în pofida incertitudinii legate de anularea/suspendarea planurilor urbanistice zonale și a războiului din Ucraina, în afară de șocul inițial simțit imediat după conflagrație. Contrar estimărilor inițiale, investitorii nu s-au mutat în zonele limitrofe din Ilfov pentru a evita situația incertă a autorizațiilor din București. În schimb, fie au ales să aștepte ca situația să se clarifice, fie și-au continuat achizițiile atunci când prețurile terenurilor erau favorabile. Din acest motiv, activitatea pe piața terenurilor din Ilfov a fost relativ stagnantă în 2022, cu o ușoară scădere de aproape 2% față de anul precedent. Cu toate acestea, anularea planurilor urbanistice zonale a avut unele repercusiuni pe piața din capitală, dezvoltatorul spaniol Gran Via anunțându-și ieșirea din România și citând situația actuală a planificării în București ca fiind cauza plecării. Toate acestea par să fie mai evidente după primele trei luni ale anului 2023, când tranzacțiile cu terenuri au înregistrat o scădere de 30% comparativ cu primul trimestru din 2022 în București și de 44,6% în Ilfov.

Cele mai mari tranzacții cu terenuri din București și Ilfov în 2022 au totalizat peste 200 m EUR. Similar cu 2020 și 2021, prețurile terenurilor au continuat să înregistreze o rată de creștere mai mare decât a celorlalte sectoare imobiliare și peste rata inflației.

Pentru 2023, evoluția pieței terenurilor din București depinde în mare măsură de rezolvarea problemelor legate de blocarea PUZ-urilor. Având în vedere creșterea rapidă a pieței industriale din ultimii ani, principalii jucători de pe piața industrială își vor continua planurile de expansiune prin achiziții de terenuri, atât în București/Ilfov, cât și la nivel național"

Sursa : <https://www.bursa.ro/investitiile-pe-piata-imobiliara-din-romania-au-depasit-1-26-miliarde-de-euro-in-2022-bucurestiul-inregistrand-aproximativ-888-milioane-eur-mai-mult-de-jumatate-din-valoarea-acestora-48326942>

Piața specifică este piața terenurilor cu suprafețe mici cuprinse în intervalul 300 mp-1.000 mp. Aria de piață este zona centrală a municipiului București , zona care include: Splaiul Independenței, Bd. Regina Elisabeta, Calea Victoriei, Calea Plevnei, zona Parcul Izvor, Parcul Cișmigiu, Unirii.

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 oferite 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 350 mp și 1.100 mp , cu prețuri unitare cuprinse între 1.000 euro/mp și 1.700 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
Teren situat in zona Victoriei/Buzesti.	430	1,512	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/cismigiu/teren-constructii-de-vanzare-X64O13015?lista=309089318&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&moidviz=3876577755
teren liber Sala Palatului/ Ion Câmpineanu	357	1,691	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/cismigiu/teren-constructii-de-vanzare-XV05035K1?lista=309089318&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&moidviz=3876577755
Teren intravilan Piata Unirii - Mitropolie	1,000	1,000	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/central/teren-constructii-de-vanzare-X74H13018?exprec=recomandate&rec_ref=V0503IVCLBQ&sursa_rec=detalii&moidviz=3876577755
Teren de vanzare in zona Cismigiu	1,106	1,175	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/cismigiu/teren-constructii-de-vanzare-XE1N1300L?lista=309089318&harta=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&moidviz=3876577755
Teren ultracentral Stirbei Voda Plevnei	650	1,108	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/cotroceni/teren-constructii-de-vanzare-X3O20300F?lista=316106446&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&moidviz=3876577755
Teren constructii amplasat ideal/ zona bd Natiunile Unite	517	1,064	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/unirii/teren-constructii-de-vanzare-X6VA0300T?lista=316106446&listing=1&pagina=lista&moidviz=3876577755
Teren Ultracentral Piata Constitutiei - bd Constitutiei/bd Natiunile Unite	965	1,242	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/ultracentral/teren-constructii-de-vanzare-XDMJ1300C?lista=316562705&harta=1&pagina=lista&moidviz=3876577755
Teren unic dezvoltare Polona	473	2,008	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/polona/teren-constructii-de-vanzare-XCIR1300G?lista=309087364&listing=1&pagina=lista&moidusr=1500344
Teren cu proiect unicat Gradina Icoanei - Ambasada Ungariei	365	1,699	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/gradina-icoanei/teren-constructii-de-vanzare-XBKM1300S?lista=309087364&harta=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&moidusr=1500344

Au rezultat următorii indicatori :

Indicator	Oferta euro/mp
Maxim	2,008
Minim	1,000
Mediana	1,242
Media	1,389

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.

2.3. Cea mai bună utilizare

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

- Permisă legal: evaluatorul trebuie să determine care utilizări sunt permise de lege, analizând reglementările privind zonarea, restricții de construire, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu, stilurile istorice și impactul asupra mediului.
- 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 cea utilizare.
- Nu a fost pus la dispoziție un certificat de urbanism valabil la data evaluării.

CMBU teren

Analizând împrejurimile și amplasarea imobilului, în opinia evaluatorului utilizarea rezonabilă este de teren dezvoltare spații comerciale. S-a ținut cont de faptul că:

- Proprietatea subiect face parte din domeniul public al statului, cu restricții legale privind utilizarea și transferul de proprietate.
- Zona de amplasare, suprafața terenului și indicatorii urbanistici permit edificarea construcțiilor cu utilizare comercială.

În analiza CMBU a terenului construit s-a ținut cont și de art. 35 GEV 630

- *Art. 35 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"*

În urma analizei din punctul de vedere al probabilității rezonabile, luând în considerare caracteristicile proprietății subiect, caracteristicile zonei de amplasament, vecinătățile în condițiile limitative privind documentarea, **CMBU pentru proprietatea subiect (teren și clădire) este utilizarea curentă – utilizarea comercială- spații de birouri.**

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. *Aceasta abordare nu a fost utilizată pentru imobilul deoarece nu au fost identificate imobile similare pe piață. Terenul a fost evaluat utilizând abordarea prin 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 deprecierei cumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii terenului estimată la data evaluării. *A fost utilizată pentru estimarea valorii imobilului.*

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 această abordare deoarece imobilul nu a putut fi inspectat la interior pentru vizualizarea spațiilor în vederea comparării cu spații similare existente pe piață.*

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 (tranzacție/ofertă)	ofertă	ofertă	ofertă	ofertă
Localizare	Teren situat în zona Victorial/Buzesti.	teren liber Saia Palatului/ Ion Câmpineanu	Teren de vânzare în zona Cismigiu	Teren Ultracentral Piața Constituției -bd Constituției/bd Națiunile Unite
Data ofertei	mai 2023	iulie 2023	iunie 2023	iulie 2023
Preț total ofertă (euro)	650,000 €	603,673 €	1,300,000 €	1,199,000 €
Suprafața teren (mp)	430	357	1,106	965
Preț unitar (euro/mp)	1,512 €	1,691 €	1,175 €	1,242 €
Destinație	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Categorie de folosință	curți construcții	curți construcții	curți construcții	curți construcții
Drum de acces	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Utilități	toate	toate	toate	toate
Topografie	plana	plana	plana	plana
Nr. deschideri	1 deschidere	1 deschidere	1 deschidere	2 deschideri
Construcții pe teren	nu	nu	da-demolabila	nu
Drept de proprietate	absolut	absolut	absolut	absolut
Restricții legale	fara	fara	fara	fara
Condiții de finanțare	fara	fara	fara	fara
Link	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/bucurești/cismigiu/teren-construcții-de-vanzare-X64013015?lista=30908931&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidviz=3876577755	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/bucurești/cismigiu/teren-construcții-de-vanzare-XV05035K1?lista=30908931&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidviz=3876577755	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/bucurești/cismigiu/teren-construcții-de-vanzare-XE1N1300L?lista=30908931&harta=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidviz=3876577755	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/bucurești/ultracentral/teren-construcții-de-vanzare-XDMJ1300C?lista=316562705&harta=1&pagina=lista&imoidviz=3876577755

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 și a analizei datelor secundare din piață de -3% din prețul de oferta.
- 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 "localizare" au fost ajustate comparabilele C1, C3 și C4 (amplasate în zone considerate mai inferioare față de subiect, respectiv - la distanță, pe străzi secundare), în baza analizei analizelor datelor secundare din piață.
3. Pentru elementul "suprafața"- s-au aplicat ajustări pentru toate comparabilele, acestea fiind superioare față de subiect. Ajustarea s-a făcut procentual, pe baza diferenței de suprafață dintre Comparabila 2 și Comparabila 3
4. Pentru elementul "deschidere" au fost ajustate comparabilele 1,2 și 3 acestea fiind inferioare față de subiect- având doar 1 deschidere. Ajustarea s-a făcut pe baza analizei perechilor de date C3 și C4, cu un procent de 6%.
5. Pentru "construcții pe teren" au fost ajustate Comparabila C3 care are construcție demolabilă pe teren. S-a considerat un preț de 50 euro/mp pentru demolare și debarasare moloz.

S-a estimat valoarea de piață a terenului subiect corespunzătoare celei mai mici ajustări brute efectuate, rezultând o valoare unitară de 1.540 euro/mp :

	Euro	Lei
Valoare unitară obținută	1,542	
Valoare rotunjită (euro/mp)	1.540	7.606
Valoarea teren	1.193.500	5.894.458
Curs euro la data evaluării	4,9388 lei/euro	
Data evaluării	27.08.2023	

Grila de piață detaliată și comparabilele utilizate sunt prezentate în ANEXA 2.

3.3. Abordarea prin Cost – estimarea costului clădirii

Abordarea prin cost a fost utilizată pentru a estima valoarea clădirii cu regim înălțime S+P+E.

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 construcției au fost utilizate suprafețele din documentele puse la dispoziție de client, respectiv : amprenta la sol a construcției de 659 mp, iar suprafața construită desfășurată de 793,39 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)

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

La valoarea CIB a fost adăugat profitul dezvoltatorului imobiliar estimat la 13,17% (rotunjit) cu aplicația TPSOFT.ro pentru județul București - Ilfov.

Interogarea bazei de date și rezultatele obținute sunt prezentate în continuare:

Indicator	Minim	Quartila inferioară	Mediana	Quartila superioară	Maxim
MNV (2021)	-50.11%	5.04%	13.17%	25.16%	76.77%
MBV (2021)	-66816.73%	7.02%	23.32%	46.09%	105.36%
Marja neta din vanzari - MNV					
Formula de calcul: Rezultat din exploatare / Venituri din exploatare					

Pentru întreaga suprafață construită imobilului, costul de înlocuire brut (CIB) inclusiv profitul dezvoltatorului a fost estimat la valoarea de 1.234.896 €, respectiv 1.556 €/ mp Sdc.

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, 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 (98 ani)
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

Calcul uzura fizica			
Tabel nr. 19	Grupa 1.6.4.1	stare fizica	FB
Varsta cronologica (ani) = 98		Varsta cronologica ponderata	98
Vechimea V1 din tabel (ani) = 80	Deprecierea fizica normala pentru vechimea V1 este	D1 (%) =	85
Varsta cronologica ponderata Vcp (ani) = 98	Deprecierea fizica normala Dfn = $D1 + (D2 - D1) / (V2 - V1) \times (Vcp - V1)$ (%) =		85
Vechimea V2 din tabel (ani) = 100	Deprecierea fizica normala pentru vechimea V2 este	D2 (%) =	85

Având în vedere vechimea construcției (vârsta efectivă) și starea fizică la data evaluării, pentru clădirea subiect s-a apreciat o stare tehnică Foarte bună. A rezultat o depreciere fizică de 85% din CIB, respectiv 1.049.662 €.

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

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:

Valoarea justă a clădirii : 185.620 euro echivalent a 916.740 lei.

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 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.
- 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 reprezentând o proprietate imobiliară înscrisă în CF 228147 a sectorului 5, formata din teren intravilan curți construcții cu o suprafață de 767 mp din acte și 775 mp suprafață măsurată, număr cadastral 228147 și construcția cu un regim de înălțime S+P+E, cu o suprafață construită desfășurată totală de 793,39 mp, identificată cadastral cu nr.228147-C1, situată în Str.Johann Gutenberg. nr.1, sector 5, Bucuresti este următoarea :

VALOAREA JUSTĂ PROPRIETATE	Lei	Euro
Valoare teren cu suprafata de 775 mp	5.894.458 lei	1.193.500 €
Valoare construcție cu suprafata construită desfășurata de 793.39 mp	916.740 lei	185.620 €
Valoarea justă totală (valorile au fost rotunjite la euro)	6.811.198 lei	1.379.120 €

Valorile nu conțin TVA

Data evaluării 27.08.2023
Curs valutar valabil la data evaluării 4.9388

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



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. Johann Gutenberg nr.1, sector 5	Teren curți construcții drum asfaltat Suprafata de 430 mp Amplasare Teren situat in zona Victoriei/Buzesii.	Teren curți construcții drum asfaltat Suprafata de 357 mp Amplasare teren liber Sala Palatului/ Ion Câmpineanu
Pret total oferta (euro)		650.000 €	603.673 €	1.300.000 €	1.199.000 €
Suprafata teren (mp)	775.00	430.00	357.00	1.106.00	965.00
Pret unitar (euro/mp)		1.512 €	1.691 €	1.175 €	1.242 €
		Link: https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresi/cismigiu/teren-constructii-de-vanzare-X64O13015?lista=3090	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresi/cismigiu/teren-constructii-de-vanzare-XV05035K1?lista=30908	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresi/cismigiu/teren-constructii-de-vanzare-XE1N1300L?lista=30908	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresi/ultracentral/teren-constructii-de-vanzare-XDM11300C?lista=31656
Tip		oferta	oferta	oferta	oferta
Pret oferta (euro/mp)		1.512 €	1.691 €	1.175 €	1.242 €
Explicatie ajustari		Marja de negociere estimata pe baza analizei datelor	Marja de negociere estimata pe baza analizei datelor	Marja de negociere estimata pe baza analizei datelor	Marja de negociere estimata pe baza analizei datelor secundare
in %		-3%	-3%	-3%	-3%
in €		-45.35 €	-50.73 €	-35.26 €	-37.27 €
Pret ajustat (Euro/mp)		1.466 €	1.640 €	1.140 €	1.205 €
AJUSTĂRI SPECIFICE TRANZACȚIEI					
Data ofertei		mai 2023	iulie 2023	iunie 2023	iulie 2023
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)		1.466.28 €	1.640.23 €	1.140.14 €	1.205.21 €
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)		1.466.28 €	1.640.23 €	1.140.14 €	1.205.21 €
Restrictii 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)		1.466.28 €	1.640.23 €	1.140.14 €	1.205.21 €
Conditii de finantare	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)		1.466 €	1.640 €	1.140 €	1.205 €
AJUSTĂRI SPECIFICE PROPRIETĂȚII					
Localizare	Str. Johann Gutenberg nr.1, sector 5	Teren situat in zona Victoriei/Buzesii.	Teren liber Sala Palatului/ Ion Câmpineanu	Teren de vanzare in zona Cismigiu	Teren Ultracentral Piata Constitutiei -bd Constitutiei/bd Natunile
Explicatie ajustari		Zona inferioara Ajustari in baza analizei datelor secundare	Zona similara Nu s-au aplicat ajustari	Zona inferioara Ajustari in baza analizei datelor secundare	Zona inferioara Ajustari in baza analizei datelor secundare
in %		10%	0%	20%	20%
in €		146.63 €	0.00 €	228.03 €	241.04 €
Destinatie	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
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 €
Categorie de folosinta	curți construcții	curți construcții	curți construcții	curți construcții	curți construcții
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	Sr. Johann Gutenberg nr.1, sector 5	Teren curti constructii drum asfaltat Suprafata de 430 mp Amplasare Teren situat in zona Victoriei/Buzesti.	Teren curti constructii drum asfaltat Suprafata de 357 mp Amplasare teren liber Sala Palatului Ion Campineanu	Teren curti constructii drum asfaltat Suprafata de 1106 mp Amplasare Teren de vanzare in zona Cismigiu	Teren curti constructii drum asfaltat Suprafata de 965 mp Amplasare Teren Ultracentral Piata Constitutiei -bd Constitutiei/bd Nafunite Unite
Drum de acces	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Explicatie ajustari		Similar (fara ajustari)	Similar (fara ajustari)	Similar (fara ajustari)	Similar (fara ajustari)
in %		0%	0%	0%	0%
in €		0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Utilitati	bate	bate	bate	bate	bate
in %		0%	0%	0%	0%
in €		0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Topografie	plana	plana	plana	plana	plana
Suprafata teren (mp)	775	430	357	1,106	965
Diferenta de suprafata		345	418	-331	-190
Explicatie ajustari		Ajustare pe baza diferentei intre comparabilele C1 si C3	Ajustare pe baza diferentei intre comparabilele C1 si C3	Ajustare pe baza diferentei intre comparabilele C1 si C3	Ajustare pe baza diferentei intre comparabilele C1 si C3
in %		-9%	-11%	9%	5%
in €		-147.24 €	-181.42 €	119.83 €	72.71 €
Deschidere	2 deschideri	1 deschidere	1 deschidere	1 deschidere	2 deschideri
Lungime deschidere (m)	28.1	24	16	17	0
Lungime teren (m)	27.6	18	22	65.1	0
Forma terenului	1.0	1.34	0.72	0.26	0.00
Explicatie ajustari		Inferior. Ajustare pe baza analizei perechilor C3 si C4	Inferior. Ajustare pe baza analizei perechilor C3 si C4	Inferior. Ajustare pe baza analizei perechilor C3 si C4	Similar (fara ajustari)
in %		6%	6%	6%	0%
in €		83.65 €	83.25 €	84.92 €	0.00 €
			1,542.07 €	1,572.93 €	1,518.97 €
Constructii pe teren	Da	nu	nu	da-demolabila	nu
Suprafata constructii (mp)		0	0	100	0
Explicatie ajustari	Ipoteza teren liber	Similar (fara ajustari)	Inferior ajustare pozitiva pentru estimare costuri demolare	Inferior ajustare pozitiva pentru estimare costuri demolare	Similar (fara ajustari)
in %		0.0%	0.0%	0.3%	0.0%
in €		0.00 €	0.00 €	4.52 €	0.00 €
Pret ajustat (Euro/mp)		1,549 €	1,542 €	1,577 €	1,519 €
Ajustare totala neta		83.03 €	-98.17 €	437.30 €	313.75 €
vanz)		5.66%	-5.98%	38.35%	26.03%
Ajustare totala brută		377.52 €	264.67 €	437.30 €	313.75 €
Ajustare totala brută (% din pret vanz)		25.75%	16.14%	38.35%	26.03%
Pret ajustat (euro/mp)*	1,542.1 €	1,549.3 €	1,542.1 €	1,577.4 €	1,519.0 €
Numar ajustari		3	2	4	2

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

	Euro	Lei
Rezultat unitar obtinut	1,542	
Rezultat unitar rotunjit	1,540	7,621
Valoare totala	1,193,500	5,906,632

Data evaluarii
Curs BNR euro/lei

07.08.2023
4.9490

Comparabile utilizate

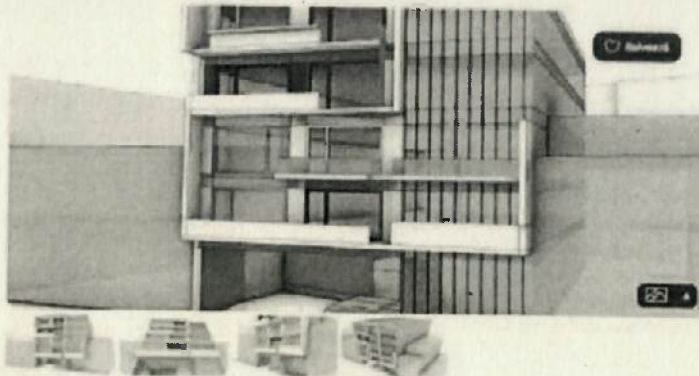
Comparabila 1

link

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/cismigiu/teren-constructia-de-vanzare-x64013015?lista=309089318&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidviz=5876577755>

Vanzare teren constructii

650.000 €



Costel Alexu
0735 111 111
Trimite linkul unui prieten pe:
Facebook, WhatsApp, Email, Print

Terenul, in suprafata de 430 mp, cu o deschidere de 24m si o strada dubla, este situat in zona victoriei Suzesti. Locul a permis accesul la mijloace de transport, metrou, autobuz, tramvai.
Terenul este potrivit pentru terenuri comerciale.

Parametrii de urbanism:

- PGT 2396
- CUI 1.76
- H12m

Conform proiect, regimul de inaltimi este: Subsol+Subsol2+Parter+ 5 etaje. Avizul obtinut.

Pret vanzare:

- 650.000 Euro, cu autorizatie de constructii, cu termen 11-12-2023.
este platibil partial.

Specificatii

Suprafata teren	430 mp	Actualizate de la 2021
Tip teren	constructii	
Clasificarea teren	intravilan	
Front strada	24 m	
Nr. fronturi	1	

Comparabila 2

link <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/cismigiu/teren-constructii-de-vanzare-xv05035x1?lista=109089318&listing=1&pagina=lista&sia=lista&sia=lista&imoidn2=3876577755>

603.672,72 €

Teren Sala Palatului



Accedează mai multe imagini

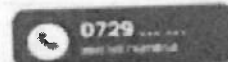
557 terenuri la Sala Palatului

Districte de stradă: Calea Cămpineanu - 16m
Este situat în zona 24 blocuri.
Zona protejată nr 15
POT max admisa 0,35
CUI max admisa 5
Inaltime admisa 19 - 22m

Specificații

Suprafata teren	557 mp
Tip teren	constructii
Clasificare teren	intervenit
Front stradal	16 m

Particular



Trimite linkul unui prieten pe

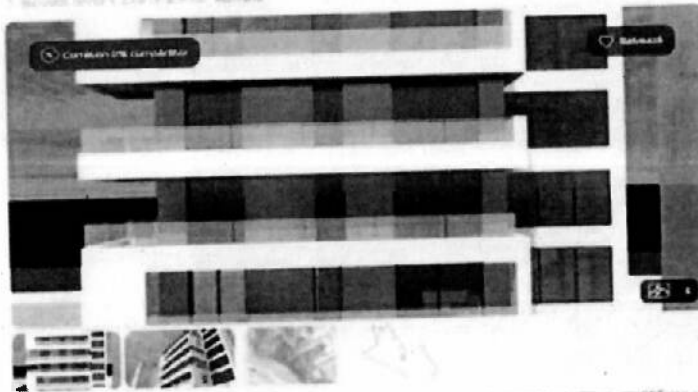


Comparabila 4

link <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/ultracentral/teren-constructii-de-vanzare-XDMU1900C?lista=316562705&harta=1&pagina=lista&imoidviz=3876577755>

Opportunitate Teren Ultracentral | Piata Constitutie | Residential P+5e r

1.199.000 €



HomeSign World
0748
Trimiteti mesajul meu proprietarilor

Este o oportunitate sa va prezentam o oportunitate unica si sigura de investitii in teren de 165 mp cu destinație de teren constructiv P+5e r intr-o zona cu un mare potențial de dezvoltare.

• POT 65%, suprafața construită maximă 107 mp
• 14 accesuri auto 10-15m
• OUT 2.5%

Proiectul se află în subzona CUI, având o zonă de rezervă pentru configurarea posibilă a unui proiect de construcție care poate fi dezvoltat în mai multe etape.

Locația în care se află este excepțională, este oportuna, fiind poziționat la 2 minute de la Piața Parlamentului și în apropiere de bulevardul și Piața Unirii, la 5 minute de Centrul Vechi, Parc-ul Izvor și la 10 minute de Piața Apărării. Amplasamentul este ideal pentru dezvoltarea de proiecte rezidențiale sau comerciale de mare calitate (5 minute de la Gara de Nord și 15 minute de la Gara de Sud).

Proiectul este în posesia autorității competente și este în posesia tuturor documentelor necesare pentru dezvoltarea proiectului.

Pentru informații suplimentare acceptăm apelurile dvs. la numărul de telefon.

Totul este proiectiv și în primul rând sunt de prezentare, terenul nu are proiect autorizat.

Suprafața teren	165 mp	Regimul teren	13 m
Tip teren	constructiv		
Clasificarea teren	urban		
Nr. etaje	2		
POT	65%		
OUT	2.5%		
Sursă de utilități	Certificat urbanism		

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

FISA NR. 1 - Cladire birouri

Mr. 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	8NFSBPA	Infrastructura cladire birouri+arnita clasa A (cladirea are subsoi tehnic de tipul cuvel de protectie antiseismica)	mp Ac	B	659.00	2,249.29	1,482,282.11	100.00	1,482,282	299,511
2	8CLBTPB	Structura cladire birouri pe zidarie portianta (P+M) - clasa B	mp Ad	B	793.39	1,738.40	1,379,229.18	100.00	1,379,229	278,688
3	INVTL1	Învelitoare tabla LINDAB	mp acoperis	B	790.80	654.81	517,823.75	100.00	517,824	104,632
4	FROLIST10	Finisaj cu termosistem (polistiren expandat 10 cm)	mp fatada	B	382.00	470.04	179,555.28	100.00	179,555	36,281
5	FOLBTPB	Finisaj interior - birouri pe structura zidarie P+M - clasa B. Finisaj obisnuit: zugravit acrilic, faianta grup sanitar, gresie pe hol si bai, mocheta in birouri, tapetarie int.PVC cu geam sablat si usi celulare la WC, tapetarie exterioara PVC cu geam termopan	mp Ad	B	793.39	1,622.11	1,286,965.85	100.00	1,286,966	260,046
6	ECLEBTPB	Instalatii electrice birouri clasa B	mp Ad	B	793.39	270.24	214,405.71	100.00	214,406	43,323
7	ISCLBTPB	Instalatii sanitare birouri clasa B	mp Ad	B	793.39	172.44	136,812.17	100.00	136,812	27,644
8	IVCLEBTPB	Instalatii incalzire ventilatie birouri clasa B	mp Ad	B	793.39	256.13	203,210.98	100.00	203,211	41,061
TOTAL FISA							5,400,286.03		6,400,285	1,091,187

Note:

- Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilitaj. Coef. recapit.deviz analitic. Coef. chelt.indirecte din catalog. iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef.pt.dist.transp.si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la
- Sursa informatii: 1 = "Cl-CR C.residentiale"; 2 = "Cl-CR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "Cl-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MTeK si constructii speciale"; 4 - "Metoda costurilor segregate" / ROVAL, 5 - "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura ROVAL, 6 - "Centrale eoliene" autor Schiopu C. 7 = "CR-CI CLADIRI DE BIROURI SI CLADIRI COMERCIALE" - Editura ROVAL 2020, autor C.Schiopu, 8 = "CR-CI CLADIRI INSURUITE, CLADIRI CU PLATE APARTAMENTE IN BL.TURN, CLADIRI MONUMENTALE, SPATALE
- Creat cu aplicatia Kost Plus (indici 2022-2023) - www.kosturi.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator

- Fișa calcul Cost de înlocuire net (CIN)

Descriere	UM	Valoare unitara euro/mp	Valori (euro)	Valori (lei)
Arie construită desfășurată (total)	793.39 mp			
Costul de înlocuire - CIB		1.375 €	1.091.187 €	5.400.285 lei
PROFITUL DEZVOLTATORULUI	13.17%	181 €	143.709 €	711.218 lei
Cost de înlocuire Brut (100%) inclusiv profit dezvoltator		1.556 €	1.234.896 €	6.111.503 lei
Minus deprecieri:	-	-		
Depreciere fizica Cladire	85%	-	1.049.662 €	5.194.777 lei
Depreciere funcțională	0%	-	-	-
Depreciere economică	0%	-	-	-
Depreciere totală	85.0%	1.323 €	1.049.662 €	5.194.777 lei
Cost de înlocuire net (CIN) inclusiv profit dezvoltator (valoare rotunjită la euro)			185.200 €	916.555 lei

ANEXA 3 – Documente puse la dispoziție de Client

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 5

ANCP

CARTE FUNCİARĂ NR. 228147
COPIE

Carte Funciară Nr. 228147 București Sectorul 5

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. București Sectorul 5, Str. Johann Gutenberg, Nr. 1, Jud. București

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	228147	Din acte: 767 Masurata: 775	

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	228147-C1	Loc. București Sectorul 5, Str. Johann Gutenberg, Nr. 1, Jud. București	S. construita la sol: 659 mp; Imobil S+P+E

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
16605 / 02/07/2013		
Act Administrativ nr. 696, din 10/01/2013 emis de ADMINISTRATIA FONDULUI IMOBILIAR (hotarare nr. 322/17.11.2010 emisa de CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI, nota nr. 69/03.03.2011 emisa de ADMINISTRATIA FONDULUI IMOBILIAR, nota nr. CABDG 370/16.09.2011 emisa de ADMINISTRATIA FONDULUI IMOBILIAR, decizie nr. 165/17.04.1982 emisa de CONSILIUL POPULAR AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI, adresa nr. 11414/04.03.2013 emisa de ADMINISTRATIA FONDULUI IMOBILIAR, adresa nr. 30555/26.07.2013 emisa de ADMINISTRATIA FONDULUI IMOBILIAR, Inventar Cladiri Sector 5 DIN 01.12.2011 emis de ADMINISTRATIA FONDULUI IMOBILIAR);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) STATUL ROMAN	A1, A1.1
27159 / 20/07/2017		
Act Normativ nr. 109, din 22/04/2003 emis de CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI; Act Administrativ nr. 133443, din 02/10/2013 emis de ADMINISTRATIA FONDULUI IMOBILIAR; Act Administrativ nr. 12716, din 21/01/1960 emis de COMITETUL EXECUTIV AL SFATULUI POPULAR AL CAPITALEI R.P.R.; Act Administrativ nr. 27131, din 17/07/2017 emis de ADMINISTRATIA FONDULUI IMOBILIAR; Act Administrativ nr. 13198, din 25/01/1960 emis de SFATUL POPULAR; Act Administrativ nr. 27167, din 17/07/2017 emis de ADMINISTRATIA FONDULUI IMOBILIAR; Act Administrativ nr. 165, din 17/04/1982 emis de CONSILIUL POPULAR AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI; Act Administrativ nr. 5685/16470/16516/1, din 09/05/2017 emis de PMB; Act Administrativ nr. FN, din 31/10/2013 emis de ADMINISTRATIA FONDULUI IMOBILIAR; Act Administrativ nr. 32369, din 21/08/2017 emis de ADMINISTRATIA FONDULUI IMOBILIAR; Act Administrativ nr. 1468, din 10/03/1960 emis de CONSILIUL CENTRAL AL SINDICATELOR DIN REPUBLICA POPULARA ROMANA; Act Administrativ nr. 2266/1519880, din 04/07/2017 emis de PMB;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) MUNICIPIUL BUCUREȘTI	A1, A1.1
21527 / 11/05/2018		
Act Administrativ nr. 17, din 17/01/2018 emis de CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI;		
B3	Intabulare, drept de ADMINISTRARE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI	A1, A1.1
19918 / 11/05/2021		
Act Administrativ nr. 56932, din 28/04/2021 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI DIRECTIA PATRIMONIU - SERVICIUL CONCESIONARI;		
B4	se respinge cererea depusa de PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI DIRECTIA PATRIMONIU - SERVICIUL CONCESIONARI	A1, A1.1
43458 / 29/09/2021		

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

Pagina 1 din 4

Asocieria MAPPS MASTER APPRAISAL - BUSINESS VALUATION

Carte Funciară Nr. 228147 Comuna/Oraș/Municipiu: Bucuresti Sectorul 5

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
Act Administrativ nr. 1992520/5693.2, din 27/09/2021 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI DIRECTIA PATRIMONIU - SERVICIUL CONCESIONARI; Act Administrativ nr. 1512/1, din 02/02/2021 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI DIRECTIA PATRIMONIU - SERVICIUL CADASTRU, Inscris Sub Semnatura Privata nr. FN, din 28/01/2019 emis de ING. DUMITRU V. POPESCU;	
B5. Se noteaza in prezenta CFNI faptul ca imobilul de sub A1.1 se incadreaza in clasa de risc seismic Rs I.	A11
C. Partea III. SARCINI .	
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

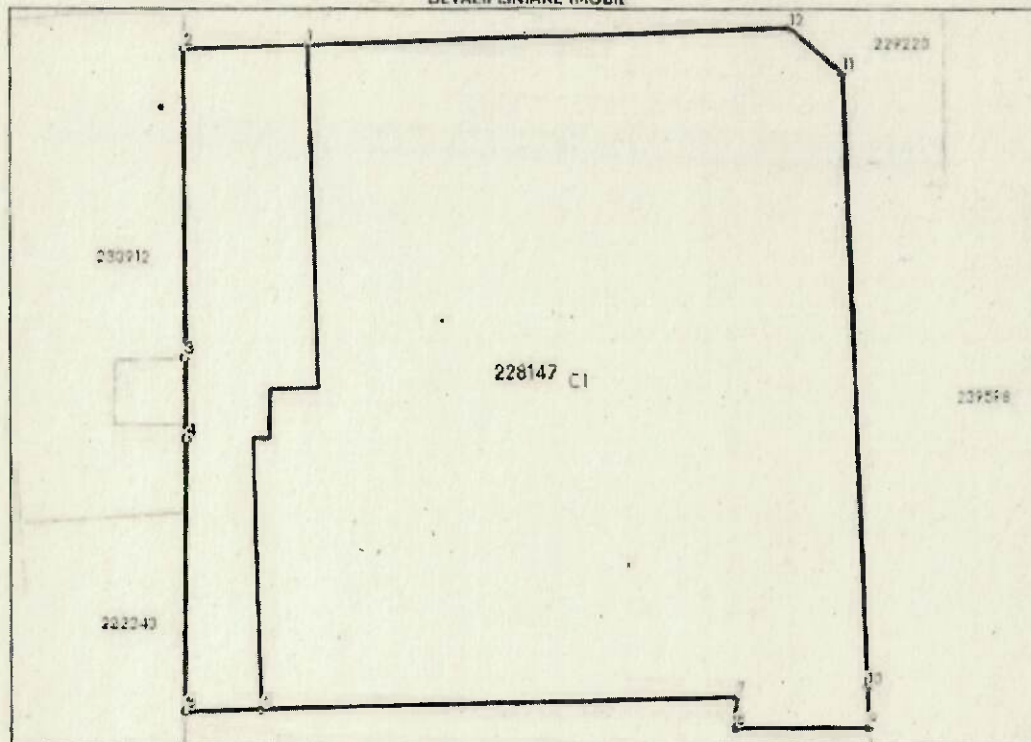
Carte Funciară Nr. 228147 Comuna/Oraş/Municipiu: Bucuresti Sectorul 5
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
228147	Din acte: 767 Masurata: 775	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	775	-	-	-	

Date referitoare la constructii

Crt	Numar	Destinatia constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1.1	228147-C1	constructii administrative si social culturale	659	Cu acte	5. construita la sol 659 mp; Imobil S+P+E

Lungime Segmente

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

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment m (m)
1	2	5.098
2	3	12.822
3	4	3.346

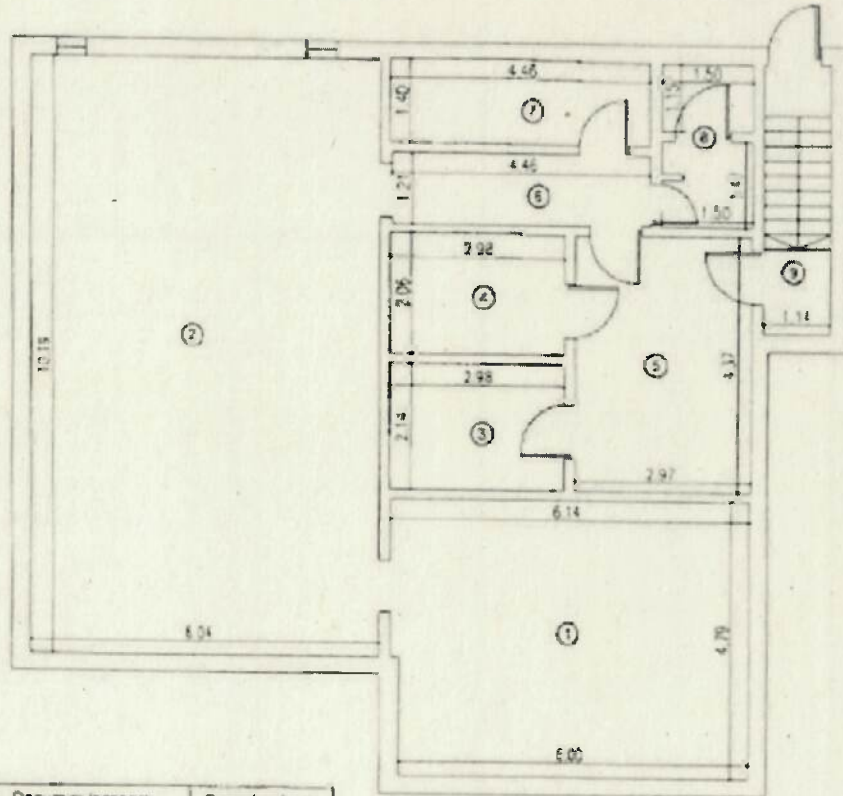
Carte Funciară Nr. 228147 Comuna/Oraș/Municipiu: București Sectorul 5

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment " (m)
4	5	11.407
5	6	3.108
6	7	19.709
7	8	1.285
8	9	5.543
9	10	1.705
10	11	25.588
11	12	2.893
12	1	20.091

** 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.

RELEVU
- CI - SUBSOL -
SCARA 1:100

Nr. cadastral al terenului 228147	Suprafata teren 775 mp	Adresa imobilului: str. Johann Gutenberg nr. 1	
Carte Funciara Colectiva nr.		UAT	sectorul 5, Bucuresti
Cod unitate individuala (U)		CF individuala	



Nr crt	Denumire incapere	Suprafata(mp)
1	Spatiu depozitare	29.12
2	Spatiu depozitare	61.55
3	Spatiu depozitare	6.38
4	Spatiu depozitare	6.14
5	Spatiu depozitare	12.98
6	Hol	5.40
7	Spatiu depozitare	0.24
8	Grup sanitar	4.04
9	Hol + Scara scos	5.22
Suprafata totala		137.07

Executant Ing. MARCU RAZVAN
Autorizata Sens RO-DB-F Nr. 0037
Tel. 0723 716 031
Data: Ianuarie 2013

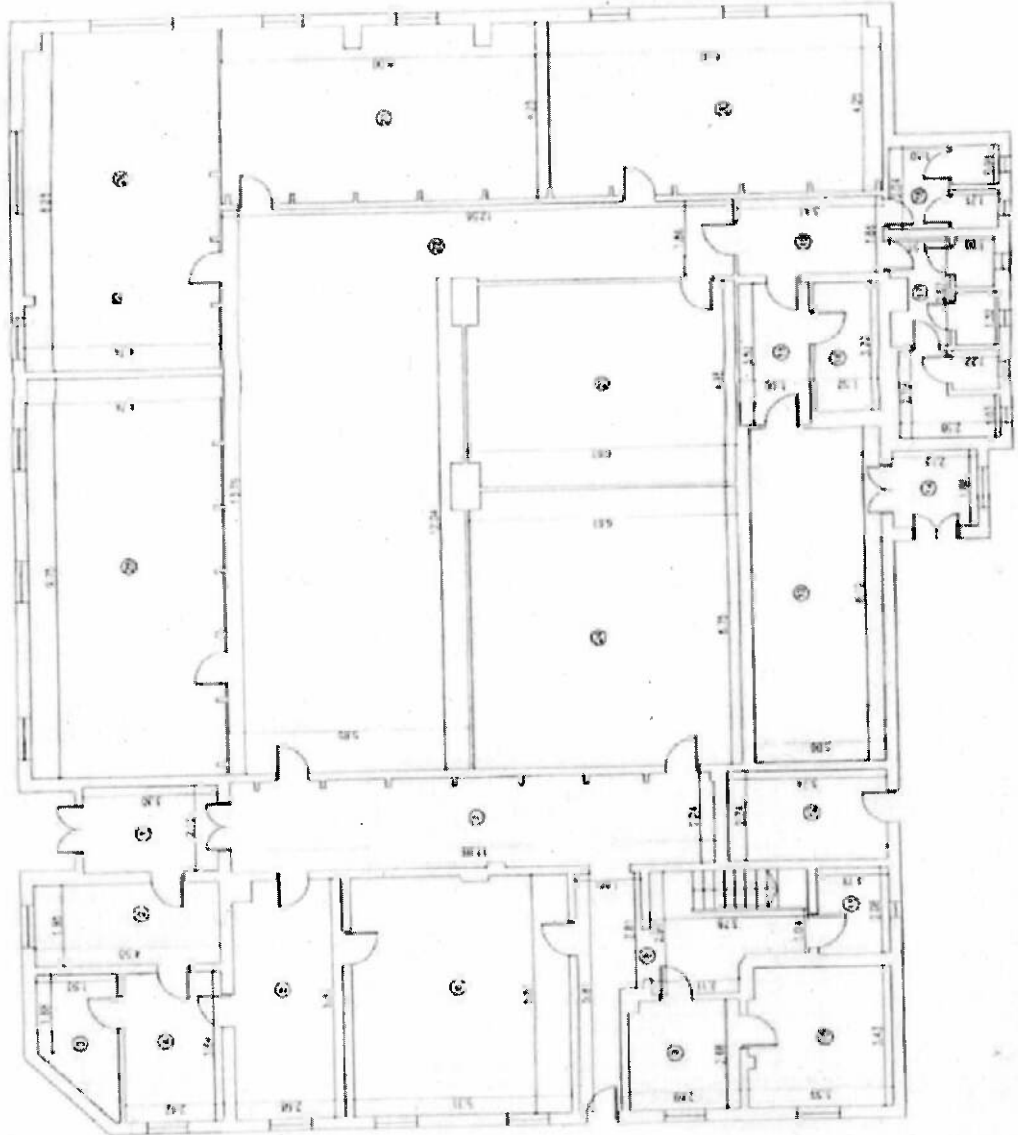
[Handwritten signature]

Oficiu: Cadastru si Publicitate Imobiliara
Receptionat:
Data:
Inspector de cadastru:
[Signature]
16605/2.04.2013

REPER -
STAGIUL 199

No. cadastre / Suprafata teren	Adresa imobilului
1487 / 713 mp	str. Al. I. Cuza (Gutentberg nr. 1)
Carte / Locul de constructii	Localitatea / Judet
1487 / 1487	Cluj Napoca / Cluj
Coloana / Cadrul cadastral	
1487 / 1487	

Num	Descriere Incident	Suprafata (m ²)
1	Inc	7.87
2	Curte pech	8.91
3	Spate reparare	5.62
4	Spate	8.87
5	Buc	15.37
6	Riv	85.77
7	Culiner	26.43
8	Inc + Cans. ind	17.87
9	Buc	7.14
10	Buc	13.46
11	Grup sanitar	1.92
12	Spate reparare	5.36
13	Buc	24.89
14	Sp	4.32
15	Sp	2.98
16	Carina Buc	8.89
17	Grup sanitar	72.28
18	Grup sanitar	5.15
19	Sp	6.34
20	Buc	25.86
21	Buc	33.21
22	Spate	62.42
23	Spate reparare	32.42
24	Buc	44.45
25	Buc	48.28
26	Buc	28.74
27	Spate reparare	845.86

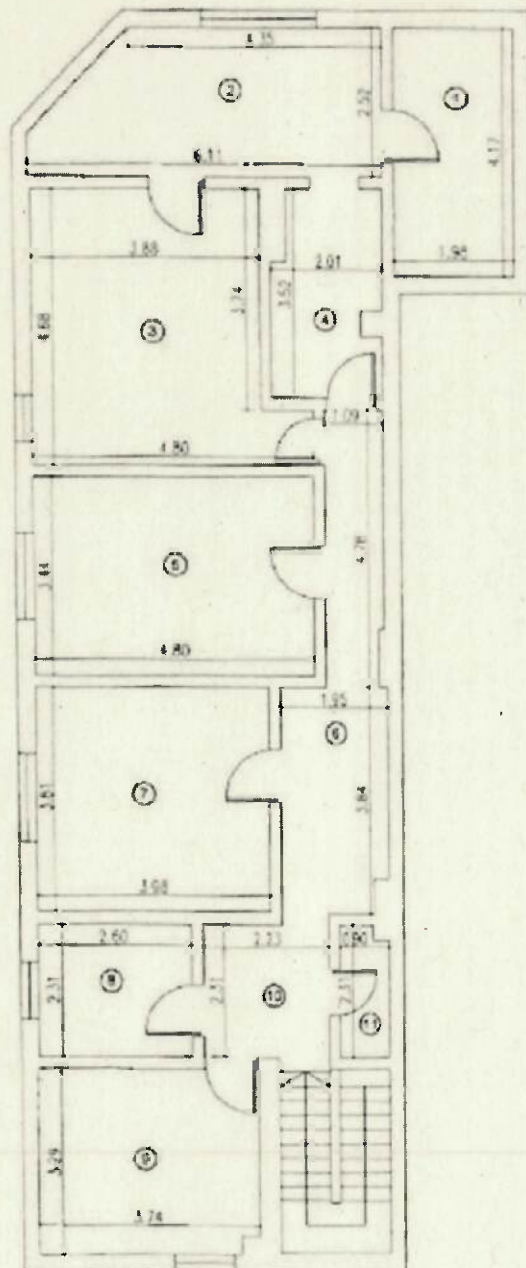


Executant: Ing. MARCU RAZVAN
Adresa: Strada KOTLER nr. 1017
Tel: 0720 714.224
Date: Iulian, 2013

Responsabil tehnic: Ing. C. C. C.
Data: 10.05.2013

RELIEU
- C I - E T A J -
SCARA 1:100

Nr. cadastral al terenului 228147	Suprafata teren 775 mp	Adresa imobilului: str. Johann Gutenberg nr. 1	
Carte Funciara Colectiva nr.		UAT	sectorul 5, Bucuresti
Cod unitate individuala (U)		CF individuala	



Nr crt	Denumire incapere	Suprafata(mp)
1	Spatiu depozitare	8.25
2	Birou	13.80
3	Birou	19.62
4	Hol	6.58
5	Birou	16.51
6	Cuinar	12.44
7	Birou	15.16
8	Birou	6.31
9	Birou	12.20
10	Hol + Casa scari	8.50
11	Spatiu depozitare	2.00
Suprafata totala		120.48

Executant: Ing. MARCU RAZVAN
Autorizata: Seria RO-DB-F Nr. 0037
Tel.: 0723 716 031
Data: Ianuarie 2013

Receptionat:
Data:

Oficial de Cadastru si Publicitate Imobiliara
BURCU CAMELIA
Inseparator de cadastru

16605/2.07.2013



100057598385

Incheiere Nr. 21527 / 11-05-2018

**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI**
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 5

Dosarul nr. 21527 / 11-05-2018

INCHEIERE Nr. 21527**Registrator:** Manuela-Melania BRATU**Asistent:** GEANI PIRLOG

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL BUCUREȘTI domiciliat în Loc. București Sectorul 5, Bdul Elisabeta, Nr. 47, Jud. București privind întabulare sau înscriere provizorie în cartea funciara, în baza:

-Act Administrativ nr.17/17-01-2018 emis de CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI;

fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 60 lei, cu documentul de plată:

-Chitanța internă nr.1862948/11-05-2018 în suma de 60

pentru serviciul având codul 231

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

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 228147, înscris în cartea funciara 228147 UAT București Sectorul 5 având proprietarii: MUNICIPIUL BUCUREȘTI în cota de 1/1 de sub B.2, ;
- se întabulează dreptul de ADMINISTRARE mod dobândire lege în cota de 1/1 asupra A.1, A1.1 în favoarea CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI, sub B.3 din cartea funciara 228147 UAT București Sectorul 5;

Prezenta se va comunica părților:

MUNICIPIUL BUCUREȘTI

*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 5, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către registratorul-sef

Data soluționării,

22-05-2018



(parașa și semnătura)

Asistent Registrator,

GEANI PIRLOG

(parașa și semnătura)

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.

CARTE FUNCİARĂ NR. 228147
COPIE

Carte Funciară Nr. 228147 Bucuresti Sectorul 5

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Bucuresti, UAT Bucuresti Sectorul 5, Loc. Bucuresti Sectorul 5, Str JOHANN GUTENBERG, Nr. 1

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	228147	Din acte: 767 Masurata: 775	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	228147-C1	Jud. Bucuresti, UAT Bucuresti Sectorul 5, Loc. Bucuresti Sectorul 5, Str JOHANN GUTENBERG, Nr. 1	S. construita la sol:659 mp; Imobil S+P+E

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
16605 / 02/07/2013		
Act Administrativ nr. 696, din 10/01/2013 emis de ADMINISTRATIA FONDULUI IMOBILIAR (hotarare nr.322/17.11.2010 emisa de CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI, nota nr.69/03.03.2011 emisa de ADMINISTRATIA FONDULUI IMOBILIAR, nota nr.CABDG 370/16.09.2011 emisa de ADMINISTRATIA FONDULUI IMOBILIAR, decizie nr.165/17.04.1982 emisa de CONSILIUL POPULAR AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI, adresa nr. 11414/04.03.2013 emisa de ADMINISTRATIA FONDULUI IMOBILIAR, adresa nr.30555/26.07.2013 emisa de ADMINISTRATIA FONDULUI IMOBILIAR, Inventar Cladiri Sector 5 DIN 01.12.2011 emis de ADMINISTRATIA FONDULUI IMOBILIAR);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) STATUL ROMAN	A1, A1.1
27159 / 20/07/2017		
Act Normativ nr. 109, din 22/04/2003 emis de CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI; Act Administrativ nr. 133443, din 02/10/2013 emis de ADMINISTRATIA FONDULUI IMOBILIAR; Act Administrativ nr. 12716, din 21/01/1960 emis de COMITETUL EXECUTIV AL SFATULUI POPULAR AL CAPITALEI R.P.R.; Act Administrativ nr. 27131, din 17/07/2017 emis de ADMINISTRATIA FONDULUI IMOBILIAR; Act Administrativ nr. 13198, din 25/01/1960 emis de SFATUL POPULAR; Act Administrativ nr. 27167, din 17/07/2017 emis de ADMINISTRATIA FONDULUI IMOBILIAR; Act Administrativ nr. 165, din 17/04/1982 emis de CONSILIUL POPULAR AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI; Act Administrativ nr. 5685/16470/16516/1, din 09/05/2017 emis de PMB; Act Administrativ nr. FN, din 31/10/2013 emis de ADMINISTRATIA FONDULUI IMOBILIAR; Act Administrativ nr. 32369, din 21/08/2017 emis de ADMINISTRATIA FONDULUI IMOBILIAR; Act Administrativ nr. 1468, din 10/03/1960 emis de CONSILIUL CENTRAL AL SINDICATELOR DIN REPUBLICA POPULARA ROMANA; Act Administrativ nr. 2266/1519880, din 04/07/2017 emis de PMB;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) MUNICIPIUL BUCUREȘTI	A1, A1.1
21527 / 11/05/2018		
Act Administrativ nr. 17, din 17/01/2018 emis de CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI;		
B3	Intabulare, drept de ADMINISTRARE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI	A1, A1.1
19918 / 11/05/2021		
Act Administrativ nr. 5693.2, din 28/04/2021 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI DIRECTIA PATRIMONIU - SERVICIUL CONCESIONARI;		
B4	se respinge cererea depusa de PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI DIRECTIA PATRIMONIU - SERVICIUL CONCESIONARI	A1, A1.1

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
43458 / 29/09/2021		
Act Administrativ nr. 1992520/5693.2, din 27/09/2021 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI DIRECTIA PATRIMONIU - SERVICIUL CONCESIONARI; Act Administrativ nr. 1512/1, din 02/02/2021 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI DIRECTIA PATRIMONIU - SERVICIUL CADASTRU; Inscris Sub Semnatura Privata nr. FN, din 28/01/2019 emis de ING. DUMITRU V. POPESCU;		
B5	Se noteaza in prezenta CFNI faptul ca imobilul de sub A1.1 se incadreaza in clasa de risc seismic Rs I.	A1.1
C. Partea III. SARCINI .		
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		

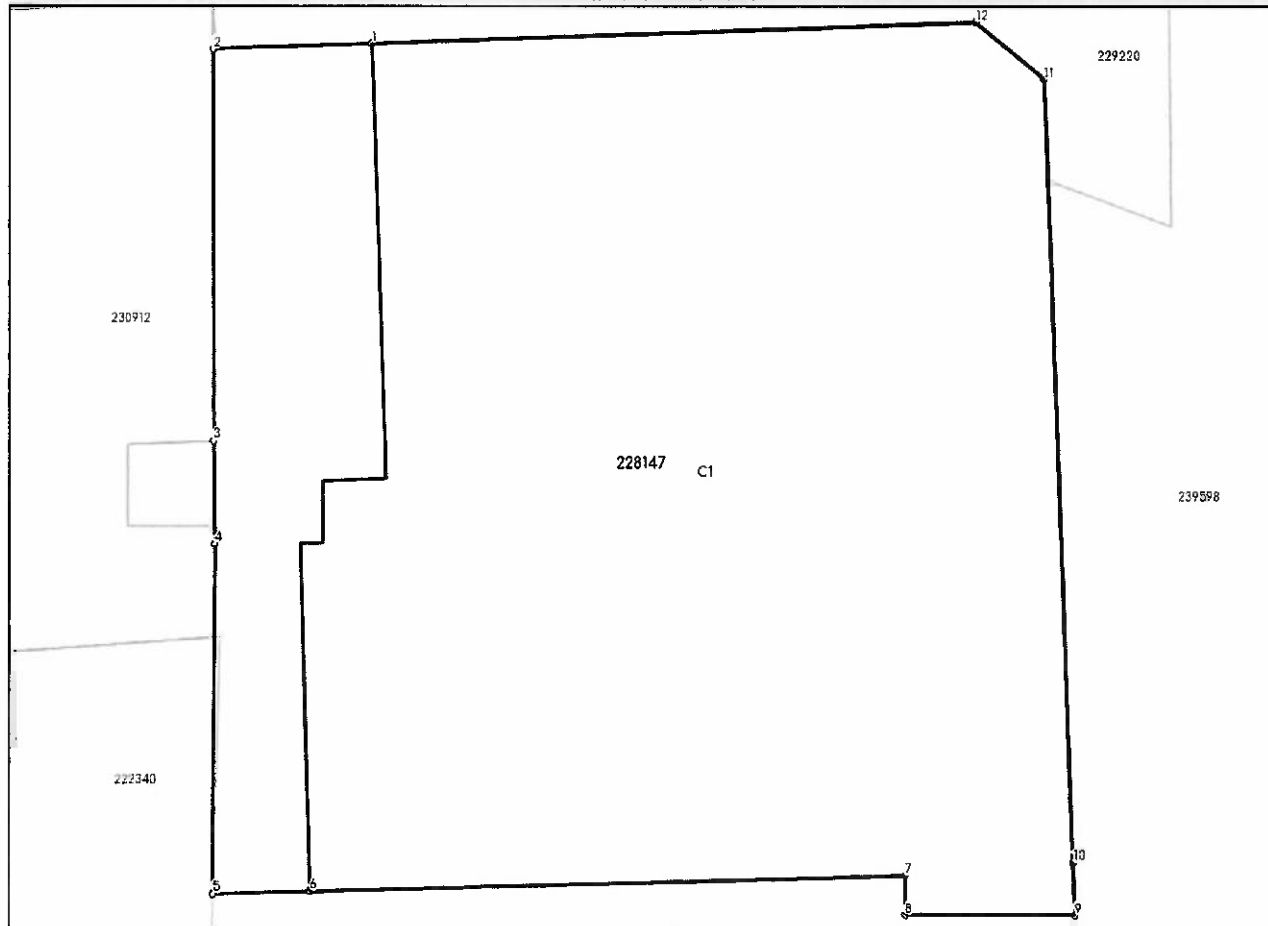
Neutilizabil în Circuitul Civil

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
228147	Din acte: 767 Masurata: 775	

* 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 constructii	DA	775	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	228147-C1	construcții administrative și social culturale	659	Cu acte	S. construita la sol: 659 mp; Imobil S+P+E

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	5.098
2	3	12.822
3	4	3.346

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
4	5	11.407
5	6	3.108
6	7	19.709
7	8	1.285
8	9	5.543
9	10	1.705
10	11	25.588
11	12	2.893
12	1	20.091

** 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



100049421274

Incheiere Nr. 27159 / 20-07-2017

**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI**
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 5

Dosarul nr. 27159 / 20-07-2017

INCHEIERE Nr. 27159**Registrator: Manuela-Melania BRATU****Asistent: RALUCA-ALINA VOICULESCU**

Asupra cererii introduse de AFI 5110730 domiciliat în - privind întabulare sau înscriere provizorie în cartea funciara, în baza:

- Act Administrativ nr.133443/02-10-2013 emis de ADMINISTRATIA FONDULUI IMOBILIAR;
- Act Administrativ nr.32369/21-08-2017 emis de ADMINISTRATIA FONDULUI IMOBILIAR;
- Act Administrativ nr.12716/21-01-1960 emis de COMITETUL EXECUTIV AL SFATULUI POPULAR AL CAPITALEI R.P.R.;
- Act Administrativ nr.165/17-04-1982 emis de CONSILIUL POPULAR AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI;
- Act Administrativ nr.2266/1519880/04-07-2017 emis de PMB;
- Act Administrativ nr.FN/31-10-2013 emis de ADMINISTRATIA FONDULUI IMOBILIAR;
- Act Administrativ nr.13198/25-01-1960 emis de SFATUL POPULAR;
- Act Administrativ nr.27131/17-07-2017 emis de ADMINISTRATIA FONDULUI IMOBILIAR;
- Act Administrativ nr.27167/17-07-2017 emis de ADMINISTRATIA FONDULUI IMOBILIAR;
- Act Administrativ nr.1468/10-03-1960 emis de CONSILIUL CENTRAL AL SINDICATELOR DIN REPUBLICA POPULARA ROMANA;
- Act Normativ nr.109/22-04-2003 emis de CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI;
- Act Administrativ nr.5685/16470/16516/1/09-05-2017 emis de PMB;

fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 60 lei, cu documentul de plată:

-Chitanța internă nr.1854035/20-07-2017 în suma de 60 pentru serviciul având codul 231

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

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 228147, înscris în cartea funciara 228147 UAT București Sectorul 5 având proprietarii: STATUL ROMAN în cota de 1/1 de sub B.1. ;
- se întabulează dreptul de PROPRIETATE mod dobândire lege în cota de 1/1 asupra A.1, A1.1 în favoarea MUNICIPIUL BUCUREȘTI, sub B.2 din cartea funciara 228147 UAT București Sectorul 5;

Prezența se va comunica părților:Statul Roman
Municipiul București
Afi 5110730

*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 5 și se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către registratorul-sef

Data soluționării,

24-08-2017

Registrator,
 Manuela-Melania BRATU
 (parafa și semnătura)

Asistent Registrator,
 RALUCA-ALINA VOICULESCU

(parafa și semnătura)

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 5

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 228147 București Sectorul 5

Nr. cerere	27159
Ziua	20
Luna	07
Anul	2017



Cod verificare
100049421274

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. București Sectorul 5, Str Johann Gutenberg, Nr. 1, Jud. București

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	228147	Din acte: 767 Masurata: 775	

Construcții

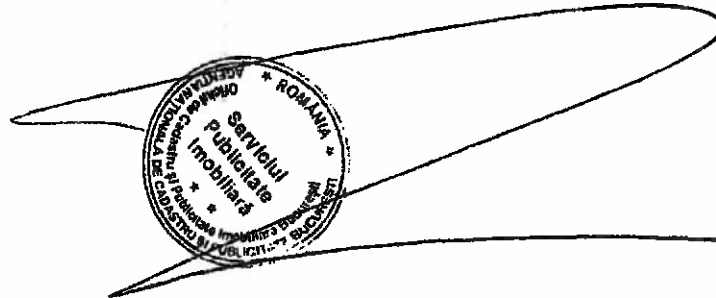
Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
AI.1	228147-C1	Loc. București Sectorul 5, Str Johann Gutenberg, Nr. 1, Jud. București	S. construita la sol:659 mp; Imobil S+P+E

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri pivoitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
27159 / 20/07/2017 Act Normativ nr. 109, din 22/04/2003 emis de CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI; Act Administrativ nr. 133443, din 02/10/2013 emis de ADMINISTRATIA FONDULUI IMOBILIAR; Act Administrativ nr. 12716, din 21/01/1960 emis de COMITETUL EXECUTIV AL SFATULUI POPULAR AL CAPITALEI R.P.R.; Act Administrativ nr. 27131, din 17/07/2017 emis de ADMINISTRATIA FONDULUI IMOBILIAR; Act Administrativ nr. 13198, din 25/01/1960 emis de SFATUL POPULAR; Act Administrativ nr. 27167, din 17/07/2017 emis de ADMINISTRATIA FONDULUI IMOBILIAR; Act Administrativ nr. 165, din 17/04/1982 emis de CONSILIUL POPULAR AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI; Act Administrativ nr. 5685/16470/16516/1, din 09/05/2017 emis de PMB; Act Administrativ nr. FN, din 31/10/2013 emis de ADMINISTRATIA FONDULUI IMOBILIAR; Act Administrativ nr. 32369, din 21/08/2017 emis de ADMINISTRATIA FONDULUI IMOBILIAR; Act Administrativ nr. 1468, din 10/03/1960 emis de CONSILIUL CENTRAL AL SINDICATELOR DIN REPUBLICA POPULARA ROMANA; Act Administrativ nr. 2266/1519880, din 04/07/2017 emis de PMB;	
B2 1/1 1) MUNICIPIUL BUCUREȘTI	AI, AI.1

C. Partea III. SARCINI .

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

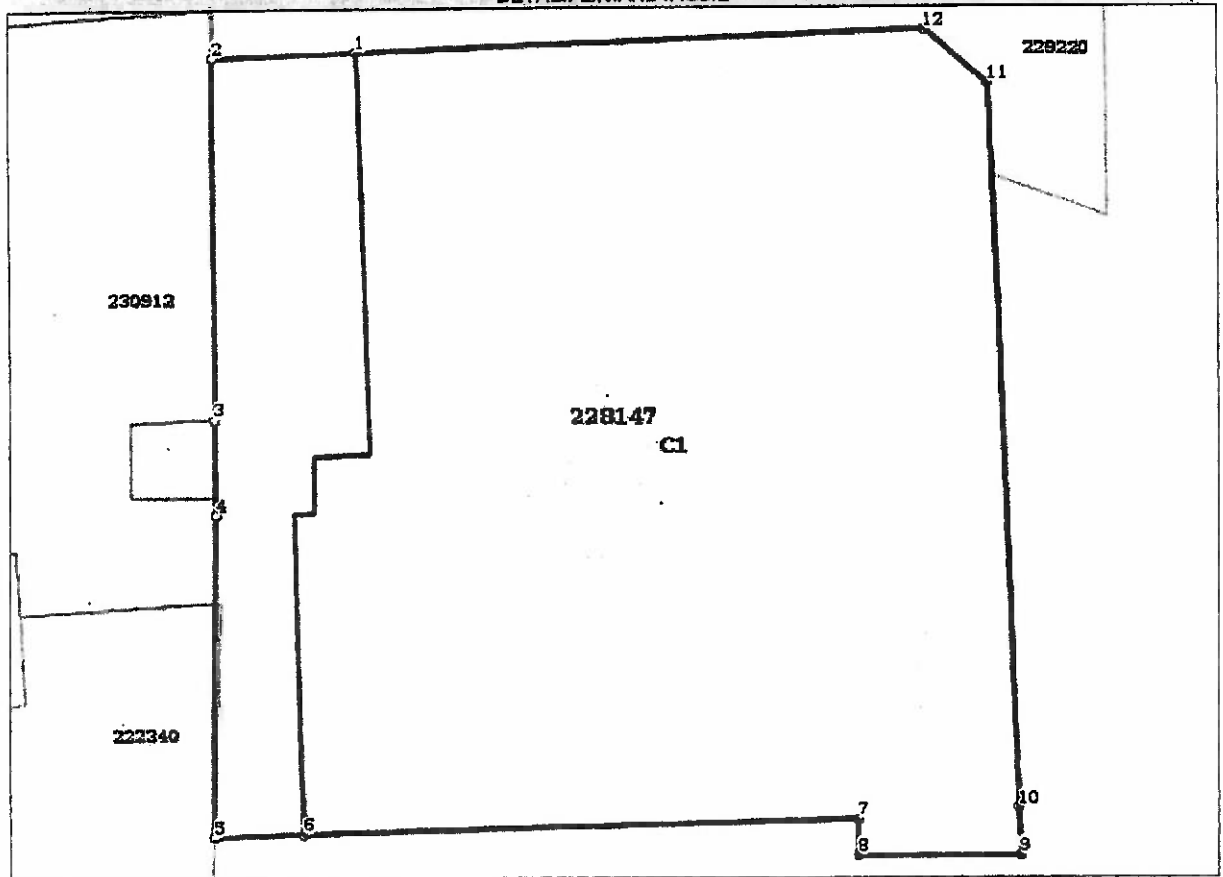


Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
228147	Din acte: 767 Masurata: 775	

* 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 constructii	DA	775	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație Juridică	Observații / Referințe
A1.1	228147-C1	construcții administrative și social culturale	659	Cu acte	S. construita la sol:659 mp; Imobil S+P+E

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	5.098
2	3	12.822
3	4	3.346

Carte Funciară Nr. 228147 Comuna/Oraș/Municipiu: Bucuresti Sectorul 5

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (~ (m))
4	5	11.407
5	6	3.108
6	7	19.709
7	8	1.285
8	9	5.543
9	10	1.705
10	11	25.588
11	12	2.893
12	1	20.091

** 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 60 RON, -Chitanța internă nr. 54035/20-07-2017 în suma de 60, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluționării,

24-08-2017

Data eliberării,

/ /

Asistent Registrator
 RALU ROMANA OICULESCU
 (parafa și semnătura)

Referent
 O.C.P.J. București
 POCAȚIA EUGENIA
 Referent
 (parafa și semnătura)

25. AUG. 2017