

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Încheiat astăzi _____

Art.1.Părțile contractante

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

și

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

Am convenit să încheiem prezentul contract de închiriere:

Art.2. Obiectul contractului

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







Art.3. Durata contractului

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

Art.4. PREȚUL ÎNCHIRIERII, MODALITATEA DE PLATĂ.

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

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

Art.5. Încetarea contractului

5.1. Contractul încetează:

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

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

Art.6. Drepturile și obligațiile chiriașului:

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

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

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

6.4. Să execute pe cheltuiala sa lucrările de întreținere aferente imobilului dacă se considera necesar și numai în limita fondurilor disponibile și toate îmbunătățirile pe



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

Art.7. Drepturile și obligațiile proprietarului:

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

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

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

Consilier Economic,
Preot George Lepădatu

CHIRIAȘ,
Municipiul București
Primar General,
Nicușor DAN

Direcția Juridic
Director Executiv,
Adrian IORDACHE



Avizat,
Sectorul Juridic si Bunuri Bisericești

Direcția General Economică
Director Executiv,
Emanuela JUGUREANU

Direcția Financiar, Contabilitate
Director Executiv,
Ion FLOREA

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

Direcția Înzestrare Materială și Situații de
Urgență
Director,
Adrian DRAGNE

Certificăm în privința realității, regularității
și legalității



Întocmit:
Răzvan Grigoraș

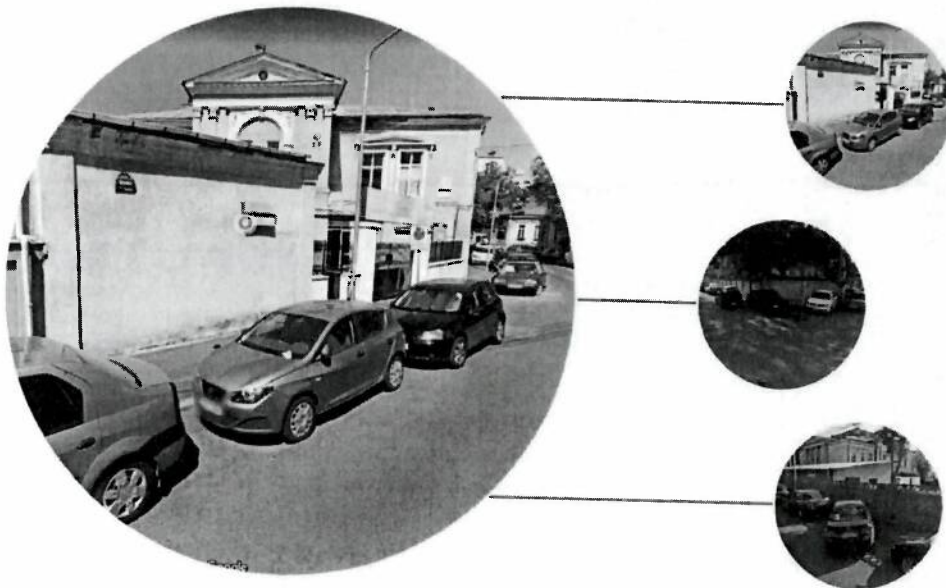


ASOCIEREA

MAPPS MASTER APPRAISAL – BUSINESS VALUATION

RAPORT DE EVALUARE

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



Beneficiar : Municipiul București

Numărul raportului: 8822.1 / 2020

Data evaluării: 11.08.2020



CUPRINS

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



[Handwritten signature]

ADRESA DE ÎNSOȚIRE

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

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

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

Raportul a fost structurat după cum urmează:

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

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

	Chirie de piață	
	euro	lei
Proprietate imobiliară amplasată în str 11 Iunie nr 2, sector 4 București	6.100	29.492

Data evaluării

Curs BNR euro/leu

11.08.2020

4,8347

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii sunt:

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

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

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

Limitări ale evaluării

Activitatea de evaluare în contextul Pandemiei cu COVID-19

http://site2.anevar.ro/sites/default/files/news-images/5_1.pdf

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

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

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

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



Nistor Mandache Mariana



REZUMATUL RAPORTULUI

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



Sava Petru Silviu

DECLARAȚIA DE CONFORMITATE

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

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

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

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

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

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

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



Sava Petru Silviu

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1. Identificarea evaluatorului

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

2. Identificarea clientului/utilizatorilor/solicitantului

Identificarea clientului/solicitantului

Prezentul raport a fost întocmit la solicitarea Municipiului București.

Identificarea utilizatorului/utilizatorilor

Identificarea utilizatorului/utilizatorilor: Municipiul București.

Condiții referitoare la utilizarea raportului

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

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

3. Scopul evaluării

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

4. Identificarea subiectului evaluării

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

5. Tipul valorii

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

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

6. Data evaluării

Data evaluării: 11.08.2020

Data întocmirii raportului: 11.08.2020

Moneda raportului – lei și euro.

7. Documentarea pentru efectuarea evaluării

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

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

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

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

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

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

Documente care nu au fost puse la dispoziție:

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

8. Natura și sursa informațiilor utilizate

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

Sursele de informații utilizate au fost:

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

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

9. Ipoteze și ipoteze speciale

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

IPOTEZE SPECIALE

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

Condiții limitative privind documentarea și inspecția

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

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

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

Limitări privind inspecția:

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

10. Restricții de utilizare

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

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

11. Declararea conformității cu standardele ANEVAR

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

Standardele utilizate în prezentul raport de evaluare sunt:

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

- SEV 300 Evaluări pentru raportarea financiară (IVS 300)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. PREZENTAREA ȘI ANALIZA DATELOR

2.1. DATE GENERALE

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

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

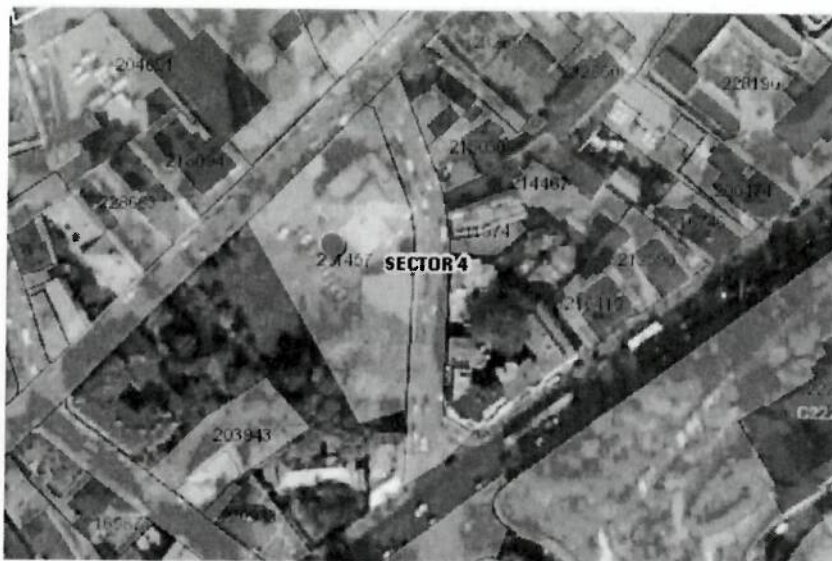
Conform „Listei monumentelor istorice” din București, imobilul este declarat monument istoric cu denumirea „Casa Nifon Mitropolitul”.

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



Identificare cadastrală

- Număr cadastral 211457 / Număr carte funciară 211457



Descrierea terenului

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

Descrierea construcțiilor

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

Clădirea cu număr cadastral 211457-C1

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

Structură – zidărie portantă

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

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

Deprecieri

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

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

Instalații – curent, încălzire cu convectorradiatoare, apă, canalizare

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

Clădirea cu număr cadastral 211457-C2

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

Structură – zidărie portantă

Acoperiș – tip șarpantă cu învelitoare din tablă zincată

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

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

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

Instalații – curent, încălzire cu convectorradiatoare, apă, canalizare

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

Clădirea cu număr cadastral 211457-C3

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

Structură – zidărie portantă

Acoperiș – tip șarpantă cu învelitoare din tablă zincată

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

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

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

Instalații – curent, încălzire cu convectorradiatoare, apă, canalizare

Deprecieri – nu au fost identificate.

Descrierea zonei

Macro-zona

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

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

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

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

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

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

Micro-zona

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

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

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



Avantajele amplasamentului sunt:

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

2.2.Descrierea și analiza pieței specifice

Economia regiunii București-Ilfov

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

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

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

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

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

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

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

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

Piața imobiliară

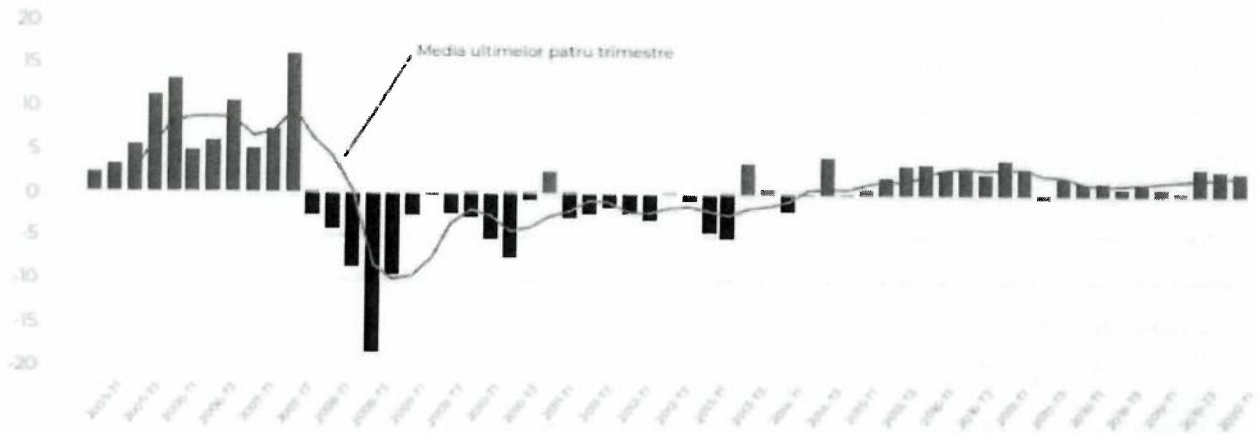
Piața rezidențială

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

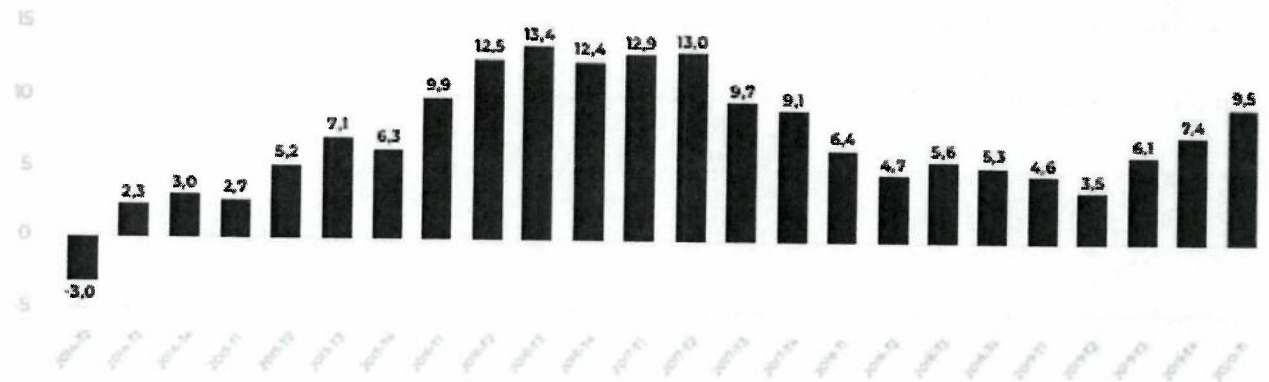
Piața rezidențială a înregistrat în semestrul 1 o creștere a prețurilor cu aproximativ 8,1% comparativ cu aceeași perioadă a anului trecut, trendul continuând până la sfârșitul anului. Impactul pandemiei s-a manifestat prin temperarea optimismului. Modificările legislative pentru Programul Prima Casă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

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

Evoluția prețurilor față de trimestrul anterior



Evoluția anuală



Sursa: Analize Imobiliare, imobiliare.ro

Piața office

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

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

Piața imobiliară specifică

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

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

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

Principalele elementele de comparație recunoscute de piața specifică sunt:

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

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

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

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

Oferta de proprietăți similare

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

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

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

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

Cererea de proprietăți la inchiriere

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







CONFORM CU ORIGINALUL



2.3.CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

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

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

- Posibila fizic: se analizează dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren, riscul unor dezastruri naturale care pot afecta utilizările unei proprietăți imobiliare. Condițiile fizice influențează și costurile de conversie ale utilizării actuale în altă utilizare, considerată cea mai bună.

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

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

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

3.ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RAȚIONAMENTUL

3.1 ESTIMAREA CHIRIEI DE PIAȚĂ

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

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

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

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

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

Grila de comparații este prezentată în Anexa 4.

Au fost obținute următoarele rezultate:

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

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

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

Rezultatul obținut

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

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

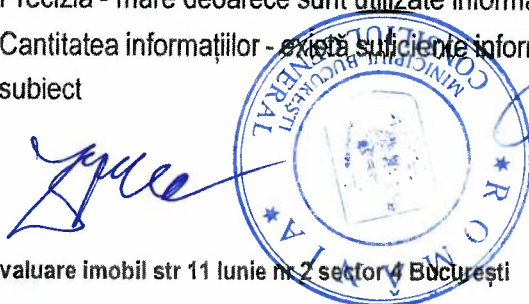
Data evaluării 11.08.2020

Curs BNR euro/leu 4,8347

3.3 RECONCILIAREA VALORILOR SI ANALIZA REZULTATELOR

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

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



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

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

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

	Chirie de piață	
	euro	lei
Proprietate imobiliară amplasată în str 11 lunie nr 2 sector 4 București	6.100	29.492

Data evaluării 11.08.2020
Curs BNR euro/leu 4,8347



CONFORM CU ORIGINALUL

4.ANEXE

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

ANEXA 2 - Documente utilizate în evaluare

ANEXA 3 - Proprietăți comparabile

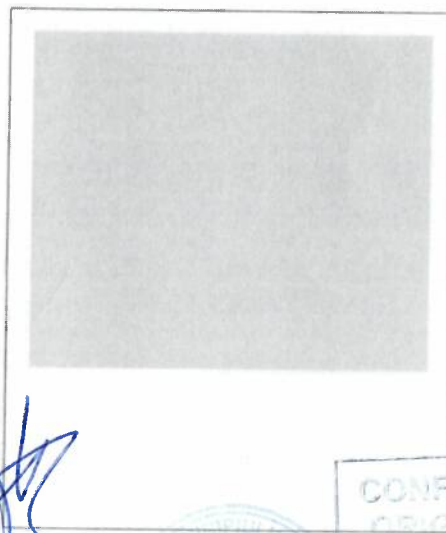
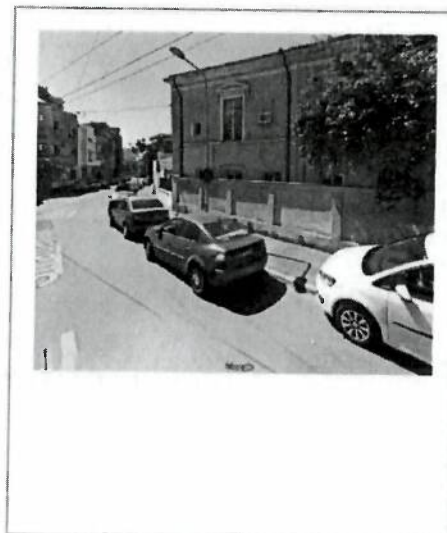
ANEXA 4 – Grila de piață



CONFORM CU
ORIGINALUL



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



[Handwritten signature]



CONFORM CU ORIGINALUL



[Handwritten signature]

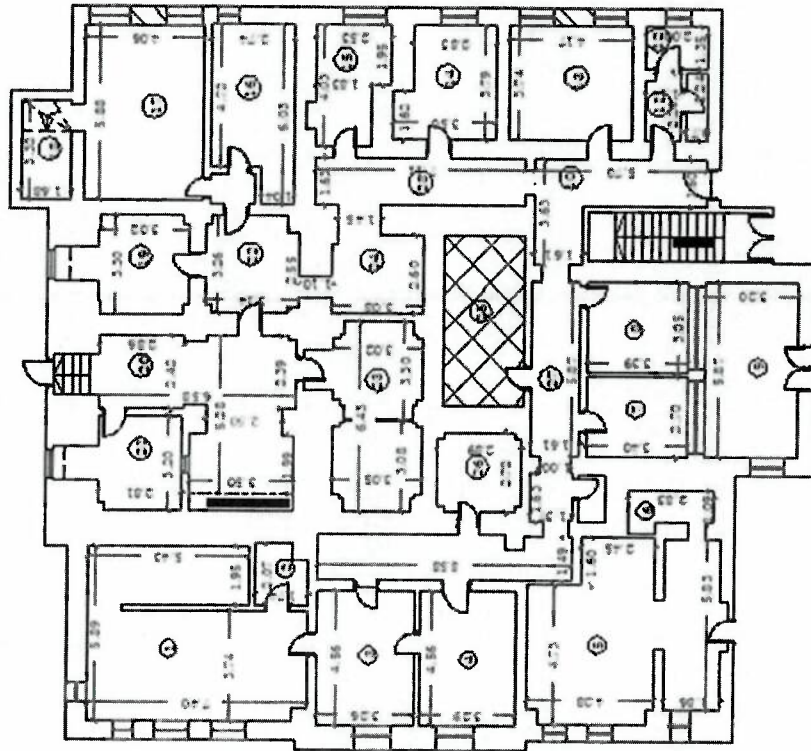
Anexa 2 - Documente utilizate în evaluare

Nr.	Denumire incoperi	Supr.utilia (mp)
1	Birou	38,26
2	Debara	3,31
3	Birou	14,87
4	Birou	15,00
5	Birou	35,65
6	Debara	3,41
7	Birou info	9,18
8	Birou info	10,37
9	Sala info.	18,76
10	Hol	12,38
11	Grup sanitar	4,19
12	Debara	2,70
13	Birou	15,60
14	Birou	11,52
15	Birou	8,99
16	Birou	14,30
17	Birou	23,87
18	Debara	5,58
19	Birou	11,20
20	Sala Mese	26,91
21	Bucatarie	10,32
22	Hol	9,63
23	Usauri	19,41
24	Hol	7,96
25	Birou	-
26	Birou	7,68
27	Hol	25,85
28	Hol	11,59

Suprafata Utilia=379,01mp
Suprafata totala=379,01mp

Unitatea militara Zona Bucuresti

RELEVU Partier
scara 1:200



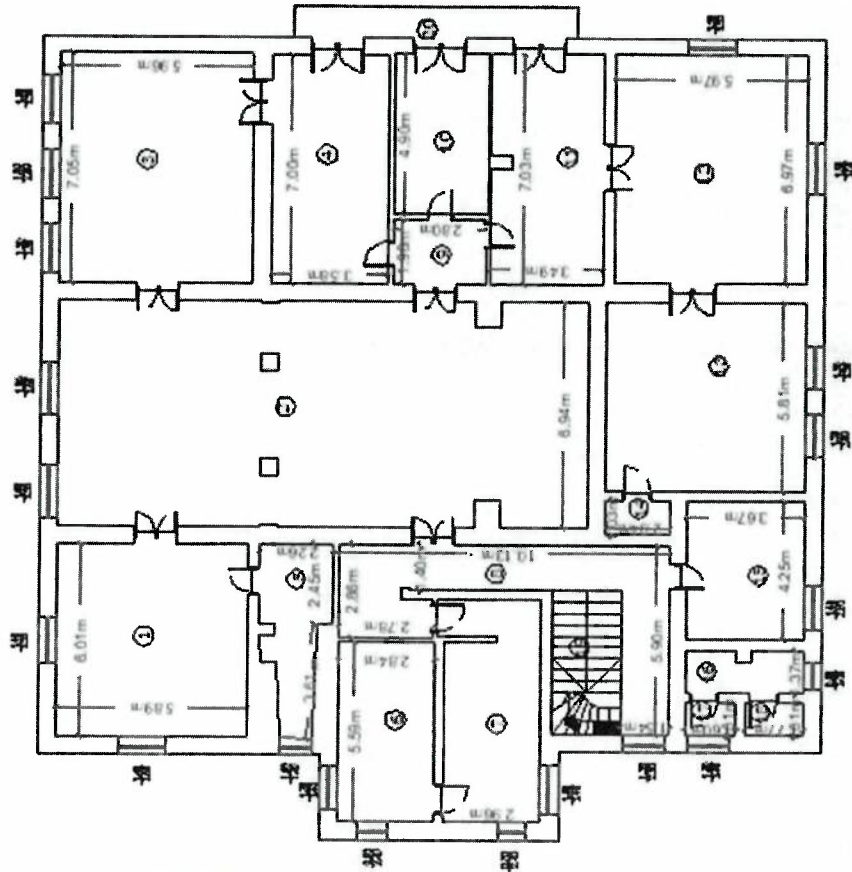
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

CONFORM CU ORIGINALUL

[Handwritten signature]

Unitatea militara Zonala Bucuresti
RELEVEU Etaj 1
scara 1:200



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

Suprafata Utila=432.78mp

19	Casa scarii	9.63
20	Balcon	6.25

Suprafata totala=450.66mp

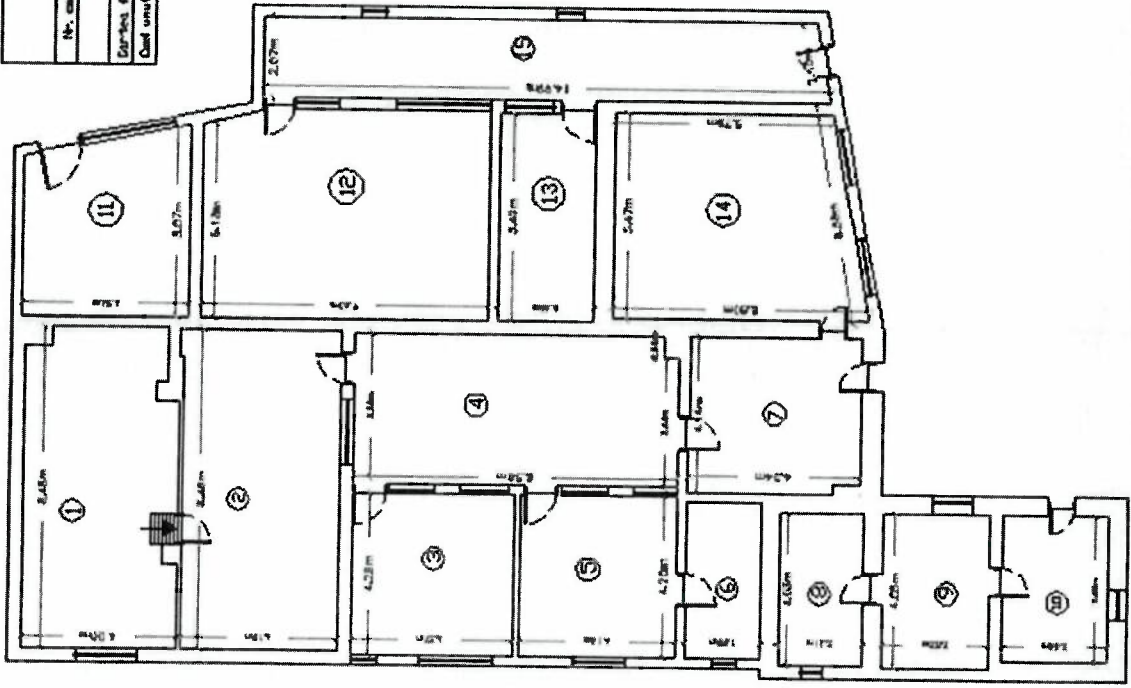


CONFORM CU ORIGINALUL

[Handwritten signature]

RELEVOT Corp A SCAR DUMI PLANT PARTS	
Nr. contractul de serventala	Suprafata
Adresa functia colectiva nr	Adresa hotel
Adresa unitate individuale GP	Str 11 Iunie nr 2
	ET. Individual
	UNIT
	SECTOR 4

Nr.	Recapitulatie	Suprafata utila
1	Arhiva	32.65
2	Arhiva	25.479
3	Birou	18.216
4	Hol	34.001
5	Birou	17.686
6	Vestiar	8.075
7	Hol	18.526
8	Vestiar	8.888
9	Birou	11.413
10	Oficiu	11.024
11	Magaze	20.109
12	Depozit	41.729
13	Depozit	13.711
14	Birou	34.434
15	Hol	30.647
Total		326.538



[Handwritten signature]

ROMANIA
CONSILIUL GENERAL
MUNICIPAL BUCURESTI

[Handwritten signature]

CONFORM CU ORIGINALUL

[Handwritten signature]



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 211457 București Sectorul 4

Nr. cerere **48087**
Ziua **21**
Luna **07**
Anul **2020**
Cod verificare
100086568138



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

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

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

Construcții

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

B. Partea II. Proprietari și acte

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

C. Partea III. SARCINI .

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



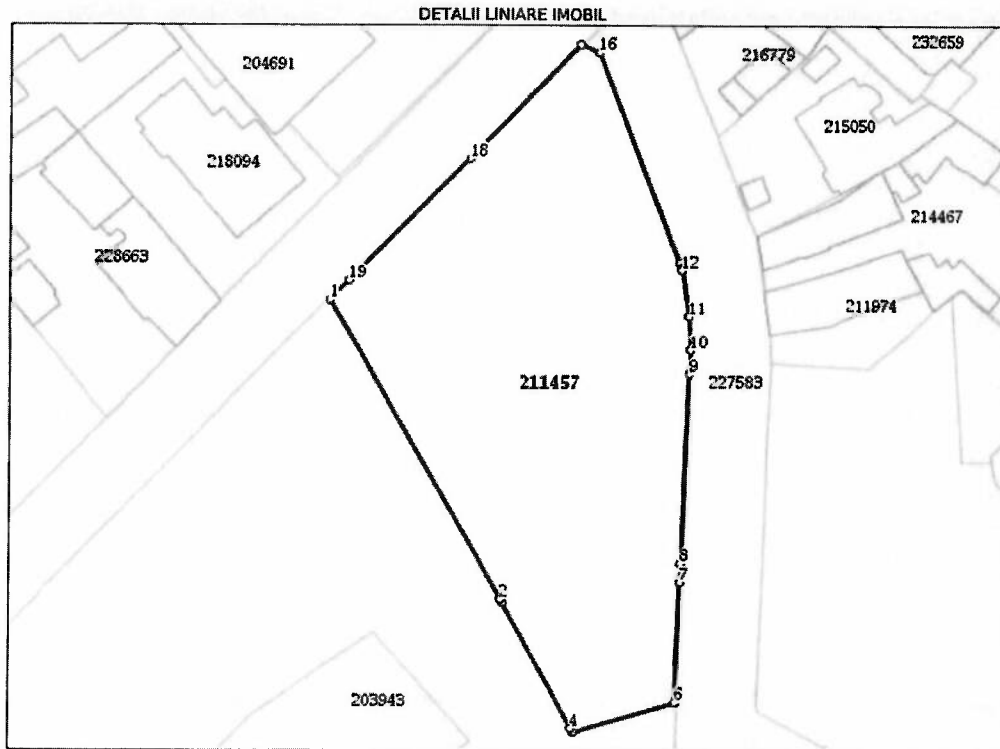
[Handwritten signature]

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

Teren

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

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Taria	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	3.420	-	-	-	

Date referitoare la constructii

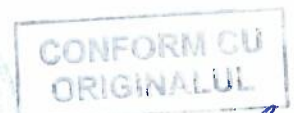
Crt	Numar	Destinatia constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1.1	211457-C1	constructii industriale si edilitare	592	Cu acte	S. construita la sol:592 mp; C1 - in suprafata construita la sol de 592,16 mp
A1.2	211457-C2	constructii industriale si edilitare	404	Cu acte	S. construita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

Document care contine date cu caracter personal, protectia datelor personale, Legii Nr. 677/2001.

Pagina 2 din 3

Extrase pentru informare on-line la adresa epi.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1



Handwritten signature in blue ink.

Anexa 3 - Proprietăți comparabile

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



Casă de inchiriat cu 10 camere și 600 mp

București Ilfov > București > Calea Victoriei > Vila Calea Victoriei, spatii open space, ideal expoziții, cafenea



Agentie
2.900 €

4 zile în urmă



vila Calea victoriei, spatii open space,
ideal expoziții, cafenea

Detalii

Camere	10	Suprafață utilă	600 m ²
Construit	1990	Suprafata construita	660 m ²
Suprafata terenului	735 m ²	Stadiul constructiei	Finalizat
Tipul incalzirii	Centrala proprie		

Facilitati

- ✓ Gradina
- ✓ Electricitate
- ✓ Apa
- ✓ Gaz

Descriere

Inchiriere proprietate amplasata in apropiere de Calea Victoriei - Dacia. Proprietatea are structura S+P+M si o suprafata totala de 660 mp. Aceasta este amplasata pe un teren in suprafata de 735 mp, din care curte libera de aproximativ 300 mp. Compartimentare: Parter 344 mp Mansarda 172 mp Subsol 130 mp. Casa este renovata si se afla o incapere cu suprafata de 170 mp. Proprietatea necesita renovare.

Distribuie

AXIA REAL ESTATE
2.900 € 28.07.2020

RESIDENTIALIST
2.900 € 23.07.2020

0730177130 Chat

0372531998

Distribuie

AXIA REAL ESTATE
2.900 € 28.07.2020

RESIDENTIALIST
2.900 € 23.07.2020

0730 | vezi numărul >

0372 | vezi numărul >

CONFORM CU ORIGINALUL

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

Home | Vila | ID 13572



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

Date generale imobil

Tip imobil	Casa / Vila
Intenție	1926
Disponibilitate	SI+EU+P+E+Mans
Organizarea internă	open space, partitionat
Metrou	0 min
RATB	2 min

Detalii inchiriere

Suprafata	772 - 1710mp
Chirie/luna	5404 - 10000 €/luna
Chirie/imp	595 - 7 €/mp

Detalii vanzare

Suprafata	2620mp const
Pret total	1750000 €
Pret/imp	700 €

Detalii imobil

Vila clasice disponibila pentru inchiriere sau umatoare suprafete utile

Vila:

Parter (248 mp): hol, escalier de 49 mp, 8 camere (210 mp, 22 mp, 16 mp, 15 mp, 14 mp, 11 mp, 10 mp) si 3 grupuri sanitare

Eta 1 (184 mp): hol de 27 mp, 8 camere (30 mp, 2122 mp, 20 mp, 2115 mp, 12 mp, 10 mp) si 3 grupuri sanitare

Mansarde (208 mp): hol, 9 camere (2129 mp, 24 mp, 20 mp, 15 mp, 14 mp, 13 mp, 11 mp, 10 mp) si 2 grupuri sanitare

Demisol (87 mp): hol, 3 camere (14 mp, 13 mp, 10 mp) si 1 grup sanitar dispune de lumina naturala

Scoala (69 mp): nu dispune de lumina naturala

Cop B

Parter (189 mp)

Eta 1 (212 mp)

Eta 2 (214 mp)

Scoala 1 (178 mp)

Scoala 2 (136 mp)

Dotari si finisaje imobil

- Parchet
- AC cu unitati split
- Centrala termica proprie
- Infrastructura date-voce
- Cuina
- Nemobilat

Valoarea	200000 const
Pret total	1750000 €
Pret/imp	700 €

Detalii imobil

Vila clasice disponibila pentru inchiriere sau umatoare suprafete utile

Vila:

Parter (248 mp): hol, escalier de 49 mp, 8 camere (210 mp, 22 mp, 16 mp, 15 mp, 14 mp, 11 mp, 10 mp) si 3 grupuri sanitare

Eta 1 (184 mp): hol de 27 mp, 8 camere (30 mp, 2122 mp, 20 mp, 2115 mp, 12 mp, 10 mp) si 3 grupuri sanitare

Mansarde (208 mp): hol, 9 camere (2129 mp, 24 mp, 20 mp, 15 mp, 14 mp, 13 mp, 11 mp, 10 mp) si 2 grupuri sanitare

Demisol (87 mp): hol, 3 camere (14 mp, 13 mp, 10 mp) si 1 grup sanitar dispune de lumina naturala

Scoala (69 mp): nu dispune de lumina naturala

Cop B

Parter (189 mp)

Eta 1 (212 mp)

Eta 2 (214 mp)

Scoala 1 (178 mp)

Scoala 2 (136 mp)

Dotari si finisaje imobil

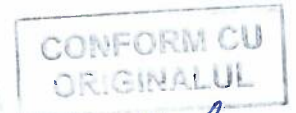
- Parchet
- AC cu unitati split
- Centrala termica proprie
- Infrastructura date-voce
- Cuina
- Nemobilat



contacteaza-ne la
(+4) 0723.26.61.97
sau office@esop.ro

Esti interesat de aceasta oferta?

Si vom raspunde prompt



Comparabila 3 - <https://www.imobiliare.ro/inchirieri-birouri/bucuresti/dacia/birou-de-inchiriat-XOM604005?lista=201030114&harta=1>

Birou de inchiriat

București, Sector 2, zona Dacia - Vezi hartă

Actualizat în 11.07.2020

7.009,2 EUR + TVA / lună

5,94 EUR + TVA / mp / lună



Tipărește anunțul Distribuie Accorde anunț Se rezolvă o problemă

Anunț publicat de

AGENT BUCUREȘTI
IASON AGENTIE IMOBILIARA

0722.284.333

Alte telefoane:

0722.284.333

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunțului XOM604005 de pe Imobiliare.ro

* Email

* Telefon

* Numele tău

As dori să primesc mai multe informații despre proprietatea cu ID-ul XOM604005 găsită pe Imobiliare.ro

Sunt de acord cu termenii și condițiile imobiliare.ro

TRIMITE MESAJ

Caracteristici

Tip imobil	Casa/Vila
Denumire imobil	Vila de inchiriat
Suprafață totală disponibilă	1180 mp
Casa birouri	A
Suprafață teren	570 mp

Spații disponibile

Denumire spațiu	birouri
Suprafață inchiriată	1180 mp
Chirie / mp / lună	5,94 EUR/mp (total 7.009,2 EUR/lună) + TVA + alte cheltuieli
Disponibil	50%
	din data de 01/03/2020

Specificații

Imobilul se compune din

- 1) Corpul Principal cu suprafata totală construită de 820 mp2) Corpul Aneixă cu suprafata totală construită de 357 mp3) Curtea interioară principală (împrejmuțată cu gard de zid și gard din plasa de sârmă) de 209 mp4) Curtea engleză (împrejmuțată cu gard de zid) de 3 mp



CONFORM CU ORIGINALUL

Handwritten signature

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

Palatul Parlamentului-Rond Cosbuc, singur curte, 3 imobile, liber
Bucuresti, Sector 4, zona Libertatii - Vezi harta

Actualizat in 07/06/2018



Proprietate intermediată exclusiv de agenția ROMTOR REAL ESTATE

4.000 EUR / lună



17 camere | 650 mp utili | 500 mp teren



Tipărește Descarcă PDF Distribuie Adaugă anunt Sesează o problemă

Anunt publicat de

omtc

SORIN LACUSTA
Bucuresti, Romania

ROMTOR REAL ESTATE

0746.533.822

Alte telefoane:

0735.219.708

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anuntului X86T01001 de pe imobiliare.ro

* Email

* Telefon

* Numele tău

Ador să primesc mai multe informații despre proprietatea cu ID-ul X86T01001 găsită pe Imobiliare.ro

Sunt de acord cu termenii și condițiile imobiliare.ro

TRIMITE MESAJ

Caracteristici

Nr. camere	17	Suprafață teren	500 mp
Suprafață utilă	650 mp	Nr. fronturi	1
Suprafață construită (Amplasată la sol)	450 mp	Front stradal	24 m
Suprafață desfășurată	800 mp	Învelitoare acoperiș	Tabla
Nr. bucătării	3	An construcție	1940
Nr. băi	6	Structură rezistență	caramida
Nr. balcoane	2	Regim înălțime	S+P+1E+M
		Nr. locuri parcare	4

Specificații

Utilități

- Utilități generale: Curent, Curent trifazic, Apa, Canalizare, Gaz, CATV, Telefon, Telefon internațional, Centrala telefonica
- Sistem incalzire: Calorifere
- Climatizare: Aer conditionat
- Acces internet: Cablu, Wireless



CONFORM CU ORIGINALUL

Handwritten signature

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

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

Actualizat azi

3.500 EUR / lună
7 EUR / mp / lună



Anunt publicat de

EDUARD URSULEANU
Prestator GALAXY MOB
0756.998.473

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anuntului X17L14027, de pe Imobiliare.ro

* Email
* Telefon
* Numele tău

Apăsoară pentru a primi mai multe informații despre proprietatea cu ID-ul X17L14027 găsită pe Imobiliare.ro

Sunt de acord cu termenii și condițiile Imobiliare.ro

TRIMITE MESAJ

Tipărește anuntul Distribuie Ascunde anunt Sesează o problemă

Caracteristici

Tip imobil	Casa/Vila
Suprafață totală disponibilă	500 mp
Nr. locuri parcare	3
Stadiu construcție	există
An construcție	1980

Spații disponibile

Suprafață închirabilă	500 mp
Chirie / mp / luna	7 EUR/mp (total: 3.500 EUR/lună), Comision: 50%
Disponibilit	imediat

Specificații

CLX9465B071: Vila cu 3 nivele (P+1E+M), pretabil spați birouri de inchiriat la Unirii, lângă Palatul Parlamentului, Strada Justiției. Suprafata totala utila: 480mp

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

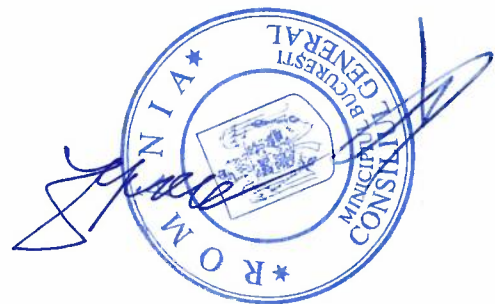
La mica distanta fata de locurile de interes ale capitalei: Piata Unirii, Centrul vechi, universitate, Romana, Victoriei, Parcul Carol, Parcul Tineretului, teatre, universitati, muzee, etc.

Se poate inchiria un nivel individual sau toata vila

Pretul de inchiriere este:

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

Pretul de inchiriere pt toata vila (Parter + Etaj 1 + Mansarda + Boxa) este de 3500 euro/ luna



CONFORM CU ORIGINALUL

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



Casă de inchiriat cu 20 camere și 1000 mp

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



Distribuie

RE/MAX MAGNUM
7.900 € 20 camere

0773254054 Chat

0754071166 Chat

Vila de inchiriat Ultracentral Dacia
1000mp-20 camere

Vila de inchiriat Ultracentral Dacia
1000mp-20 camere

Detalii

Camere	20	Bai	6
Loc de parcare	5	Suprafata utila	1000 m ²
Total etaje	1	Construit	1915
Suprafata construita	300 m ²	Suprafata terenului	700 m ²
Stadiul constructiei	Finalizat	Etaj	Nespecificat
Comision	Da		

Facilitati

- ✓ Aer conditionat
- ✓ Sistem alarma
- ✓ Electricitate
- ✓ Canal
- ✓ Apa
- ✓ Gaze

Amenajari interioare

- ✓ Parchet

Descriere

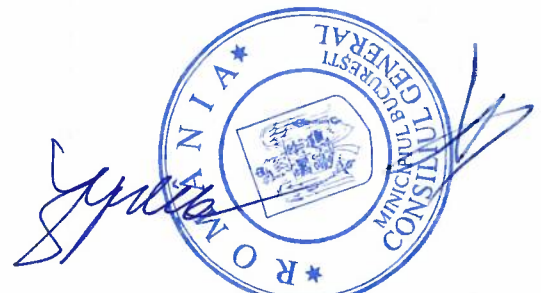
O vila sumptuasa isi cauta clientul! Casa de avocatura, banca sau sediul unei firme de prestigiu? Vila actualmente incadrata pe lista de Monumente istorice a Bucurestiului reprezinta de seama a stilului neo-clasic romanesc. Isi Halezaza arhitectura eleganta pe unul dintre cele mai ravnite bulevarde ale orasului, bulevardul Dacia. Purta semnatura arhitectului Smarandescu (1914-1915) si avand ca si proprietar initial pe renumitul comandor Caluțeanu, a gazduit de-a lungul timpului companii importante. Suprafata generoasa, potrivit compartimentata si elementele de decor originale, locatia si pretul chiriei o fac candidata perfecta pentru un client hotarat. Proprietatea ofera spre fotosinta 1070 mp utili dispusi pe subsol, parter, etaj 1 si mansarda. In functie de necesitati putem avea 6-8 camere pe nivel. Pozitionarea pe colt la intersectia a doua strazi ofera posibilitatea mai multor locuri de parcare, in afara de cele 4-5 existente in curtea imobilului. Va invit cu drag sa o vizitati!

Distribuie

RE/MAX MAGNUM
7.900 € 20 camere

0723254054 Chat

0754071166 Chat



CONFORM CU ORIGINALUL



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

Imobil monument istoric consolidata zona Unirii ,20 camere

Bucuresti, Sector 3, zona Unirii - Vezi harta

Actualizat in 02/05/2019

6.200 EUR /luna Comision De la client



20 camere | 750 mp utili | 552 mp teren

Tipul este anunturi | Distribuie | Anunturi anunt | Feedback o problema

Agent publicitar

NUME CLODEA
Agent imobili
CASTEL IMOBILIAR
0722.368.183

Pentru o identificare usora comuna local
Municipiu X7N49018, de pe imaginea de

Adauga
Cere detalii suplimentare
proprietarului. Te anuntam cand
raspunde si poti continua discutia
din contul tau.

Ma intereseaza proprietatea cu ID-ul
X7N49018 gasesc pe imobiliar.ro
Log date...

TRIMITE MESAJ

Detalii

Amplasata pe o strada linistita (Stelea Spataru) dar aproape de toate mijloacele de transport,

intre Piata Unirii si Corneliu Coposu , aceasta vila se desfasoara pe 3 nivele,

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

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

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

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

Este compusa din 22 de camere si 9 grupuri sanitare

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

Imobil : 750 mp, suprafata utila, compus din:

Corp principal

- Demisol - 200 mp suprafata utila

- Parter - 236 mp suprafata utila

- Mansarda 230 - mp suprafata utila

Corp B

85 mp suprafata utila

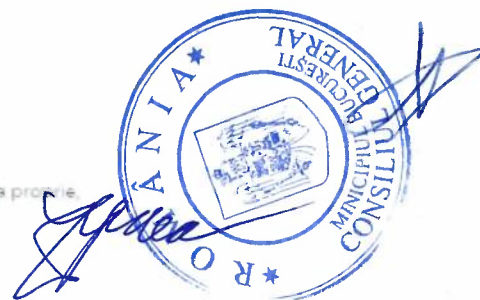
Imobilul este prevazut cu sistem de alarma, sistem de ventilatie cu chiler, centrala proprie, geamuri termopan.

Imobilul este liber

Vila este formata din 3 corpuri ce pot functiona independent.

Bucatarile sunt mobilate

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



Criterii de Comparatie	PROPRIETATI COMPARABILE													
	Comparabila 1		Comparabila 2		Comparabila 3		Comparabila 4		Comparabila 5		Comparabila 6		Comparabila 7	
Descriere comparabile	Spatiu birouri 600 Suprafata de 600 mp Amplasare str General Ctin Budisteanu nr 10		Spatiu birouri 1710 Suprafata de 1710 mp Amplasare str Fainari		Spatiu birouri 1180 Suprafata de 1180 mp Amplasare str Vasile Lascar 87		Spatiu birouri 650 Suprafata de 650 mp Amplasare STR Gramont nr 8		Spatiu birouri 500 Suprafata de 500 mp Amplasare str Justitiei nr 63		Spatiu birouri 1070 Suprafata de 1070 mp Amplasare Bd Dacia nr 83		Spatiu birouri 750 Suprafata de 750 mp Amplasare str Stelea Spatanu	
Pret total oferta (euro)	2.900 €		10.004 €		7.198 €		4.000 €		3.500 €		7.900 €		6.700 €	
Pret unitar (euro/mp)	4,83 €		5,85 €		6,10 €		6,15 €		7,00 €		7,38 €		8,93 €	
Tip	oferta		oferta		oferta		oferta		oferta		oferta		oferta	
Explicatii ajustari	Marja de negociere estimata pe baza analizei datelor secundare și a discuțiilor cu agenții imobiliari		Marja de negociere estimata pe baza analizei datelor secundare și a discuțiilor cu agenții imobiliari		Marja de negociere estimata pe baza analizei datelor secundare și a discuțiilor cu agenții imobiliari		Marja de negociere estimata pe baza analizei datelor secundare și a discuțiilor cu agenții imobiliari		Marja de negociere estimata pe baza analizei datelor secundare și a discuțiilor cu agenții imobiliari		Marja de negociere estimata pe baza analizei datelor secundare și a discuțiilor cu agenții imobiliari		Marja de negociere estimata pe baza analizei datelor secundare și a discuțiilor cu agenții imobiliari	
In %	-10%		-10%		-10%		-10%		-10%		-10%		-10%	
In €	-0,48 €		-0,59 €		-0,61 €		-0,62 €		-0,70 €		-0,74 €		-0,89 €	
Pret ajustat (Euro/mp)	4,35 €		5,27 €		5,49 €		5,54 €		6,30 €		6,64 €		8,04 €	
Data ofertei	august-20		august-20		iulie-20		iunie-20		iulie-20		iulie-20		iunie-20	
Explicatii anecheere	Similar fără ajustări		Similar fără ajustări		Similar fără ajustări		Similar fără ajustări		Similar fără ajustări		Similar fără ajustări		Similar fără ajustări	
Aprecieri	similar		similar		similar		similar		similar		similar		similar	
Drept de proprietate transmis	absolut		absolut		absolut		absolut		absolut		absolut		absolut	
Explicatii apreciere	Similar fără ajustări		Similar fără ajustări		Similar fără ajustări		Similar fără ajustări		Similar fără ajustări		Similar fără ajustări		Similar fără ajustări	
Aprecieri	similar		similar		similar		similar		similar		similar		similar	
Restricții legale	fara		fara		fara		fara		fara		fara		fara	
Explicatii apreciere	Similar fără ajustări		Similar fără ajustări		Similar fără ajustări		Similar fără ajustări		Similar fără ajustări		Similar fără ajustări		Similar fără ajustări	
Aprecieri	similar		similar		similar		similar		similar		similar		similar	
Explicatii apreciere	Similar fără ajustări		Similar fără ajustări		Similar fără ajustări		Similar fără ajustări		Similar fără ajustări		Similar fără ajustări		Similar fără ajustări	
Aprecieri	similar		similar		similar		similar		similar		similar		similar	
Localizare	str 11 Iunie nr 2 sector 4 Bucuresti		str Fainari		str Vasile Lascar 87		STR Gramont nr 8		str Justitiei nr 63		Bd Dacia nr 83		str Stelea Spalaturu	
Localizare	zona similara		zona similara		zona similara		zona similara		zona similara		zona similara		zona similara	
Localizare	similar		similar		similar		similar		similar		similar		similar	
Localizare	birouri		birouri		birouri		birouri		birouri		birouri		birouri	
Localizare	Similar fără ajustări		Similar fără ajustări		Similar fără ajustări		Similar fără ajustări		Similar fără ajustări		Similar fără ajustări		Similar fără ajustări	
Aprecieri	similar		similar		similar		similar		similar		similar		similar	



Suprațată utilă închinată (mp)	1.156	600	1.710	1.180	650	500	1.070	750
Explicație apreciere		superior chirie mai mare	inferior chirie mai mică	relativ similar	superior chirie mai mare	superior chirie mai mare	relativ similar	superior mai mare
Aprecieri	1900	1930	1926	similar	superior	superior	similar	superior
An construire		1930	1926	perioada interbelică	1940	perioada interbelică	1915	1860
Explicație apreciere		Similar fără ajustări	Similar fără ajustări	Similar fără ajustări	Similar fără ajustări	Similar fără ajustări	Similar fără ajustări	Similar fără ajustări
Aprecieri		similar	similar	similar	similar	similar	similar	similar
Stare tehnică		nesatisfăcătoare	satisfăcătoare	F buna	satisfăcătoare	F buna	F buna	renovat 2006
Explicație apreciere		necesită renovare integrală interior și exterioră	necesită renovare	nu necesită renovare disponibilă imediat	necesită renovare	nu necesită renovare disponibilă imediat	nu necesită renovare disponibilă imediat	nu necesită renovare disponibilă imediat
Aprecieri		inferior	similar	superior	similar	superior	superior	superior
Utilități		CT	AC local/CT	AC local/CT	AC local/CT	AC local/CT	AC local/CT	chiller/CT
Explicație apreciere		fara aer condiționat	Similar fără ajustări	Similar fără ajustări	Similar fără ajustări	Similar fără ajustări	Similar fără ajustări	superior instalație modernă de aer condiționat
Aprecieri		inferior	similar	similar	similar	similar	superior	superior
Loc parcare/curte interioară		da	nu	da	da	da	da	da
Explicație apreciere		locuri de parcare în curtea interioară	parcare pe domeniul public	locuri de parcare în curtea interioară	locuri de parcare în curtea interioară	locuri de parcare în curtea interioară	locuri de parcare în curtea interioară	locuri de parcare în curtea interioară
Aprecieri		similar	inferior	similar	similar	similar	similar	similar
Chirie		4,35 €	5,27 €	5,49 €	5,54 €	6,30 €	6,64 €	8,04 €
Inferior		2	2	0	0	0	0	0
Similar		4	5	6	6	5	4	4
Superior		1	0	1	1	2	3	3
Aprecieri general		inferior	inferior	superior	superior	superior	superior	superior
Chirie unitară	Euro	5,30						
Chirie totală	Lei	25,62						
Chirie totală rotunjit		6.128						
		29.492						
Curs euro		4,8347						
Data evaluării		EUR/RON						
		11.08.2020						

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

CONFIRMARE
C.D. PENTRU
C.D. PENTRU