

Anexa nr. 1
HCGMB nr. 330/21.10.2024

Nr. Raport: GMA24_092/19.03.2024

Raport de Evaluare

Clădire administrativă

mun. București, str. Vlaicu Vodă, nr. 19,
Sector 3

Client: ADIZMB

Utilizator: ADIZMB și Primăria mun. București



GAMA REAL ESTATE S.R.L.

BUCUREȘTI, Sector 3, str. Voroneț, nr. 14, bl. D8, et. 4, ap. 47

T: +4 0741 80 00 83

E: evaluari@gamaestate.ro

Datele, informațiile, formatul și conținutul Raportului de evaluare sunt confidențiale, nu vor putea fi copiate în tot sau în parte și nu vor putea fi transmise unor terți fără acordul prealabil scris al Evaluatorului și al Clientului.



ADRESĂ DE ÎNAINȚARE

La cererea dumneavoastră, am întocmit raportul de evaluare în vederea estimării **valorii juste**, în conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor (2022), pentru proprietatea imobiliară mai jos menționată (denumită în continuare **proprietatea subiect**).

Obiectul evaluat este reprezentat imobilul situat în mun. București, str. Vlaicu Vodă, nr. 19, Sector 3, compus din:

- Teren cu destinație intravilan, categoria de folosință curți construcții, în suprafață de 640,0 m², conform măsurătorilor cadastrale;
- Clădire administrativă, cu regim de înălțime D+P+2E+M, în suprafață construită la sol de 534,1 m², conform măsurătorilor cadastrale.

Proprietatea Subiect nu beneficiază de număr cadastral și nu este intabulată.

Având în vedere scopul și utilizarea evaluării, au fost luate în considerare recomandările Standardului de evaluare SEV 430 "Evaluări pentru raportarea financiară". Referitor la baza de evaluare, recomandările sunt:

Evaluări conform IAS 16 (active corporale imobilizate detinute în scopul producției sau furnizării de bunuri și servicii sau în scopuri administrative) – atunci când o entitate adoptă opțiunea de reevaluare pe baza valorii juste conform IAS 16, activele sunt incluse în bilanțul contabil la valoarea justă, după cum urmează:

- Valoarea justă a imobilizărilor corporale este determinată în general după datele de evidență de pe piață, printr-o evaluare efectuată de evaluatori profesioniști calificați în evaluare. Valoarea justă a elementelor de imobilizări corporale este, în general, **valoarea lor de piață** determinată prin evaluare (IAS 16, paragraful 32).
- Dacă nu există date de piață privind valoarea justă, din cauza naturii specializate a elementului de imobilizare corporală, iar elementul se vinde rar, cu excepția cazului în care reprezintă o parte a unei activități continue, o entitate poate avea nevoie să estimeze valoarea justă, prin utilizarea unei abordări pe bază de venit sau prin **costul de înlocuire net**. (IAS 16, paragraful 33).

IVSC consideră că un evaluator calificat trebuie să raporteze valoarea de piață a activului, atunci când efectuează o evaluare cu acest scop."

Scopul acestei evaluări este reprezentat de actualizarea valorii în evidentele contabile ale proprietarului.

Rezultatele obținute în prezentul raport de evaluare reprezintă o indicație asupra valorii și prezintă analizele, opiniile și concluziile evaluatorului, valabile la data evaluării, elaborate în conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor 2022. Raportul de evaluare este de tipul unui document narativ scris, detaliat.

În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea justă a proprietății imobiliare evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

949.000 € echivalent a 4.713.209 lei

Valoarea justă nu conține TVA, aceasta fiind un element de fiscalitate care apare sau nu în momentul realizării unei tranzacții, în condițiile și la valorile specificate de lege și în funcție de entitatea părților implicate în tranzacție (fizice sau juridice), în funcție de înregistrarea fiscală a acestora (ca plătitoare sau nu de TVA).

De asemenea, valoarea justă estimată a proprietății include și dreptul de proprietate asupra terenului.

Cu deosebită considerație,

evaluatoarea autorizată, **Vasluian Ruslan**

GAMA Real Estate Servicii Profesionale de Evaluare



I. SINTEZA RAPORTULUI

Client		ADIZMB - Asociația de Dezvoltare Intercomunitară Zona Metropolitană București		
Utilizatori		ADIZMB si Primaria mun. Bucuresti		
Data raportului		19.03.2024		
Data inspecției		13.03.2024		
Data evaluării		13.03.2024		
GAMA Real Estate SRL, membru Corporativ ANEVAR, Autorizație nr. 0814				
Vasluian Ruslan, Evaluator Autorizat EPI, Legitimatie nr. 19047				
Tip proprietate		Cladire administrativa		
Adresa proprietății		mun. Bucuresti, str. Vlaicu Voda, nr. 19, Sector 3		
Amplasare / Cartier		centrala / Vitan - Bucuresti Mall		
Codul postal		031244		
Anul construirii (PIF)		1965 (conform informatii inscrise in istoricul documentelor furnizate de client)		
Utilități (disp. la lim. propr.)		Apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale.		
Finisaje		Estimate la un nivel nesatisfăcător (in conservare).		
Suprafețe	Teren	Teren =640,0 m ²		
	Construcții	Ac= 534,1 m ² ; Ad= 1.854,1 m ² ; Au= 1.477,9 m ² .		
Proprietar		Primaria mun. București, în cotă determinată de 1/1, conform informațiilor înscrise în documentele furnizate de client (vz. Cap. VII.4).		
Utilizare existentă		în conservare		
Curs de schimb valutar		4,9665		
VALOAREA DE PIAȚĂ			949.000 €	4.713.209 lei
Teren			591.000 €	2.935.202 lei
Construcție			358.000 €	1.778.007 lei
* Defalcarea valorii de piață pe teren și construcții a fost efectuată strict pentru ordin procedural (contabil), in conformitate cu Standardul de evaluare GEV 630, para. 115-117.				
Dreptul de proprietate		Considerat deplin		
Observații speciale		-		
În speranța că informațiile și datele furnizate vor satisface toate exigențele părților implicate, vă mulțumim că ați apelat la serviciile noastre.				
		Digitally signed by MARIAN PASU Date: 2024.03.20 17:44:28 +02'00'		



II. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1. Identificarea și competența evaluatorului

GAMA Real Estate S.R.L., membru corporativ ANEVAR, nr. **Autorizație 0814**, conform OG 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, certifică în cunoștință de cauză că la întocmirea raportului de evaluare a respectat cerințele etice și profesionale conținute în Standardele de Evaluare a bunurilor în vigoare.

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit de **Vasluian Ruslan**, în calitate de evaluator autorizat, cu specializarea **EPI (Evaluarea Proprietăților Imobiliare)**, conform legitimației de membru titular ANEVAR cu nr. **19047**, valabilă la data evaluării.

Afirmațiile prezentate și susținute în cadrul Raportului de evaluare sunt adevărate și corecte, iar analizele, opiniile și concluziile sunt limitate de ipotezele și ipotezele speciale semnificative detaliate în cuprinsul acestui document. De asemenea, menționez că nu am niciun interes, actual sau de perspectivă, referitor la bunul / bunurile ce fac obiectul evaluării și nici față de părțile implicate.

2. Declarație privind evaluarea

Prin prezenta, evaluatorul/li care semnează mai jos, declară următoarele:

- ✓ Nu am niciun interes personal prezent sau viitor legat de activul ce face obiectul prezentului raport de evaluare sau față de vreuna din părțile implicate;
- ✓ Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- ✓ Suma ce-mi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior;
- ✓ În elaborarea prezentului raport nu am primit asistență semnificativă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos;
- ✓ Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- ✓ Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din Standardelor de Evaluare a bunurilor în vigoare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat.
- ✓ Prezentul raport poate fi verificat, în conformitate cu SEV 400 – Verificarea Evaluărilor.

Cu deosebită considerație,

evaluator autorizat,
Vasluian Ruslan



Administrator
GAMA Real Estate S.R.L.



3. Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

Client	ADIZMB
Utilizatori	ADIZMB si Primaria mun. Bucuresti

4. Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către Client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest Raport de evaluare este destinat scopului și utilizării precizate în cuprinsul acestui document. Raportul de evaluare este confidențial, strict pentru Client și Utilizatorii desemnați, iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o altă persoană, în nicio circumstanță.

5. Scopul evaluării

Scopul acestei evaluări este reprezentat de actualizarea valorii în evidențele contabile ale proprietarului.

6. Identificarea bunurilor supuse evaluării

Obiectul evaluat este reprezentat imobilul situat în mun. București, str. Vlaicu Vodă, nr. 19, Sector 3, compus din:

- Teren cu destinație intravilan, categoria de folosință curți construcții, în suprafață de 640,0 m², conform măsurătorilor cadastrale;
- Clădire administrativă, cu regim de înălțime D+P+2E+M, în suprafață construită la sol de 534,1 m², conform măsurătorilor cadastrale.

Proprietatea Subiect nu beneficiază de număr cadastral și nu este intabulată.

7. Tipul valorii

Valoarea estimată în Raportul de evaluare este **valoarea justă**, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a bunurilor 2022, aplicabile începând cu data 31.12.2021. În conținutul Raportului de evaluare, orice referire la „valoarea sau indicația valorică obținută”, va fi înțeleasă și interpretată conform definiției și sensului dat în acest Capitol.

Valoarea estimată nu este un fapt cert, ci este o opinie, fie asupra celui mai probabil preț care trebuie achitat pentru un activ, în cadrul unui schimb, fie asupra beneficiilor economice rezultate din deținerea unui activ.

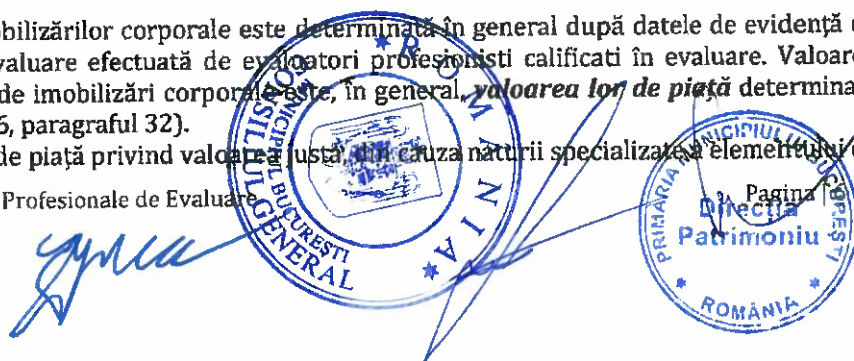
Valoarea justă (definită în SEV 104, pct 90.1, pg. 25) este prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării.

Conform SEV 104 – Tipuri ale valorii, pct. 210.1, pg. 32, Majoritatea tipurilor valorii reprezintă prețul estimat de tranzacționare a unui activ fără a include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare și fără a se face o ajustare pentru oricare taxă plătită de oricare dintre părți, ca efect direct al tranzacționării.

Având în vedere scopul și utilizarea evaluării, au fost luate în considerare recomandările Standardului de evaluare SEV 430 “Evaluări pentru raportarea financiară”. Referitor la baza de evaluare, recomandările sunt:

Evaluări conform IAS 16 (active corporale imobilizate detinute în scopul producției sau furnizării de bunuri și servicii sau în scopuri administrative) – atunci când o entitate adoptă opțiunea de reevaluare pe baza valorii juste conform IAS 16, activele sunt incluse în bilanțul contabil la valoarea justă, după cum urmează:

- Valoarea justă a imobilizărilor corporale este determinată în general după datele de evidență de pe piață, printr-o evaluare efectuată de evaluatori profesioniști calificați în evaluare. Valoarea justă a elementelor de imobilizări corporale este, în general, **valoarea lor de piață** determinată prin evaluare (IAS 16, paragraful 32).
- Dacă nu există date de piață privind valoarea justă din cauza naturii specializate a elementului de



imobilizare corporală, iar elementul se vinde rar, cu excepția cazului în care reprezintă o parte a unei activități continue, o entitate poate avea nevoie să estimeze valoarea justă, prin utilizarea unei abordări pe bază de venit sau prin **costul de înlocuire net**. (IAS 16, paragraful 33).
IVSC consideră că un evaluator calificat trebuie să raporteze valoarea de piață a activului, atunci când efectuează o evaluare cu acest scop.”

8. Moneda evaluării

Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR. Cursul de schimb leu/EUR valabil la data evaluării este cel afișat de BNR, și anume 4,9665 Lei/Eur.

9. Data evaluării, data inspecției și data raportului

Data elaborării Raportului: 19.03.2024

Data evaluării: 13.03.2024 - dată la care se consideră valabile ipotezele utilizate și valoarea estimată.

Inspecția bunului s-a realizat în data de 13.03.2024, în prezența dlui Cazacu Cristian (reprezentant AFI – Administrația Fondului Imobiliar), iar accesul în interiorul imobilului a fost posibil, constatările fiind efectuate doar la nivel de suprafață, fără intervenții de detaliu sau profunzime. **Nu au fost efectuate inspecții detaliate ale instalațiilor și structurii imobilului, aceste aspecte depășind sfera de activitate a evaluatorului.**

10. Drepturi de proprietate evaluate

La data evaluării, dreptul de proprietate evaluat este de tip deplin (absolut), conform accepțiunii date de Standardele de evaluare a bunurilor.

Drept de proprietate deținut de: Primaria mun. Bucuresti, în cotă determinată de 1/1, în baza documentelor avute la dispoziție (vz. Cap VII.4).

11. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

În cadrul documentării pentru efectuarea evaluării s-a ținut cont de următoarele:

- Informații privind situația juridică a proprietății imobiliare;
- Studii și date privind piața imobiliară din România;
- Studii și analize de piață publicate de entitățile specializate (Revista Valoarea, Imobiliare.ro, FlexMLS, INS, ANCPI etc);
- Informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la autorități publice și private sau de la vânzători și cumpărători de pe piața imobiliară specifică;
- Informații transmise verbal de către agenți imobiliari, experți sau terțe persoane, privind situația proprietății subiect și a zonei analizate.

12. Natura și sursa informațiilor pe care s-a bazat evaluarea

Documente puse la dispoziție de client:

- Acte doveditoare ale dreptului de proprietate:
 - Cerere de recepție și înscriere către OCPI București (Anexa 13 și Anexa 14);
 - Decret nr. 26/23.01.1986;
 - Decret nr. 79/16.03.1988;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului, scara 1:200, realizat de către S.C. KOMORA ENGINEERING S.R.L.;
- Relevu C1-Subsol/Parter/Etaj 1/Etaj 2/Etaj 3, realizate de către S.C. KOMORA ENGINEERING S.R.L.;
- Anexa nr 2 – Tabel cuprinzând fondurile fixe situate în Municipiul București ce se scot din funcțiune.

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR;



- o Publicații privind piața imobiliară;
- o Articole din presă.

Evaluatorul nu își asumă răspunderea pentru datele puse la dispoziție pentru întocmirea Raportului de evaluare și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

13. Ipoteze și ipoteze speciale semnificative

Ipoteze semnificative:

- Raportul de evaluare se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare;
- Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală care afectează fie Proprietatea Subiect, fie dreptul de proprietate asupra acestuia și care nu sunt aduse la cunoștință anterior datei evaluării. Aspectele juridice au fost analizate doar în baza actelor și documentelor puse la dispoziție de client (enumerate la Cap. II.12), fiind prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare, conform mențiunilor punctuale existente în raportul de evaluare, în cea mai plauzibilă ipoteză. Evaluatorul nu își asumă în niciun fel responsabilitatea cu privire la valabilitatea acestora, corectitudinea sau lipsa unor astfel de documente, neavând calitatea legală și procesuală de pronunțare asupra acestui aspect;
- Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare din surse pe care le consideră a fi credibile, adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate de alte părți, el neavând calitatea legală de cercetare exhaustivă a acestor aspecte;
- Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza ipotezei că este conform datelor estimate și utilizată corespunzător, iar dreptul de proprietate evaluat este deplin (integral), valabil, tranzacționabil și neafectat de nicio altă sarcină;
- Evaluarea a fost realizată în ipoteza că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în raportul de evaluare;
- Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății conform tipului valorii selectate;
- Suprafețele sunt estimate la valorile din planurile cadastrale fără a fi vizate de către OCPI sau pe baza estimărilor verificative posibile pe care evaluatorul le consideră rezonabile. În cazul observării unor inadvertențe, sau erori în cadrul datelor și documentelor primite, acestea sunt menționate în cadrul Raportului de evaluare, iar evaluarea este realizată în cea mai probabilă ipoteză, evaluatorul neasumându-și responsabilitatea pentru niciun fel de diferențe sau inexactități. Orice schiță și estimare din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea, putând exista și alte date, sau parametri, ce nu sunt enumerați, aceștia neputând a fi prezentați în totalitate;
- Raportul de evaluare și valoarea estimată își păstrează valabilitatea doar la data evaluării. Această valoare este afectată pe viitor de mai mulți factori fizici, funcționali și condițiile de piață, putând a varia în timp. Evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute la data evaluării;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea ce face obiectul evaluării;
- Orice valori estimate în raportul de evaluare se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție este prevăzută în raport;



- Funcționalitatea și starea completă a proprietății imobiliare sunt considerate a fi similare elementelor observate cu ochiul liber la momentul inspecției și datelor disponibile până la data evaluării, fără modificări sau disfuncționalități suplimentare de orice alt fel. Nu se asumă responsabilitatea pentru existența unor eventuale disfuncții, sau pentru eventualele procese de testare necesare descoperirii lor. Se presupune că sunt respectate toate standardele și prevederile legale în vigoare și nu există alte condiții, sau disfuncționalități neaparente (probleme structurale, de sol, calitate, poluare, sau orice fel de factori negativi ce acționează direct, sau indirect, asupra proprietății subiect), care pot majora sau micșora valoarea estimată. Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții, sau pentru realizarea și obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi, astfel de investigații depășind sfera de activitate a evaluatorului;
- Procesul evaluării presupune o serie de analize și calcule multiple, iar valoarea finală este subiectivă, influențată de experiența evaluatorului, datele disponibile la data evaluării și de numeroși alți factori, ce nu pot fi enumerați în mod exhaustiv în raportul de evaluare. De asemenea, existența unei volatilități ridicate în piața specifică poate produce practicarea unor prețuri diferite pentru bunuri similare, în aceeași perioadă de referință, estimarea neputând a fi una exactă, sau valabilă pentru alte bunuri;

Ipoteze speciale semnificative: N/A

14. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil scris al GAMA Real Estate și al evaluatorului autorizat care semnează acest raport, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât clientul și utilizatorul raportului de evaluare, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

15. Conformitatea cu SEV

Raportul de evaluare a fost realizat în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor și cu ipotezele și ipotezele speciale semnificative cuprinse în prezentul raport, iar la baza evaluării au stat în principal următoarele documente și elemente informative:

- e) Materiale metodologice ale Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR);
- f) Standardele de evaluare a bunurilor – Ed. 2022:
 - Definiții SEV;
 - Standarde generale: SEV 100 – Cadrul General; SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării; SEV 102 – Documentare și conformare; SEV 103 – Raportare; SEV 104 – Tipuri ale valorii; SEV 105 – Abordări și metode de evaluare;
 - Standarde pentru active: SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare; GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile;
 - Standarde pentru utilizări specifice: SEV 430 – Evaluări pentru raportarea financiară; SEV 400 – Verificarea evaluării;
 - Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- g) Legislația în domeniu:
 - Ordonanța Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor;



- Legea 99 / 14.04.2013 pentru aprobarea OUG 24 / 30.08.2011 – privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor. Legea a fost promulgată prin Decretul Președintelui României nr. 373 / 11.04.2013 și publicată în Monitorul Oficial nr. 213/15.04.2013, partea I cu intrare în vigoare în data de 19.04.2013.

16. Descrierea Raportului

Raportul de evaluare este de tipul unui document narativ scris, detaliat.

Rezultatele obținute în prezentul raport de evaluare reprezintă o indicație asupra valorii și prezintă analizele, opiniile și concluziile evaluatorului, valabile la data evaluării, elaborate în conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor (ed. 2022).

Raportul de evaluare a fost structurat după cum urmează:

- Sinteza raportului;
- Termenii de referință ai evaluării;
- Prezentarea datelor;
- Analiza pieței imobiliare;
- Evaluare (conține aplicarea metodelor de evaluare);
- Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii;
- Anexele raportului de evaluare.



III. PREZENTAREA DATELOR

1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Conform documentelor furnizate (*enumerate la Cap. II.12*), proprietatea imobiliară subiect este descrisă astfel:

- Teren cu destinație intravilan, categoria de folosință curți construcții, în suprafață de 640,0 m², conform măsurătorilor cadastrale;
- Clădire administrativă, cu regim de înălțime D+P+2E+M, în suprafață construită la sol de 534,1 m², conform măsurătorilor cadastrale.

Proprietatea Subiect nu beneficiază de număr cadastral și nu este intabulată.

ÎNCADRAREA URBANISTICĂ a Proprietății Subiect este de teren cu destinație intravilan, categoria de folosință curți construcții, conform vecinătăți / PUG și utilizării actuale. În urma verificărilor efectuate, conform PUG mun. București (expirat), imobilul subiect este încadrat în subzona urbanistică M3 (POT= 60%, CUT= 2,5). Nu sunt cunoscute la momentul evaluării alte limitări sau dispuneri urbanistice asupra proprietății, iar datele sunt conforme cu imobilele din jur.

SARCINI: Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza ipotezei că aceasta se află în posesie legală, responsabilă și ca liberă de sarcini, fără piedici de niciun fel în tranzacționare.

2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu au fost evaluate bunurile mobile amplasate în incinta proprietății subiect. În cadrul evaluării, sunt luate în calcul doar dotările permanente ale clădirii, cum ar fi instalațiile de apă, electrice, de încălzire, ca și componentele încorporate, cum ar fi tablourile electrice și ascensoarele.

3. Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

Localizare

Proprietatea evaluată este situată în zona Vitan Mall-Nerva Traian-Mihai Bravu, semi-centrală și cuprinde în mare parte blocuri construite după 1980. Aceasta se învecinează cu Piața Unirii și cu Piața Alba Iulia și s-a dezvoltat semnificativ după inaugurarea primului mall din oraș pe principala sa arteră de circulație, Calea Vitan. Zona Vitan Mall-Nerva Traian-Mihai Bravu cuprinde câteva ansambluri rezidențiale noi și o serie de străzi unde vei găsi în principal case, acestea fiind situate în apropierea Splaiului Unirii și a Căii Dudești.

Puncte de reper (linii pietonale): în partea de Nord la aprox 200 m – Centrul Comercial București Mall; în partea de Est la cca. 200 m – Grădinița Brândușa, în partea de Sud la aproximativ 900 m – stația de metrou Mihai Bravu.

Zona este una mixtă, reprezentată eminemamente de clădiri edificate în jurul anilor 1980 (locuințe colective rezidențiale / birouri și diverse instituții publice), de o calitate generală medie.

Accesul în zonă se realizează pe drumuri publice asfaltate, de bună calitate, iar traficul auto este unul intens (cu precădere la nivelul arterelor principale – Calea Dudești și Calea Vitan).

Vecinătăți, conform inspecției efectuate:

- Nord: acces imobil – alee acces și blocuri Calea Vitan;
- Nord-Est: alee cu parcuri publice;
- Sud-Est: alee cu parcuri publice;
- Sud-Vest: Strada Vlaicu Vodă cu parcuri publice.

Dotări Social-Urbane: zona este deservită bine cu puncte comerciale și spații social-urbane (*București Mall, Poșta Vitan, instituții publice etc.*), acestea găsiindu-se în special de-a lungul Căii Vitan.

Transport

În această zonă, există mai multe linii de autobuze și tramvaie care ajută la deplasarea către centrul orașului și nu numai. Printre acestea amintim tramvaiul 19 care oferă o legătură directă cu sud-estul Bucureștiului, tramvaiul 27 către Piața Unirii și autobuzul 124 al cărui traseu ajunge în zona Eroilor. Totodată, în apropiere există două stații de metrou – Timpuri Noi și Mihai Bravu. Ambele oferă



posibilitatea de a lua trenuri care circulă atât pe magistrala M1 Dristor-Pantelimon, cât și pe magistrala M3 Preciziei-Anghel Saligny.

4. Informații despre amplasament

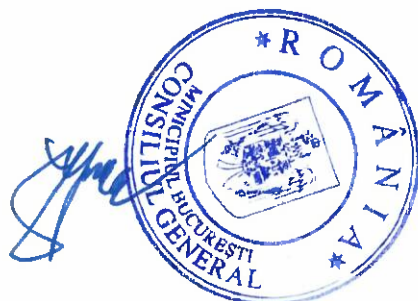
Terenul are o suprafață de 640,0 m² (conform măsurătorilor cadastrale) cu o singură deschidere de 25,15 m la strada Vlaicu Vodă. De asemenea, terenul beneficiază de căi de acces public pe toate laturile (alei de acces / parări publice). Din punct de vedere topografic, acesta este Plan, având o formă dreptunghiulară.

Împrejmuire și amenajările terenului (amplasamentul): Terenul este acoperit în proporție de 83% de construcție, zona liberă a terenului din jurul construcției fiind betonată/asfaltată.



sursa: Google Earth

Starea tehnică: Conform inspecției efectuate, starea tehnică a proprietății subiect este una nesatisfăcătoare/în conservare, nămaifiind utilizată/exploatată în ultimii 20 de ani, conform informațiilor furnizate în cadrul inspecției.



5. Descrierea construcțiilor¹

1. DATE DE IDENTIFICARE

Denumire	Clădire administrativă
Adresa	mun. București, str. Vlaicu Voda, nr. 19, Sector 3
Carte funciară nr.	-
Nr. cadastral	-

2. CARACTERISTICI TEHNICE

Data PIF	1900 (iar conform istoric documente, ultima extindere / supraetajare / consolidare fiind realizată în anul 1965)
----------	--

(conform documentelor puse la dispoziție)

Tip construcție	Izolat
Regim de înălțime	D+P+2E+M
Aria construită (Ac)	534,10 mp
Aria desfășurată (Ad)	1.854,10 mp
Aria utilă (Au) - P+2E+M	1.477,90 mp
Garaj (Au) - cca	0,00 mp



* Suprafața Construită, desfășurată și cea utilă, utilizate în prezentul raport de evaluare a fost preluată din documentația cadastrală furnizată de client (neavizate de OCPI, imobilul nefiind intabulat la Cartea Funciară).

Structura	Structura este de tip cadru din b.a., cu pereți portanți din zidărie, tencuiți. Fundația este de tip continuu, cu pardoseli din beton armat. Pentru accesul către subsol și etajele superioare, este realizată o scară interioară din beton.
Învelitoare	Șarpanta este din lemn ecarisat, conform standardelor în construcții, corespunzător pentru învelitoarea din tablă, având o stare tehnică nesatisfacătoare / vechime scriptica ridicată (fiind identificate zone extinse cu infiltrații), fiind necesare reparații capitale.
Finisaje	Nivelul general al finisării este estimat ca fiind unul nesatisfăcător / în conservare. EXTERIOR: Finisarea la exterior este realizată prin tencuirea pereților, fiind aplicat un strat de vopsea de calitate nesatisfacătoare. Tâmplăria exterioară este din metal cu geam obișnuit, fiind identificate cu zone în care geamurile au fost sparte. INTERIOR: Nivelul finisajelor este estimat a fi unul inferior/nesatisfăcător, fiind necesare costuri / investiții consistente pentru a putea fi pretabilă celei mai bune utilizări. Pardoseala este de tip rece din beton. Pereții sunt tencuiți, fiind aplicat strat de vopsea obișnuită, de calitate nesatisfacătoare, iar în grupurile sanitare, plăci ceramice de calitate nesatisfacătoare. Plafondurile sunt tencuite, fiind aplicat un strat de vopsea de calitate nesatisfacătoare. Tâmplăria interioară este din lemn și metal, de calitate nesatisfacătoare.
Utilități și instalațiile existente	- Electricitate - instalație electrică tip aparent (Dezafectată), cu aparate și corpuri de iluminat fixe, fără accesorii; - Instalație de gaz metan la limita de proprietate; - Apă curentă și canalizare; - Instalații sanitare - dezafectate.

¹ Opinia evaluatorului cu privire la starea tehnică a construcției nu este calificată de o specializare în domeniu, evaluatorul neavând pregătire și atribuții în acest sens. Dacă se dorește obținerea unei expertize tehnice de rezistență, Evaluatorul nu va putea fi făcut răspunzător pentru eventualele concluzii sau mențiuni.

6. Starea tehnică generală și concluzii

Conform inspecției efectuate, starea tehnică a proprietății subiect este una nesatisfăcătoare, în conservare, fiind necesare lucrări de renovare.

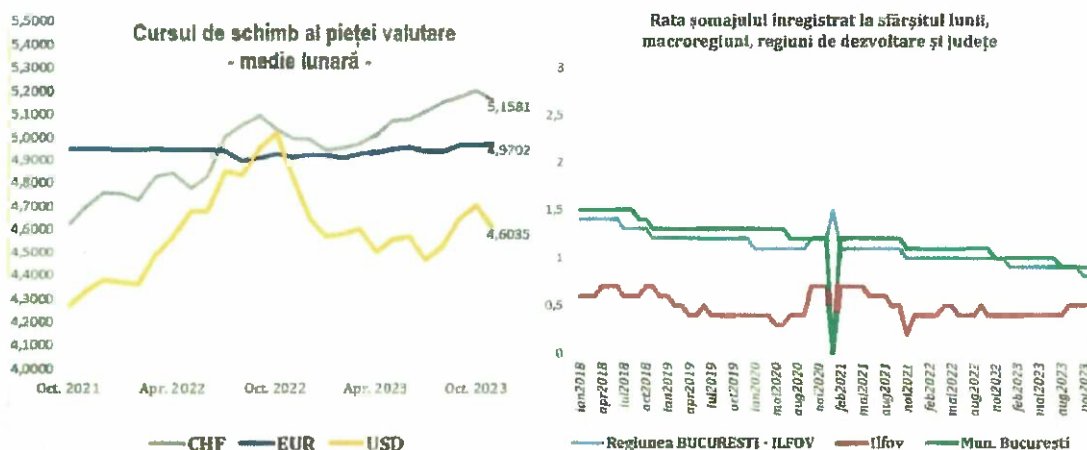
7. Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

Nu este cunoscut la data evaluării un istoric elocvent privind vânzările anterioare, ofertele sau cotațiile curente, sau dacă există un interes concret din partea unor potențiali cumpărători, sau negocieri.

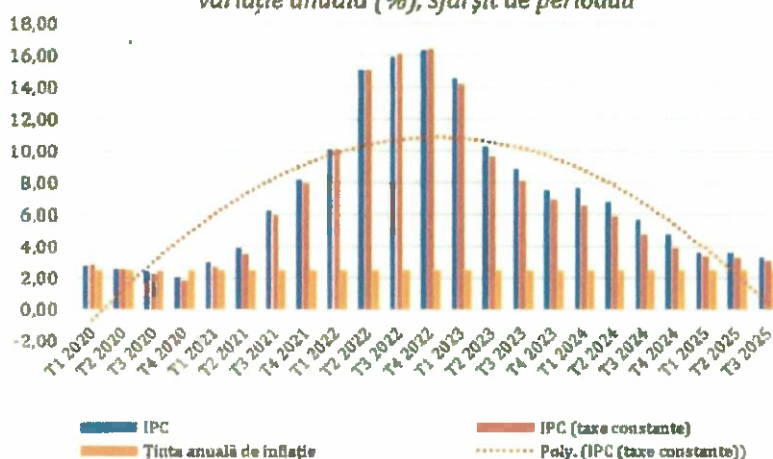
8. Date privind impozitele și taxele

Valorile impozabile, impozitele și taxele și alte taxe asimilate acestora sunt stabilite prin Codul Fiscal, cu modificările și completările ulterioare (Titlul IX) și GEV 500.

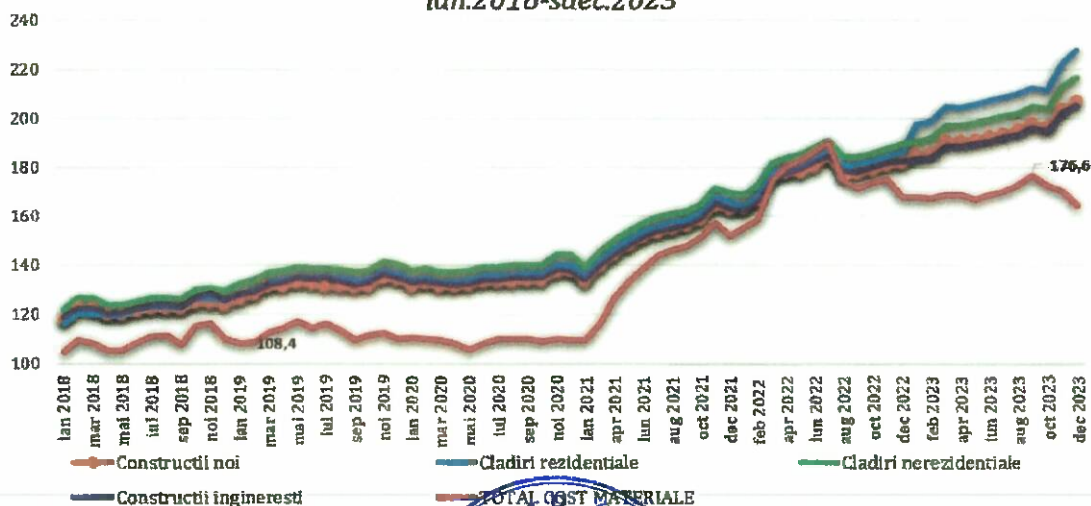




Grafic: Previțiuni privind evoluția inflației - BNR
variație anuală (%), sfârșit de perioadă



Indici de cost în construcții - an de bază 2015 - INS
ian.2018-sdec.2023

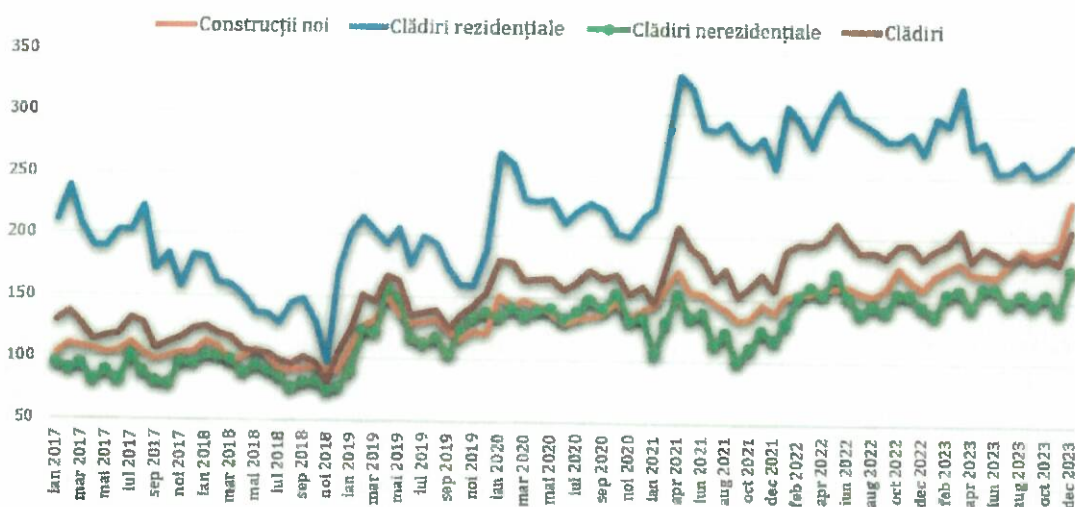


[Signature]

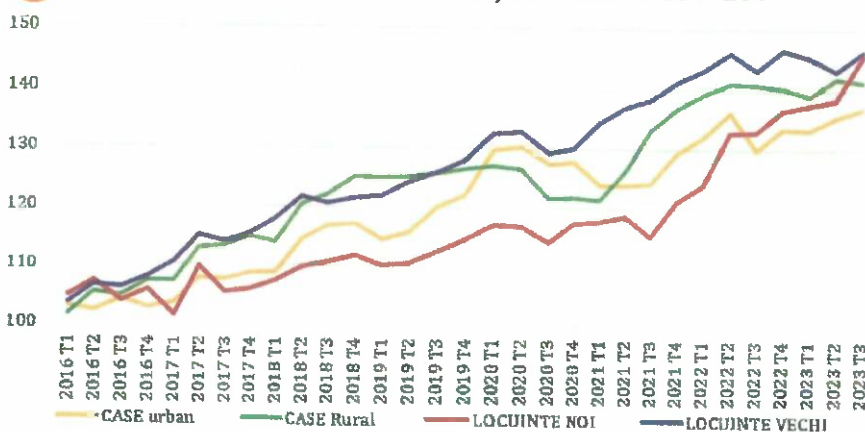




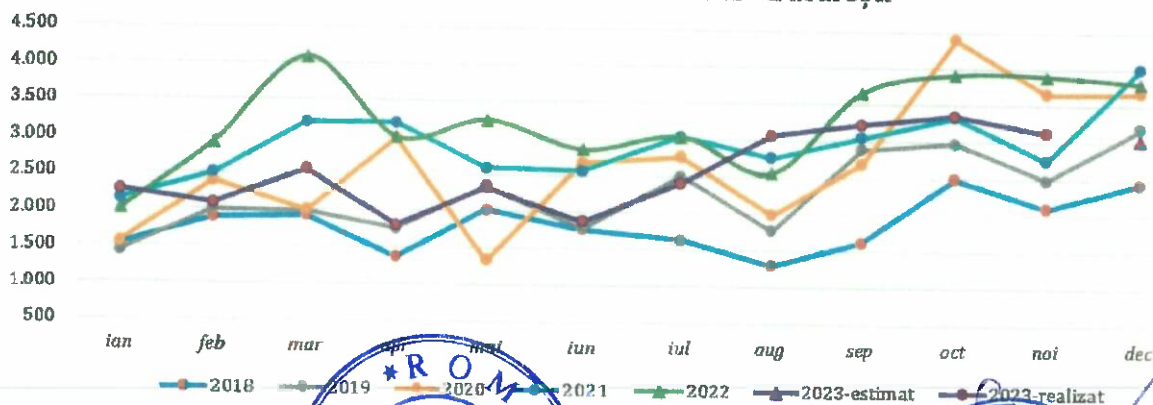
Indicii lucrărilor de construcții, serie ajustată - an de baza 2015 - INSSE

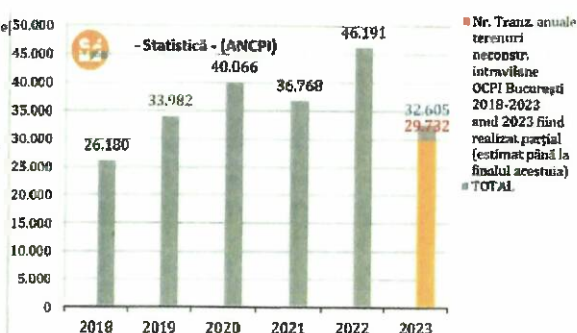
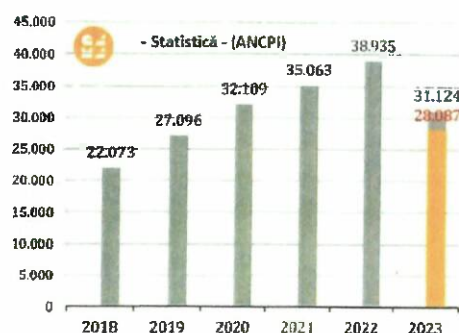


Indici prețuri imobile rezidențiale - anul 2015 = 100

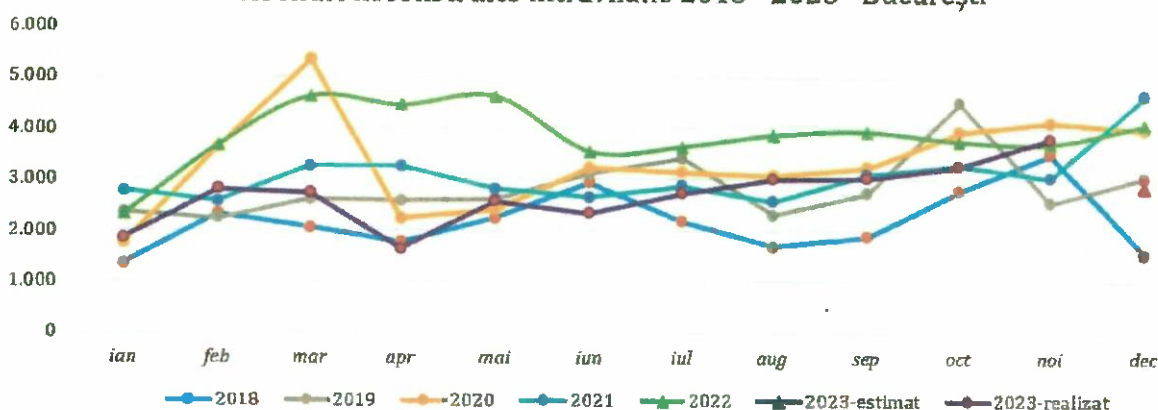


Statistică - Volum Tranzacții lunare (ANCPI) terenuri construite 2018 - 2023* București





Statistică - Volum Tranzacții lunare (ANCPI) terenuri neconstruite intravilane 2018 - 2023* București



PROCESUL ANALIZEI PIETEI ÎN ȘASE PASI	
Pasul 1.	Analiza productivității proprietății <i>definirea produsului imobiliar</i>
Pasul 2.	Delimitarea pieței specifice <i>Aria pieței și aria competitivă</i>
Pasul 3.	Analiza cererii
Pasul 4.	Analiza ofertei
Pasul 5.	Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă <i>Echilibrul pieței</i>
Pasul 6.	Previziunea absorbției proprietății subiect în piață <i>Conceptele penetrării de piață</i>

1. Definirea produsului imobiliar

În această etapă au fost identificate caracteristicile proprietății subiect (fizice, juridice sau de localizare) care determină capacitatea sa productivă și utilizările potențiale ale proprietății, acestea reprezentând baza pentru selectarea proprietăților comparabile și concluziile cu privire la modelarea cererii marginale previzionate.

Atributele (fizice, juridice și localizarea) proprietății subiect au fost prezentate detaliat în cadrul Cap. III.

Utilizările potențiale ale proprietății subiect sunt: rezidențial; comercial/birouri. Având în vedere pe de o parte, utilizările permise și caracteristicile fizice ale proprietății subiect, iar pe de altă parte trendul pieței, s-a constatat că cererea este orientată exclusiv spre spații cu destinație mixta - comerciala / sp. administrativ.

2. Delimitarea pieței specifice

Având în vedere analiza efectuată, specificul zonei și aspectele prezentate mai jos, piața specifică este caracterizată ca fiind una comercială/birouri, reprezentată în special de clădiri de administrative cu un nivel mediu/superior al finisajelor.

Pentru identificarea pieței specifice proprietății subiect au fost analizați o serie de factori, după cum urmează:

Factori analizați pentru identificarea pieței specifice

✓ Tipul proprietății imobiliare:	Clădire administrativă
✓ Caracteristicile proprietăților imobiliare:	
- Modul de ocupare/utilizare:	proprietar
- Baza de clienți (potențiali utilizatori):	persoane juridice (mici întreprinzători)
- Calitatea construcțiilor:	medie
- Caracteristici dotări imobil:	Pără risc dotări funcționale de calitate medie, specifice acestui tip de proprietate (utilizarea specifică)
✓ Aria pieței:	Vitan - Bucuresti Mall au fost analizate toate informațiile disponibile referitoare la proprietăți imobiliare cu caracteristici fizice similare/apropiate, oferite spre vânzare la nivelul microzonei analizate
✓ Proprietăți similare disponibile:	au fost identificate suficiente date și informații disponibile la data evaluării cu caracteristici similare proprietăți subiect în aria de piață definită.
✓ Proprietăți complementare:	dotări social urbane specifice zonei într-un număr mediu
facilități suport ale segmentului analizat	

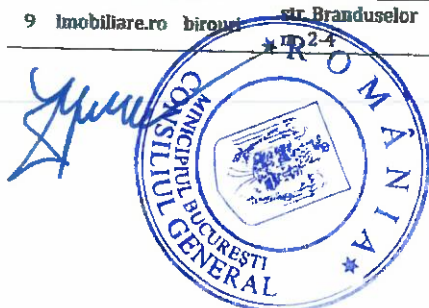
3. Analiza ofertei

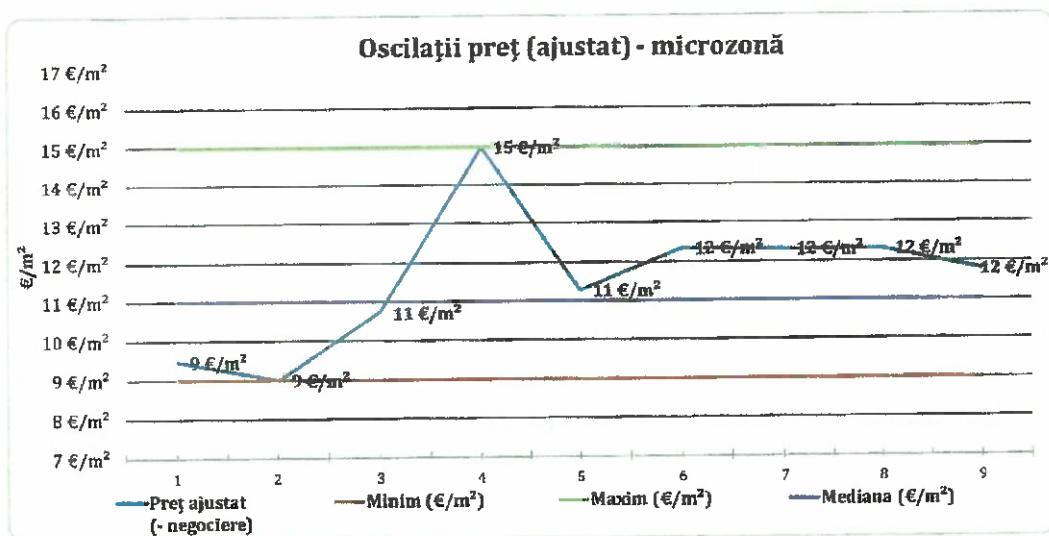
OFERTA CU BIROURI OFERITE SPRE ÎNCHIRIERE

ZONA: ofertele de închiriere cu imobile similare sunt oscilante, cu valori cuprinse între 10 - 16.7€/m², în funcție de amplasament, caracteristicile fizice (atât ale terenului cât și ale construcției), facilitățile/anexele existente, nivelul de finisare, tipul accesului, distanța față de mijloacele de transport în comun etc.

În cadrul ofertelor din aceasta zonă s-au constatat perioade lungi de marketing, ce au condus la marje de negociere și scăderi de prețuri de până la 10-15%, în unele cazuri.

Nr. Crt.	Sursa	Tip imobil	Localizare / zona	Etaaj / Reg. Inaltime	An	Teren exclusiv	An PIF	Pret ofertă / tranzacție	Preț ajustat (- negociere)
1	imobiliare.ro	birouri	str. Foisorului nr. 56-58	P+4E	1.035 m ²		- 2009	10,5 €	9 €/m ²
2	imobiliare.ro	birouri	Calea Dudești nr. 94	6 / P+10E	200 m ²		- 2013	10,0 €	9 €/m ²
3	imobiliare.ro	birouri	Calea Vitan nr. 23 C	Subsol / P+7E	100 m ²	utilități incluse, mai puțin en. El.	2009	11,9 €	11 €/m ²
4	imobiliare.ro	birouri	Calea Vitan nr. 23 C	1+S+6+7 / P+7E	684 m ²	utilități incluse, mai puțin en. El.	2009	16,7 €	15 €/m ²
5	imobiliare.ro	birouri	Calea Vitan, nr 6-6A	2/S+P+13 E	300 m ²		- 2005	12,5 €	11 €/m ²
6	imobiliare.ro	birouri	Calea Vitan, nr 6-6A	1/S+P+13 E	600 m ²		- 2006	13,7 €	12 €/m ²
7	imobiliare.ro	birouri	str. Nerva Traian nr. 3	10/S+P+1 1E	530 m ²		- 1996	13,7 €	12 €/m ²
8	imobiliare.ro	birouri	str. Nerva Traian nr. 3	2/S+P+11 E	80 m ²		- 1997	13,7 €	12 €/m ²
9	imobiliare.ro	birouri	str. Branduselor nr 2-4	4/S+P+8E	100 m ²		- 2007	9,1 €	12 €/m ²

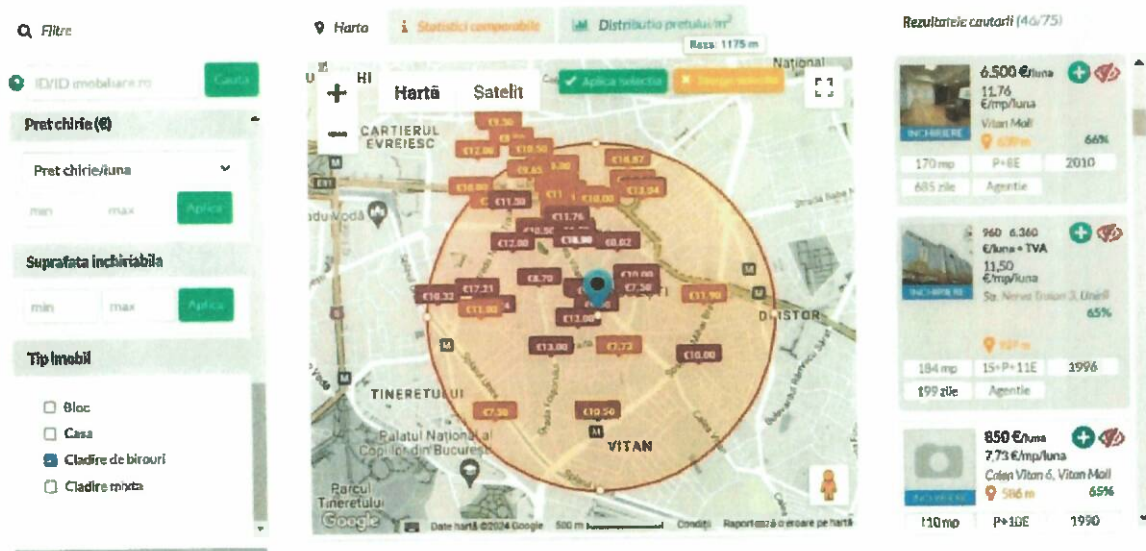




Filtrează rezultatele și selectează comparabile pentru proprietatea:

De închiriat: Birouri, 1477 mp, în Clădire de birouri / Vlaicu Vodă, nr. 19, București, București Ilfov, Romania

Sortare după: 0 Similaritate desc



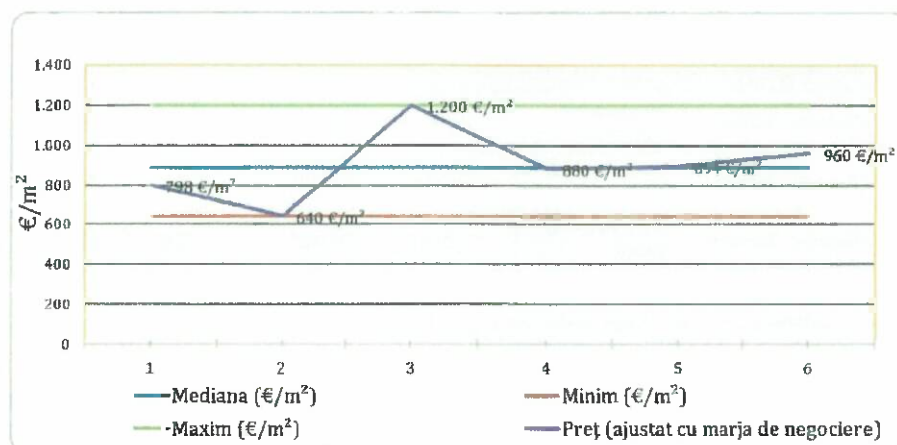
Sursa: Imobiliare.ro - ACP

OFERTA CU TERENURI LIBERE

Conform analizei de piață efectuate, în zona similară proprietății subiect, oferta loturilor de teren cu caracteristici similare proprietății subiect sunt într-un număr mediu, oscilând în jurul valorilor de 800 - 1500 €/m², în funcție de accesibilitate, potențial de dezvoltare, cheltuielile necesare imediate după achiziție etc.

Nr. Crt.	Sursa	Tip Imobil	Adresa / Zonă	POT	CUT	Regim R	Suprafață	Deschidere / fr. stradal	Utilități disponibile	Preț ofertă / tranzacție	Preț (ajustat cu marja de negociere)
1	imobiliare.ro	teren intravilan Cc	str. Locotentent Alexa	60%	2,5	P+2E+3R	319 m ²	13,0 m	la lim. propr.	997 €/m ²	798 €/m ²
2	romimo.ro	teren intravilan Cc	intr. Simbolului nr. 36	45%	1,3	P+3E+4	116 m ²	11,0 m	la lim. propr.	800 €/m ²	640 €/m ²
3	imobiliare.ro	teren intravilan Cc	Splaiul Unirii 207	70%	4,5	P+4E	761 m ²	42,0 m	la lim. propr.	1.500 €/m ²	1.200 €/m ²
4	imobiliare.ro	teren intravilan Cc	str. Anton Pann nr. 11	50%	1,8	P+2E+3R	482 m ²	16,0 m	la lim. propr.	1.100 €/m ²	880 €/m ²
5	storia.ro	teren intravilan Cc	str. Columbeilor 7A	60%	2,5	P+3E	218 m ²	9,5 m	la lim. propr.	894 €/m ²	894 €/m ²
6	FlexMLS	teren intravilan Cc	Splaiul Unirii 187	80%	2,5	P+4E	745 m ²	23,0 m	la lim. propr.	1.300 €/m ²	960 €/m ²





Sursa: baza de date a evaluatorului

Filtreaza rezultatele si selecteaza comparabilele pentru proprietatea:

De vanzare: Teren, Constructii, supraf. de 640 mp, F.S. de 22.57 mp / Vitacu Voda, nr. 19, Bucuresti, Bucuresti Ilfov, Romania

Sortate dupa: Similaritate desc

The screenshot displays the Imobiliare.ro search interface. On the left, there are filters for 'Sursa' (Agent Imobiliare, Particulari, Imobile executate), 'Fotografii' (doar comparabile cu fotografii), 'Cuvant cheie' (search bar), and 'Zona / Localitati' (Toate zonele din Bucuresti). The central map shows Bucharest with various districts labeled, including Iancului, Centru, Vitan, and Salajan. On the right, search results are listed with details like price, area, and location. The results include:

- Property 1: 304,999 €, 953.12 mp, Muncii, 56% similaritate.
- Property 2: 99,000 €, 599.00 mp, Vitan, 56% similaritate.
- Property 3: 2,500,000 €, 1,724.14 mp, Muncii, 54% similaritate.

Sursa: Imobiliare.ro - ACP

În cadrul ofertelor din aceasta zonă s-au constatat perioade medii de marketing (aproximativ 6-12 luni), ce au condus la marje de negociere și scăderi succesive de prețuri de aproximativ 20%, în unele cazuri.

OFERTA CU BIROURI PENTRU VÂNZARE

Ofertele de vânzare cu imobile similare este destul de redusă, nesemnificativă, cu valori puternic oscilante, cuprinse între 1.400 – 2.000 €/m², în funcție de amplasament, caracteristicile fizice (atât ale terenului cât și ale construcției), facilitățile/anexele existente, parcare auto, nivelul de finisare, tipul accesului, distanța față de mijloace de transport în comun etc.



Nr. Crt.	Sursa	Tip imobil	Localizare / zona	Etaj / Reg. Inaltime	Au	Teren exclusiv	An PIF	Pret ofertă/ tranzacție
1	imobiliare.ro	birouri	bd. Dimitrie Cantemir, nr. 1	2 / P+9E	1.100 m ²		- 1990	2.000.000 € 1.818 €/m ²
2	imobiliare.ro	birouri	Calea Dudești nr. 94	5 / P+8E	650 m ²		- 2010	1.150.000 € 1.769 €/m ²
3	imobiliare.ro	birouri	str. Foisorului, nr. 56-58	P+4E	1.062 m ²	238 m ²	2008	1.800.000 € 1.695 €/m ²

Filtreaza rezultatele si selecteaza comparabile pentru proprietatea:

De vanzare, Birou, 1400 mp, clasa B, in Cladire de birouri / Vilescu Voda, nr. 19, Bucuresti, Bucuresti Ilfov, Romania

Sortate dupa: Similaritate desc

The screenshot displays the search results for a property in Vilescu Voda, nr. 19. The page includes a map, a list of comparable properties, and filters. The comparable properties listed are:

- 440.000 € + TVA, 770.08 €/mp, 454 mp, P+1E+M, 2000, 215 zile, Agentie
- 700.000 € + TVA, 3.043.48 €/mp, 230 mp, P+1E, 1994, 292 zile, Agentie
- 2.500.000 € + TVA, 2.659.57 €/mp, 940 mp, P+2E, 2020, 936 zile, Agentie

Sursa: Imobiliare.ro - ACP

4. Analiza cererii

ZONA: cererea vine din rândul investitorilor cu acces la lichidități consistente, aceste categorii de cumpărători fiind în număr redus. În consecință, cererea pe acest segment este afectată de situația economică generală și de incertitudinile unei linii clare pe termen mediu și lung, cei mai mulți investitori preferând să rămână în expectativă, urmărind în primul rând oferte cu prețuri mult diminuate.

Conform analizei de piață efectuată, cererea este orientată spre loturi de teren pretabile unei dezvoltări rezidențiale/mixte, ce beneficiază de o suprafață optimă (300 - 800 m²) pentru a fi pretabil celei mai bune utilizări, prețurile plătite oscilând în funcție de accesibilitate, potențial de dezvoltare (subzona urbanistică), cheltuielile necesare imediate după achiziție etc.

În ceea ce privește piața imobilelor construite / exploatate pe segmentul vizat, cererea este una redusă, segmentul fiind în continuare afectat de restricțiile geopolitice și perioadei covid, multe companii pastrand în continuare sistemul de lucru mixt (parțial la sediu și parțial la distanță).

Conform analizelor publice pe segmentul vizat, domeniile de activitate din care au provenit cele mai multe cereri de birouri au fost IT&C, servicii medicale și servicii profesionale și financiare.

5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

Valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este de regulă dependentă de poziția sa competitivă în piața specifică.

Conform caracteristicilor proprietății imobiliare subiect, au fost identificate și selectate proprietăți competitive (oferta), fiind analizate avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potențialilor cumpărători (cererea).



Pentru a evidenția conformările pieței pentru o anumită utilizare a unei proprietăți imobiliare, a fost identificată relația dintre cererea solvabilă și probabilă și oferta concurențială din piața specifică (curentă și viitoare). Această relație arată gradul de echilibru sau dezechilibru care caracterizează piața specifică și condițiile caracteristice după o perioadă de prognoză.

Astfel, datorită situației economice coroborat cu condițiile geopolitice, au condus la o reducere a cererii pe acest segment, majoritatea investitorilor preferând să rămână într-o oarecare expectativă.

6. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

Prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, putem determina absorbția proprietății subiect, în condițiile de piață, cerere și ofertă competitivă cunoscute.

Conform analizei de piață efectuată, nivelul cererii solvabile a crescut în ultima perioadă, creșterea fiind determinată de evoluția economiei.

Timpul estimat de expunere necesar pentru vânzare (în condiții normale de marketing) a proprietății este estimat la un nivel mediu, de circa 6-12 luni, în condițiile asigurării unor condiții optime privind furnizarea informațiilor și prezentării Proprietății Subiect. **De asemenea este importantă înțelegerea volatilității ridicate din piață, între prețurile efectiv practicate pentru proprietăți similare și asumarea unor oscilații de la aceste prețuri în tranzacția finală încheiată.**



V. EVALUARE

1. Abordări ale valorii

Conform Standardelor de evaluare a bunurilor în vigoare, *se pot utiliza una sau mai multe abordări în evaluare, acestea fiind fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției: **abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.***

Prin aplicarea acestor abordări s-au obținut o serie de valori, care au fost interpretate de către evaluator, iar prin reconcilierea lor s-a format opinia evaluatorului privind valoarea.

2. Abordarea prin piață

Abordarea prin piață se bazează pe analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea "de evaluat".

Valoarea de piață a imobilului se obține din dovezile de piață ale prețurilor de tranzacționare ale unor imobile similare, respectiv valoarea de piață poate fi obținută în urma analizei prețurilor de piață ale imobilelor comparabile, din aceeași arie de piață, care au fost tranzacționate la o dată apropiată de data evaluării. Când nu există tranzacții efective suficiente cu imobile comparabile sau când datele obținute din tranzacțiile efectuate nu sunt credibile și/sau nu pot fi verificate, pentru evaluare se pot folosi și prețurile cerute prin ofertele de vânzare sau prețurile oferite prin cererile de cumpărare de imobile comparabile. Analiza prețurilor la care s-au efectuat tranzacțiile sau a prețurilor cerute sau oferite pentru terenurile comparabile este urmată de efectuarea unor ajustări ale prețurilor imobilelor comparabile, pentru a cuantifica diferențele dintre prețurile plătite, cerute sau oferite pe unitatea de suprafață, cauzate de diferențele între caracteristicile specifice ale imobilelor și tranzacțiilor cu acestea (numite elemente de comparație).

Conceptele de anticipare și schimbare, împreună cu principiile cererii și ofertei, substituției, echilibrului și condițiilor externe, sunt baza în abordarea prin piață. Ținând cont de aceste principii, s-a încercat luarea în considerare a tuturor condițiilor relevante pentru misiunea de evaluare, într-o manieră care să reflecte realitatea și condițiile pieței locale.

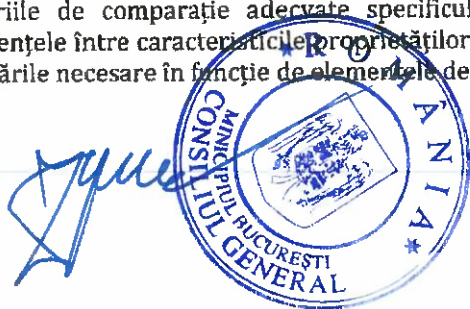
Prețurile de vânzare ale proprietăților comparabile reflectă o serie de factori care influențează mai mult sau mai puțin valoarea proprietății subiect.

Pentru a determina influența relativă a acestor factori, în prezenta evaluare s-au folosit următoarele **tehnici cantitative**²:

- | | |
|-------------------------------|--|
| - Analiza pe perechi de date; | - Analiza statistică; |
| - Analiza pe grupe de date; | - Analiza costurilor secundare; |
| - Analiza datelor secundare; | - Capitalizarea diferențelor de venit. |

Metoda comparației directe este o metodă uzuală și preferată în evaluare, cu condiția să existe informații suficiente despre vânzările de imobile similare, din aceeași arie de piață.

În abordarea prin piață, analiza prețurilor proprietăților comparabile a fost efectuată în funcție de criteriile de comparație adecvate specificului proprietății subiect. S-au analizat asemănările și diferențele între caracteristicile proprietăților comparabile și cele ale proprietății subiect și s-au făcut ajustările necesare în funcție de elementele de comparație.



² Para. 52 a) - GEV 630, Standardele de evaluare a bunurilor, ed. 2022
GAMA Real Estate | Servicii Profesionale de Evaluare

3. Valoarea terenului

Având în vedere scopul evaluării și abordările utilizate, s-a procedat la estimarea valorii de piață a terenului aferent proprietății imobiliare, considerat liber de construcții.

Evaluarea terenului se poate face prin 6 metode:

✓ metoda comparației directe	✓ metoda parcelării
✓ metoda alocării	✓ metoda reziduală
✓ metoda extracției	✓ metoda capitalizării rentei funciare

În cazul de față a fost aplicată **metoda comparației directe**.

Elementele de comparație utilizate includ **elementele specifice tranzacției** (drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile necesare imediat după cumpărare, condițiile de piață (data dovezii despre preț)) și **elementele specifice proprietății** (localizare, caracteristicile acestora fizice, economice și utilizarea acestora – potențialul de dezvoltare).

Pentru estimarea valorii de piață a terenului (considerat liber de construcții – viran) prin această metodă, s-a apelat la informațiile provenite din ofertele la vânzare sau tranzacțiile din zona analizată, comparabilele utilizate regasindu-se anexate raportului de evaluare (Cap. VII.3), fiind aplicate ajustări după cum urmează:

TEREN (liber de construcții)		ABORDAREA PRIN PIAȚĂ (metoda comparației directe)			
Nr. comparabilă		1	4	5	6
Element de comparație	SUBIECT	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Arie teren	640,00 m²	319 m²	482 m²	218 m²	745 m²
Pre ofertă / vânzare (€/m²)		997,00 €/m²	1.100,00 €/m²	894,00 €/m²	1.200,00 €/m²
Tip preț (tranzacție / ofertă)		ofertă	ofertă	ofertă	ofertă
Marjă negociere (%)		20%	-20%	20%	-20%
Marjă negociere (€/m²)		-199,40	-220,00	-178,80	-240,00
Preț ajustat (€/m²)		797,60 €	880,00 €	715,20 €	960,00 €
A fost aplicată ofertelor expuse spre vânzare. Ajustarea pentru negociere variată în funcție de perioada expunerii pe piață și de obținuturile de negociere ale părților implicate.		la nivelul mediu de negociere din zonă	la nivelul mediu de negociere din zonă	la nivelul mediu de negociere din zonă	la nivelul mediu de negociere din zonă
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIEI					
Dreptul de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/m²)		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Preț ajustat (€/m²)		797,60 €	880,00 €	715,20 €	960,00 €
Explicațiile ajustărilor		nu s-au aplicat ajustări;			
Condiții de finanțare	De piață	De piață	De piață	De piață	De piață
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (euro / mp)		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Preț ajustat (€/m²)		797,60 €	880,00 €	715,20 €	960,00 €
Explicațiile ajustărilor		nu s-au aplicat ajustări;			
Condiții de vânzare	De piață	De piață	De piață	De piață	De piață
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/m²)		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Preț ajustat (€/m²)		797,60 €	880,00 €	715,20 €	960,00 €
Explicațiile ajustărilor		nu s-au aplicat ajustări;			
Cheltuieli necesare imediat după achiziție	Nu	nu	nu	nu	nu
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Cuantum ajustare (€/m²)		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Preț ajustat (€/m²)		797,60 €	880,00 €	715,20 €	960,00 €
Explicațiile ajustărilor		nu s-au aplicat ajustări;			
Condiții de piață	Actuale	Actuale	Actuale	Actuale	Actuale
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/m²)		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Preț ajustat (€/m²)		797,60 €	880,00 €	715,20 €	960,00 €
Explicațiile ajustărilor		nu s-au aplicat ajustări;			
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII					
Localizare	mun. București, str. Vlaicu Voda, nr. 19, Sector 3	str. Locotentent Alexandru Paulescu nr. 7	str Anton Pann nr. 11	str Columbelor 7A	Splaiul Unirii 187
Comparativ cu subiectul		similar	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/m²)		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Preț ajustat (€/m²)		797,60 €	880,00 €	715,20 €	960,00 €
Explicațiile ajustărilor		fără ajustări notabile între locațiile imobilelor identificate în piața specifică			



CARACTERISTICI FIZICE

Suprafața (m²)	640,0 m²	319,0 m²	482,0 m²	218,0 m²	745,0 m²
Ajustare (%)		0%	0%	10%	0%
Quantum ajustare (€/m²)		0,00 €	0,00 €	71,52 €	0,00 €
Preț ajustat (€/m²)		797,60 €	880,00 €	786,72 €	960,00 €

Explicațiile ajustărilor

Conform analizei de plată efectuată, cererea este orientată spre loturi de teren pretabilit unei dezvoltări rezidențiale/mixte, ce beneficiază de o suprafață optimă (300-800 m²) pentru a fi pretabilit celei mai bune utilizări, prețurile plădite oscilând în funcție de accesibilitate, potențial de dezvoltare (subzona urbanistică), cheltuielile necesare imediate după achiziție

Front stradal (ml)	25,2 ml	13,0 ml	16,0 ml	9,5 ml	23,0 ml
Nr. deschideri	1	1	1	1	2
Raportul laturilor	0,99	0,48	0,53	0,41	0,71
Lățime	25,15	43,00	16,00	9,50	23,00
Adâncime	25,45	90,00	30,13	22,95	32,39
Forma	dreptunghiulară	dreptunghiulară	dreptunghiulară	dreptunghiulară	dreptunghiulară
Ajustare (%)		10%	0%	15%	-5%
Quantum ajustare (€/m²)		79,76 €	0,00 €	118,01 €	-48,00 €
Preț ajustat (€/m²)		877,36 €	880,00 €	904,73 €	912,00 €

Explicațiile ajustărilor

ajustările au fost aplicate având în vedere pe de o parte frontul stradal al fiecărei comparabile în raport cu lotul subiect (loturile cu deschideri sub 14 m fiind limitate la construirea în calcan), iar pe de altă parte nr. fronturilor, loturile ce beneficiază de 2 deschideri având posibilități multiple în dezvoltare și amplasare a construcțiilor pe amplasament.

Topografie	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Quantum ajustare (euro / mp)		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Preț ajustat (€/m²)		877,36 €	880,00 €	904,73 €	912,00 €
Explicațiile ajustărilor		nu s-au aplicat ajustări;			
Utilități disponibile	el. gaz, apă, canalizare	la lim. propr.	la lim. propr.	la lim. propr.	la lim. propr.
Ajustare (%)	la lim. propr.	0%	0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/m²)		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Preț ajustat (€/m²)		877,36 €	880,00 €	904,73 €	912,00 €
Explicațiile ajustărilor		nu s-au aplicat ajustări;			

ALTELE

Utilizarea terenului CMBU	în conservare	similar	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/m²)		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Preț ajustat (€/m²)		877,36 €	880,00 €	904,73 €	912,00 €
Explicațiile ajustărilor		nu s-au aplicat ajustări;			
Indicatorii urbanistici Restricții de utilizare	conform PUG	conform PUG	conform PUG	conform PUG	conform PUG
Tip Subzona	M3	M3	M1	CA2	CB3
Datele urbanistice:					
POT	60%	60%	50%	60%	60%
CUT	2,50	2,50	1,80	2,50	2,50
Ajustare (%)		0%	5%	0%	0%
Quantum ajustare (€/m²)		0,00 €	44,00 €	0,00 €	0,00 €
Preț ajustat (€/m²)		877,36 €	924,00 €	904,73 €	912,00 €

Explicațiile ajustărilor

ajustarea a fost aplicată având în vedere avantajele unei dezvoltări pe un amplasament ce beneficiază de indicatori superiori (CUT), conform oscilațiilor identificate în piața specifică - analiză pe grupe de date.

Destinație	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Quantum ajustare (euro / mp)		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
PREȚ AJUSTAT (€/m²)		877,4 €/m²	924,0 €/m²	904,7 €/m²	912,0 €/m²
PREȚ AJUSTAT (rotunjit)	3 zecimale	562.000 €	591.000 €	579.000 €	584.000 €
Ajustare totală netă (€)		79,76 €	44,00 €	189,53 €	-48,00 €
Ajustare totală netă (%)		10,00%	5,00%	26,50%	-5,00%
Ajustare totală brută (€)		79,76 €	44,00 €	189,53 €	-48,00 €
Ajustare totală brută (%)		10,00%	5,00%	26,50%	-5,00%
Număr ajustări aplicate		1	1	2	1
Indicație asupra valorii (€):	591.000 €				
Echivalent a:	2.935.202 lei				
Indicație asupra valorii (€/m²):	923,4 €/m²				
Curs valutar:	4,9665 lei				

4. Abordarea prin venit

Metoda capitalizării veniturilor este o metoda prin care se estimează valoarea unei proprietăți prin actualizarea beneficiilor așteptate de pe urma acesteia (în cazul imobiliar aceste beneficii fiind exprimate prin chiria practică pe piața locală pentru proprietăți similare celei de evaluat) într-o valoare prezentă. Actualizarea veniturilor așteptate se face cu ajutorul unei rate de capitalizare rezultate din analiza pieței tipului respectiv de imobil.

Capitalizarea directă este o metoda de randament folosită pentru transformarea nivelului estimat al venitului net așteptat într-un indicator de valoare al proprietății.

Câștigul luat în considerare este în mod curent cel prognozat pentru anul următor. Capitalizarea directă se bazează pe venitul brut potențial, venit brut efectiv, venit net din operare, profit net, venitul aferent creditului ipotecar, venitul generat de teren sau clădiri.

Venitul brut potențial (VBP) – materializează venitul total estimat a fi generat de proprietatea imobiliară supusă evaluării, în condiții de utilizare maximă.

Venitul brut efectiv (VBE) – venitul anticipat al proprietății imobiliare, ajustat cu pierderile aferente gradului de neocupare.

Venitul net din exploatare (VNE) – rezultă prin deducerea cheltuielilor aferente proprietarului din totalul veniturilor brute, și anume: cheltuieli aferente proprietarului (impozit pe proprietate, asigurări, întreținere, reparații, amortizări, management, pază, curățenie etc.).

Rata de capitalizare reprezintă relația dintre câștig și valoare, relație acceptată de piață și rezultă dintr-o analiză comparativă a închirierii de proprietăți comparabile.

Se va considera că rata de capitalizare sau multiplicatorul selectat va satisface un investitor mediu și că perspectivele unor câștiguri viitoare, peste capitalul investit, sunt suficient de atractive și realizabile.

Orice interes într-o proprietate care generează un flux din exploatare poate fi evaluat prin capitalizare directă.

Valoarea = V net din exploatare / rata de capitalizare

În condiții normale de piață, se anticipează obținerea unui profit datorat fie creșterii veniturilor rezultate din exploatarea imobilului, fie din revânzarea acestuia. Calculul ratei de capitalizare se face în cel mai corect mod pornind de la informații concrete furnizate de piața imobiliară privind tranzacții (închirieri, vânzări, cumpărări) încheiate.

În cazul de față au fost luate în calcul analizele de piață efectuate și publicate de cele mai importante firme în domeniul imobiliar, opiniile agenților imobiliari ce activează în această zonă și datele oferite de Institutul National de Statistică, precum și oferte de închiriere culese direct de evaluator din zonă, care sunt prezentate în anexele prezentului raport.

• rata de capitalizare = 8% (conform nivelurilor medii publicate în cadrul ultimelor studii pe segmentul vizat – Q4 2023 Revista Valoarea);

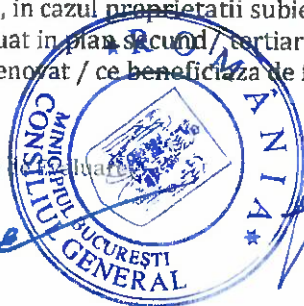
CALCULUL RATEI DE CAPITALIZARE			
Chirie lunară (solicitată / realizabilă)	12 €	13 €	13 €
Venit Brut Potențial (EUR/an)	136 €	143 €	149 €
Grad de neocupare 10,0%	14 €	14 €	15 €
Venit Brut Efectiv (EUR/an)	122 €	128 €	134 €
Cheltuieli fixe și variabile (% din VBE) - niv. Mediu 10,0%	12 €	13 €	13 €
Venit Net din Exploatare (€/an)	110	115	121
Preț ajustat al proprietății (-ajustat)	1.732	1.685	1.614
Rata de capitalizare	6,3%	6,9%	7,5%

* imobilele ce au putut fi identificate, regasite în cadrul selecției au amplasament / dotari specifice net superioare imobilului subiect.

• gradul de neocupare = 10% (nivelul mediu din piață, conform analizei efectuate).

Analizând piața imobiliară (analize de piață, presă, site-uri imobiliare, închirieri efectuate) se constată o ofertă în general practică pentru proprietăți cu caracteristici similare proprietății subiect la prețuri pe m² între 10 - 16 €/mp/lună, în funcție de amplasament, proximitatea față de principalele dotări social-urbane și mijloace de transport în comun, nivel de finisare, suprafața, facilități etc.

Având în vedere criteriile de selecție, în cazul proprietății subiect, se consideră un grad de atractivitate la un nivel ușor sub mediu (fiind situat în plan secund / terțiar), cu un preț maxim obținabil de cca 11 €/mp/lună (în ipoteza unui imobil renovat / ce beneficiază de finisaje și instalații funcționale actuale).



Cheltuielile fixe si variabile (Anuale) au fost estimate la un nivel de 14.890 euro (respectiv 8,5% din VBE).

CALCULUL CHELTUIELILOR DE EXPLOATARE			Clădire administrativă
CHELTUIELI FIXE			
Asigurări	0,20%	860 €	4.271 lei
<i>conform costurilor practicate de principalele societăți de asigurări din piață.</i>			
Cuantum impozit proprietate	1,50%	6.450 €	32.034 lei
<i>conform Codului Fiscal și GEV 500</i>			
CHELTUIELI VARIABILE			
Chelt management si administratie	0,0 €/m ²	0,00 €	0 lei
Comisioane de închiriere	50%	1.625,69 €	8.074 lei
<i>comisionul minim practicat în piața specifică de agentile imobiliare.</i>			
ALOCĂRI			
Zugrăveli / Reparații	100%	medie / an	Cost / m ²
<i>conform costurilor minime necesare pentru astfel de investiții recunoscute în piață.</i>			
TOTAL		14.890 €	44.479 lei

Din indicatia asupra valorii rezultata, au fost deduse cheltuielile necesare imediate, pentru reabilitarea cladirii astfel incat sa poata fi exploatata in concordanta cu cerintele din piata (estimate la cca 1.060.000 eur, echivalent a 571 euro/mp Ad - refacere invelitoare, finisaje complete si instalatii functionale).

Nr. crt.	Denumire	Tip	Suprafata construita (m ²)	Cost lei/m ²	Indici actualizare	Total cost catalog	Corectie distanta (1)	Corectie manopera (2)	Cost total corectat (LEI) - cu TVA	Cost total corectat (€) - cu TVA	Cost total corectat (€) - fara TVA
			A	B	C	D=AxBxC	E	F	G=DxExF	H=G/curs €	I=H/1,19
C1	CLĂDIRE ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE										
1	Finisaj	FICLBTIPB	1.854,1 m ²	934,70	2,12	3.671.591,57	1,003	1,000	3.682.573,40	741.483	623.094,63
2	Invelitoare	TERNECIRC	534,1 m ²	439,40	2,06	482.767,51	1,003	1,000	484.211,48	97.496	81.929,01
3	Instalații electrice	IECLBTIPB	1.854,1 m ²	141,50	3,54	928.028,87	1,003	1,000	930.804,63	187.417	157.492,96
3	Instalații sanitare	ISCLBTIPB	1.854,1 m ²	107,10	1,98	392.461,87	1,003	1,000	393.635,74	79.288	66.603,51
4	Instalații incalzire	IVCLBTIPB	1.854,1 m ²	132,00	3,13	766.627,33	1,003	1,000	768.920,34	154.821	130.101,99
re de ateliere si depozitare/birc									6.268.146 lei	1.260.474 €	1.059.222 €
COST €/M ² CLĂIRE ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE											571 €/m ²

ABORDAREA PRIN VENIT (metoda capitalizării directe)		
Suprafața utilă	1.477,9 m ²	16.257 €
Chirie solicitată / m ² util	11,0 €/m ²	
Venit brut potential (VBP - anual)		195.083 €
Grad de neocupare (% din VBP)	10,0%	19.508 €
Venitul Brut Efectiv (VBE)		175.575 €
Cheltuieli fixe si variabile	8,5%	14.890 €
Venit net din exploatare (VNE)		160.685 €
Rata de capitalizare (c)		8,0%
curs valutar = 4,9665		2.008.557
Cheltuieli necesare imediat după achiziție		1.059.222
INDICAȚIE ASUPRA VALORII	rotunjit	949.000 €
		642 €/m²
Clădire administrativă	13.03.2024	4.713.209 lei



5. Abordarea prin cost

Abordarea prin cost estimează valoarea costurilor de achiziție a terenului și de construire a unei noi proprietăți, cu aceeași utilitate, sau de adaptare a unei proprietăți vechi pentru aceeași utilizare, fără costuri legate de timpul pentru construcție sau de adaptare.

Pentru a ajunge la o indicație asupra valorii prin această abordare, trebuie parcurse următoarele etape:

- estimarea valorii terenului în ipoteza că acesta este liber și poate fi dezvoltat conform celei mai bune utilizări;
- estimarea costului de reconstrucție a construcțiilor la data evaluării (CIB);
- estimarea deprecierei construcțiilor (deprecierea fizică recuperabilă, deprecierea fizică nerecuperabilă, neadekvarea funcțională recuperabilă / nerecuperabilă și deprecierea externă/economică);



- scăderea deprecierii cumulate din costul de reconstrucție (CIB) pentru a obține costul net (CIN);
- adăugarea valorii de piață a terenului pentru a obține indicată asupra valorii proprietății subiect.

În această abordare, au fost folosite cele mai relevante și actuale cărți în domeniu: Catalog C. Schiopu 2010, actualizat - Cladiri industriale, comerciale si agrilole, constructii speciale - pg. 86-89, împreună cu Indicii de actualizare (disponibili la data întocmirii Raportului de evaluare), Editura IROVAL București, Indreptar Matrix Rom București, alte surse verificabile în piață.

Pentru estimarea deprecierilor s-a folosit **metoda duratei de viață economică modificată**:

Într-o primă etapă, în cadrul acestei metode, se estimează costurile necesare remedierii tuturor elementelor recuperabile ale deprecierei fizice, cauzate de o întreținere necorespunzătoare și/sau o neadecvare funcțională. Ulterior, aceste costuri se scad din costul construcțiilor (CIB) estimat la data evaluării. Având în vedere raportul dintre vârsta efectivă a construcțiilor ce fac obiectul evaluării și durata de viață economică, a fost estimată deprecierea elementelor nerecuperabile, din care au fost scăzute elementele recuperabile datorate depreciierilor fizice și/sau funcționale. În cadrul acestei metode, prin eliminarea elementelor recuperabile ale deprecierei, durata de viață efectivă (Vef) va scăde sau durata de viață economică (DVE) va crește. Quantumul deprecierei externe este determinat ca valoarea matematică rezultată prin înmulțirea valorii de depreciere economică (externă) cu valoarea rămasă după scăderea deprecierei recuperabile.

</



Estimare CIN - Metoda duratei de viață economică modificată

Sdc clădire principală (m²) = 1.854,1										28%		59%		0%	
Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost CIB (cu TVA)	TOTAL (CIB) fără TVA actualizat cu indice profit (€)	Elemente recuperabile - uzură fizică + învechire necorespunzătoare + neadekvare funcțională	Valoare rămasă	Vârsta cronologică (Vcr) (ani)	V. efectivă / modificată (ani) VEF = Vcr*depr. recuperabilă	Durata de Viață Economică (DVE) (ani)	Elemente nerecup. (Vef/DVE*Val. rămasă)	Deprec. Ext (economică) (Val. Rămasă* cuantum depreciere ec.)	Valoare netă rămasă (CIB - El. Recup. Elem. Nerecup. (Incl. Deprec. Ec.))				
C1 CLĂDIRE ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE															
1	Structura	999.148	1.049.526	0%	0	59	59,0	100	619.220	0	430.305 €				
5	Finisaj	273.881	287.690	100%	287.690	59	0,0	30	0	0	0 €				
8	Instalații electrice	53.164	55.845	100%	55.845	59	0,0	30	0	0	0 €				
9	Instalații de încălzire	45.478	47.771	100%	47.771	59	0,0	30	0	0	0 €				
10	Instalații sanitare	15.096	15.857	100%	15.857	59	0,0	30	0	0	0 €				
Total cost fără TVA (€)			1.456.689 €		407.163 €	1.049.526 €			619.220 €	0 €	430.306 €				
Total cost fără TVA (LEI)											2.137.114 lei				
Total cost fără TVA (Euro/m² construit d			786 €/m²		220 €/m²	566 €/m²			334 €/m²	0 €/m²	232 €/m²				
TOTAL CIN (construcții)															
Total cost fără TVA (€) (rotunjit)			1.456.689 €		407.163 €	1.049.526 €			619.220 €	0 €	430.000 €				
Total cost fără TVA (LEI)											2.135.595 lei				
Total cost fără TVA (Euro/m² construit d			786 €/m²		220 €/m²	566 €/m²			334 €/m²	0 €/m²	232 €/m²				
Valoare de piață teren											591.000 €				
640,00 m²											923 €/m²				
INDICAȚIE ASUPRA VALORII											1.021.000 €				
											551 €/m²				
											5.070.797 lei				



VI. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

În urma metodelor de evaluare folosite au rezultat următoarele indicații asupra valorii:

- Abordarea prin piață (metoda comparației directe): -
- Abordarea prin venit (metoda capitalizării veniturilor): 949.000 €.
- Abordarea prin cost (metoda determinării costului de înlocuire net): 1.021.000 €.

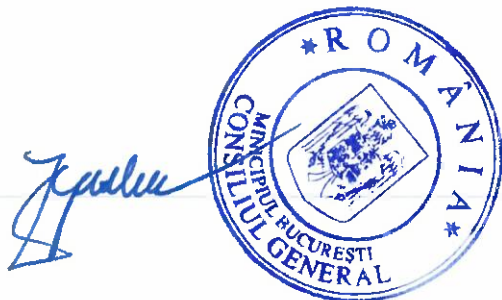
Criteriile ce au stat la baza alegerii valorii finale sunt : *adecvarea, precizia și cantitatea* informațiilor utilizate în prezentul raport.

	Adecvarea	Precizia	Cantitatea
Abordarea prin piață - din cauza nivelului de tranzacționare nesatisfăcător în privința clădirilor cu destinații similare, de mari dimensiuni, sau cu un grad al finisării similar, nu a fost posibilă găsirea unor informații suficiente în piață, care să conducă la o estimare, astfel încât să acopere imperfecțiunile pieței actuale, aceasta având un nivel bun doar în privința terenurilor libere similare.	✓	✓	
Abordarea prin venit - în analiza de piață au fost identificate în zona analizată oferte și tranzacții de închiriere cu imobile similare, fiind disponibile mai multe studii publicate pe segmentul vizat, bazate pe un volum mare de informații disponibile în piață. De asemenea nivelul închirierilor este unul elocvent pe piața spațiilor generatoare de venit, orice investitor urmărind în primul rând randamentele obținabile ale unei proprietăți imobiliare, acestea fiind principalele criterii de selecție. Astfel, această metodă a condus la un grad ridicat al criteriilor mai sus amintite.	✓	✓	✓
Abordarea prin cost - abordările utilizate pentru fundamentarea unei opinii asupra valorii de piață se bazează pe informații din piață. Conform datelor din piață, indicatorul cost nu reprezintă un factor recunoscut ca indicator investițional, această abordare îndeplinind într-o mică măsură criteriile de adecvare și precizie.			✓

Așadar, valoarea de piață a proprietății a fost obținută în cadrul metodei capitalizării veniturilor:

949.000 €

4.713.209 lei

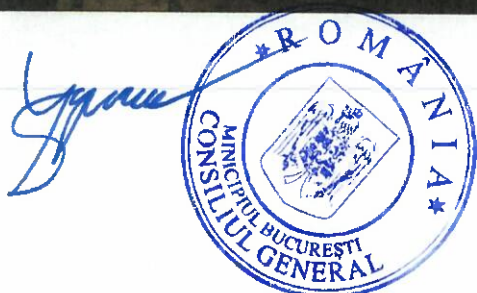
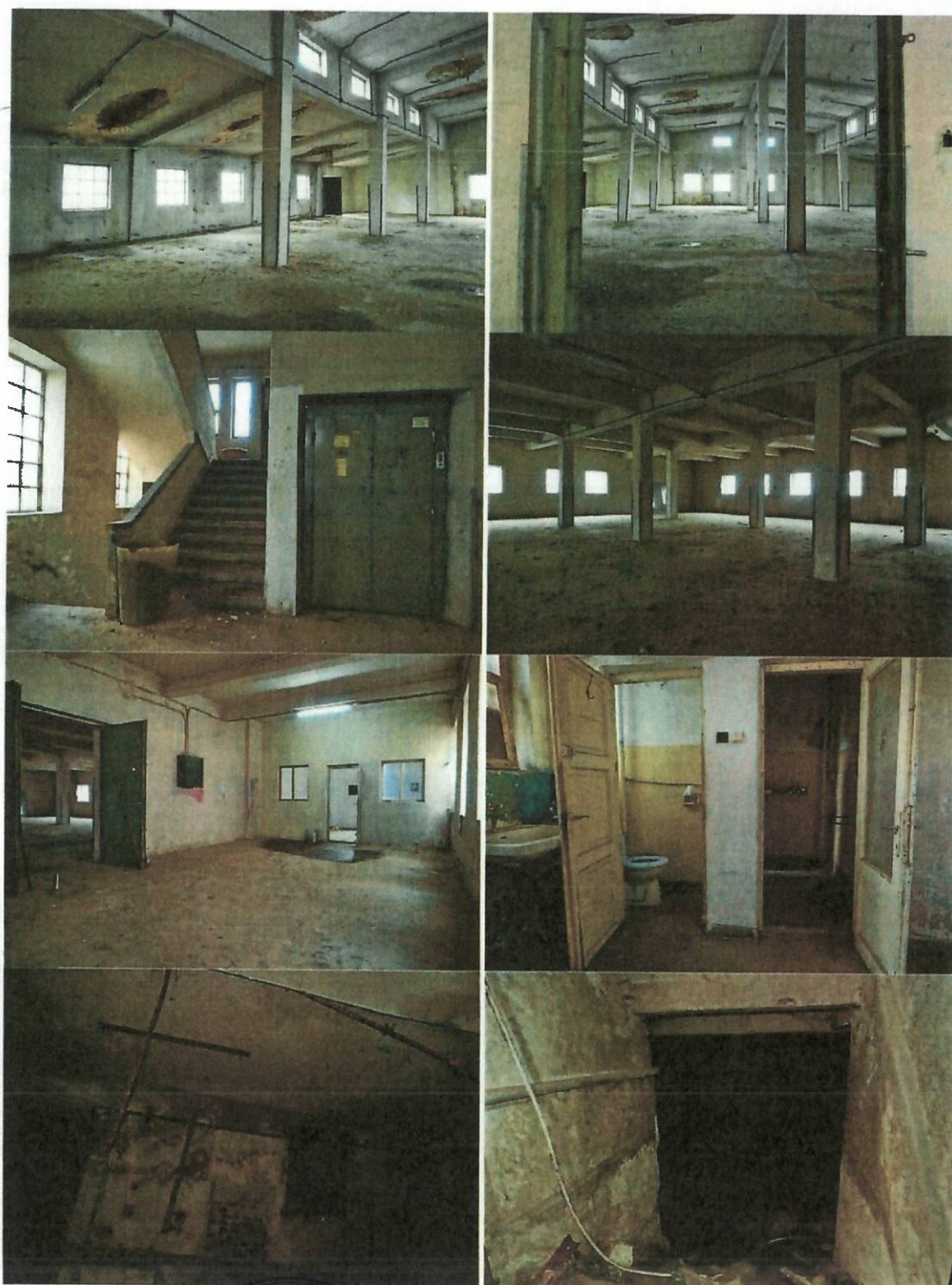




Sursa: Google Earth

2. Fotografii ale proprietății









3. Surse de informații³



sursa: Harta Google și baza de date a evaluatorului

³ Conform verificărilor efectuate în piață, proprietățile comparabile sunt reale, iar informațiile suplimentare privind caracteristicile fizice, au fost confirmate telefonic de vânzători. Pentru verificări independente, contactele vânzătorilor sunt cele menționate în anunțurile analizate și prezentate la Cap. VII.3.



OFERTE TERENURI

Comparabila A - <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/calea-calarasilor/teren-constructii-de-vanzare-XBMO13020>

Teren, Constructii, supraf. de 320 mp, F.S. de 13 mp

ID: BMO13000070

Status: la vanzare din 21 decembrie 2023, data curenta: 15 martie 2024

Adresa: Calea Calarasilor, Bucuresti, Bucuresti Ilfov

Sursa: Agentie imobiliara

Telefon: 0745622572

Zile in posta: 86 zile

E-mail:

Primul pret solicitat: 318.000 EUR

Actualizat: imobiliare.ro - ieri

Ultimul pret solicitat: 318.000 EUR

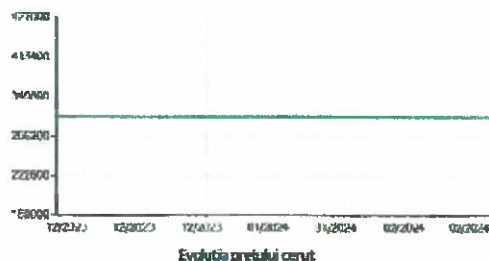
994 EUR/mp

Caracteristici proprietate:

Tip teren: Constructii
 Clasificare teren: Intravilan
 Suprafata teren: 320 mp
 Front stradal: 13 m
 Utilitati: Curent, apa, canalizare
 Acces / amenajare strazi: Asfaltate sau Betonate
 Utilizare: —
 P.O.T.: —
 C.U.T.: —
 Regim inaltime: —
 Sursa coef. urbanistic: Necunoscuta/Nu se aplica



Florin Marin * Global Home Romania * Real Estate Agency * Imobiliare: La 2 minute de Calea Calarasilor si 5 de Piata Muncii in cadrul unei zone complet rezidentiale predominata de un regim sczut de inaltime, teren situat in zona M3 dispus pe o suprafata de 320MP avand o deschidere de 13ML. PUD aprobat - D+P+2+3R. Autorizatie de construire emisa. Proiect si autorizatie de constructie eliberat. Global Home Romania, es



Comparabila B – <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/unirii/teren-constructii-de-vanzare-XCFC13014?lista=3171904&listing=1&pagina=lista&imoidviz=4235360172>

Teren, Construcții, supraf. de 482 mp, F.S. de 16 mp

ID: CFC13000071

Status: la vanzare din 9 ianuarie 2024, data curentă: 15 martie 2024

Adresa: Unirii, Bucuresti, Bucuresti Ilfov
Zile în piață: 67 zile
Primul preț solicitat: 530.000 EUR
Ultimul preț solicitat: 530.000 EUR
1.100 EUR/mp

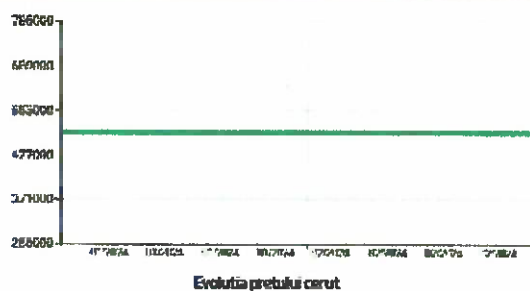
Sursa: Agenție Imobiliară
Telefon: 0758900400
E-mail:
Actualizat: imobiliare.ro - ieri

Caracteristici proprietate:

Tip teren: Construcții
Clasificare teren: Intravilan
Suprafața teren: 482 mp
Frontul strădat: 16 m
Utilități: Curent, apă, gaz, canalizare
Acces / amenajare străzi: Asfaltate sau betonate
Utilizare: teren agricol
P.O.T.: –
C.U.T.: –
Regim înălțime: –
Sursa coef. urbanistici: Necunoscută/Nu se aplică



Vanzare teren Intravilan Central zona Unirii - Anton Pann, Bucuresti Va propunem in exclusivitate spre vanzare un teren intravilan in Bucuresti - Unirii, pe str. Anton Pann vis a vis de casa memoriala "Anton Pann". Terenul are o suprafata de 482 mp cu deschiderea de 16 m. Conform certificatului de urbanism pentru informare terenul are un POT de 50%, C.U.T 1,8, regim de inaltime P+ 2 cu 3 retras. Este pretabil pentru constructii de tip rezidential, bir



Comparabila C - <https://www.storia.ro/ro/oferta/vnd-teren-intravilan-n-sectorul-3-IDz6FR>

Teren, Agricol, supraf. de 218 mp

ID: 5169133

Status: la vanzare din 06 februarie 2024, data curenta: 15 martie 2024

Adresa: Nord, Bucuresti, Bucuresti Ilfov
Zile in piata: 39 zile
Primul pret solicitat: 195.000 EUR
Ultimul pret solicitat: 195.000 EUR
894 EUR/mp

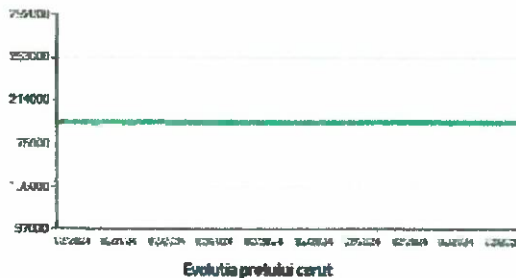
Telefon: 0721848692
E-mail:
Actualizat: storia.ro - 07.03.2024
storia.ro - 06.02.2024 (prima aparitie)

Caracteristici proprietate:

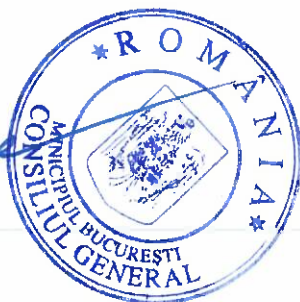
Tip teren: Agricol
Clasificare teren: Extravilan
Suprafata teren: 218 mp
Front stradal: --
Utilitati: --
Acces / amenajare strazi: --
Utilizare: --
P.O.T.: --
C.U.T.: --
Regim inaltime: --
Sursa coef. urbanistici: Necunoscuta/Nu se aplica



Teren intravilan in suprafata de 217,63 mp, cu acces din Str. Columbeilor nr. 7A, Sector 3, cu utilitati la limita proprietatii



Evolutia pretului cerut



Comparabila D - FlexMLS.ro

Str. SPLAUL UNIRII 187 Teren intravilan, Bucuresti,		F1-32810 PSBO - Terenul Activ EB94,000			
					
Tip Listare:	Persoana Fizica	Suma:	Mercedor	Aprobat MLR:	Yes
Ultimile Schimburi:	new				
Judet:	Sector 3	Geo Lat:	44.414323	Geo Lon:	26.117177
Zone MLR:	Spatial Unirii	Subzona:	Univ. Dimitrie Cantemir		
Nume Proprietar:	Bod Cristian	Telefon 1:	0721221397	Telefon 2:	0722352648
Telefon 3:		Contact Proprietar:			
Suprafata Teren (MP):	745	Dimensiuni Teren ML:	8 x negociat	Straduri Existente:	Da
Deschidere la Apa:	Nu	Cod Urbanism:	p+4+5	Regim Inaltime:	
POT (%):		CUT:		Detalii Urbanism:	MO
Remarca Publica: Teren intravilan subzona mlaie M3 pot 60% cut 2.5 minim s+p+4 E Remarca Privata: Dubla deschidere si pe strada Doamna Chişinău. Pret 2000 euro/mp, sustine ca este la 1400/745=1043000					
Utilitati: Canalizare Publica: Disponibila; Retea Publica Apa: Disponibila; Electricitate: Disponibila; Gaze: Disponibile		Ingradire: Tip		Stadiu Dezvoltare: Teren intravilan, Capasini; Carte Fundara	
Tara:					
Data Listare:	10/07/2013	Days On Market:	3812	Pret de Listing:	694,000
Pret Initial Listing:	745,000	Conditional:	Nu	Data Schimb Stars:	03/23/2015
LA: Suport FlexMLS; suport1.flexmls@mlsleader.com			LO: Suport FlexMLS		



Oferte chirii birouri

Oferta 1 - <https://www.imobiliare.ro/inchirieri-birouri/bucuresti/vitan-mall/birou-de-inchiriat-X72314131>

Birou

ID: 723140000FS

Status: la inchiriat din 9 ianuarie 2024, data curenta: 16 martie 2024

Adresa: Vitan Mall, Bucuresti
Zile in piata: 68 zile
Ultimul pret solicitat: 11.550 EUR/luna
8.70 EUR/mp/luna

Sursa: Agentie Imobiliara
Telefoane: 0371003006, 0371003006, 0372002005
E-mail:
Actualizat: imobiliare.ro - 11.03.2024

Caracteristici proprietate:

Tip imobil:	Cladire de birouri	An constructie:	2009
Clasa birouri:	B	Stadiu constructie:	finalizata
Suprafata totala:	1.100 mp	Regim inaltime:	P+4E
Supraf. inchiriala totala:	1.035 mp	Stare tehnica:	--
Supraf. inchiriala min-max:	1.100 mp	Struct. rezistenta:	--
Suprafata teren:	--	Utilitati:	--
Nr. locuri parcare:	--		



Spatiu de birouri - inchiriem - in cladire de birouri, clasa B, in zona Vitan Mall, Focșaniu, sector 3, Bucuresti, cu urmatoarele dotari si finisaje: structura caramida, beton, perete lavabil, faianza, inaltimii spațiu 2.7 m, planșee beton cășănit, beton armat, podea flotanta, inam mura, granit. Dotari tehnice: senzor incendiu, fatada de sticla, telefon, internet. Servicii disponibile in cladire: administratie. Nr terase: 0 Nr grupuri sanitare: 10 Suprafata construita: 1.100 mp Suprafata



Oferta 2 - <https://www.imobiliare.ro/inchirieri-birouri/bucuresti/p-ta-alba-iulia/birou-de-inchiriat-X2F7140AT>

Birou

ID: 2F714015BR3

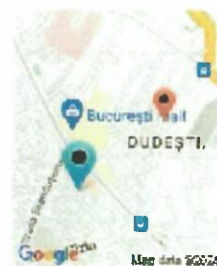
Status: la inchiriat din 12 martie 2024, data curvenă: 16 martie 2024

Adresa: P-ta Alba Iulia, Bucuresti
Zile in piata: 5 zile
Ultimul pret solicitat: 2.000 EUR/luna
10,00 EUR/mp/luna

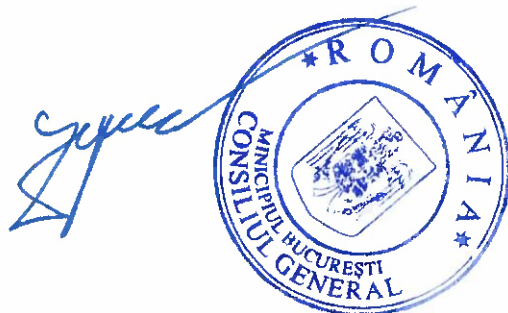
Sursa: Agentie Imobiliara
Telefoane: 0732010001
E-mail:
Actualizat: imobiliare.ro - 12.03.2024

Caracteristici proprietate:

Tip imobil:	Cladire de birouri	An constructie:	2013
Clasa birouri:	A	Stadiu constructie:	-
Suprafata totala:	200 mp	Regim inaltime:	P+10E
Supraf. inchiriala totala:	200 mp	Stare tehnica:	-
Supraf. inchiriala min-max:	200 mp	Struct. rezistenta:	-
Suprafata teren:	-	Utilitati:	-
Nr. locuri parcare:	-		



Va oferim spre inchiriere un spatiu de birouri de 200 mp in zona (Pata Alba Iulia, intr-un imobil tip centru de afaceri, open space si partitionabil. Dispune de un sistem de climatizare si are control acces + interfon. Bucataria este mobilata, utilata. Spatiul beneficiaza de centrala proprie, ferestrele sunt mobile, iar cladirea are lift. Certificat Energetic - Clasa A Suprafata construita: 250 mp Nr incalperi: 4 Utilitati - Utilitati generale (Telefon) Finisaje - Podete (Gresie, Parchet)



[Handwritten signature]



Oferta 3/4 - <https://www.imobiliare.ro/inchirieri-birouri/bucuresti/vitan/birou-de-inchiriat-X5LL140AE>

Birou

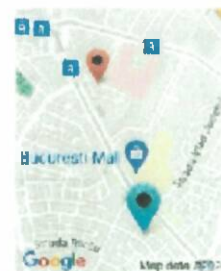
ID: 5LL14000F28

Status: la închiriat din 29 februarie 2024, data curentă: 16 martie 2024

Adresa:	8 Bucuresti, calea vitan 23C, Vitan, Bucuresti	Sursa:	Agentie imobiliara
Zile in piata:	17 zile	Telefon:	+40724380900
Ultimul pret solicitat:	1.000 EUR/luna + TVA	E-mail:	
	10.00 EUR/mp/luna + TVA	Actualizat:	imobiliare.ro - 08.03.2024

Caracteristici proprietate:

Tip imobil:	Clădire de birouri	An construcție:	2009
Clasa birouri:	A	Stadiu construcție:	finalizată
Suprafață totală:	100 mp	Regim înălțime:	P+7E
Supraf. inchiriala totala:	100 mp	Stare tehnica:	—
Supraf. inchiriala min-max:	100 mp	Struct. rezistentă:	—
Suprafața teren:	—	Utilități:	—
Nr locuri parcare:	—		



Clădirea de birouri Vitan Center se află în Piața Vitan, la doar 500m de Piața Alina Iulia și Bucuresti Mall. Accesul este facil din Calea Vitan și din Calea Dădărești. Clădirea dispune de fațadă vitrată, recepție, pază 24/24, supraveghere video, sistem antiincendiu, pardoseli flotante, sistem de climatizare, termopane Schuco și 3 lifuri. Fiecare spațiu de birouri este foarte bine luminat datorită geamurilor vitrate. Preferabil pentru orice tip de firmă care are nevoie de birou, cent



Oferta 5/6 - <https://www.imobiliare.ro/inchirieri-birouri/bucuresti/nerva-traian/birou-de-inchiriat-X6OG040RR>

Birou

ID: 6OG04N/CPU5

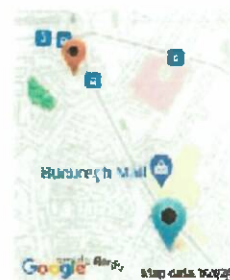
Status: la inchiriat din 6 februarie 2024, data curenta: 16 martie 2024

Adresa: Nerva Traian, Bucuresti
Zile in piata: 40 zile
Ultimul pret solicitat: 3.150 - 6.900 EUR/luna + TVA + alte cheltuieli
10,50 - 11,50 EUR/mp/luna + TVA

Sursa: Agentie imobiliara
Telefoane: 0766547477
E-mail:
Actualizat: imobiliare.ro - 06.02.2024

Caracteristici proprietate:

Tip mobil:	Cladire de birouri	An constructie:	2005
Casa birouri:	B	Stadiu constructie:	finalizata
Suprafata totala:	900 mp	Regim inaltime:	15+P+13E
Supraf. inchiriala totala:	900 mp	Stare tehnica:	Buna sau foarte buna
Supraf. inchiriala min-max:	300 - 600 mp	Struct. rezistenta:	--
Suprafata teren:	--	Utilitati:	--
Nr. locuri parcare:	--		



Inchiriere spatii in cladire de birouri moderna, situata in zona Piata Alba Iulia. Dotari si finisaje spatii: - mocheta - climatizare ventilatoare - controlul temperaturii pentru fiecare birou - tavan suspendat cu corpuri de iluminat incastrate - cortina sticla - generator sisteme vitale - cablare internet si telefonie - sisteme antiincendiu - 4 lifuri - receptie - control acces - paza si monitorizare video



Oferta 7/8 - <https://www.imobiliare.ro/inchirieri-birouri/bucuresti/unirii/birou-de-inchiriat-X5F804149>

Birou

ID: 5F804MG8M8Q

Status: la inchiriat din 31 august 2023, data curenta: 16 martie 2024

Adresa: Str. Nerva Traian 3, Unirii, Bucuresti
Zile in piata: 179 zile
Ultimul pret solicitat: 960 - 6.360 EUR/luna + TVA + alte cheltuieli
11,50 EUR/mp/luna + TVA

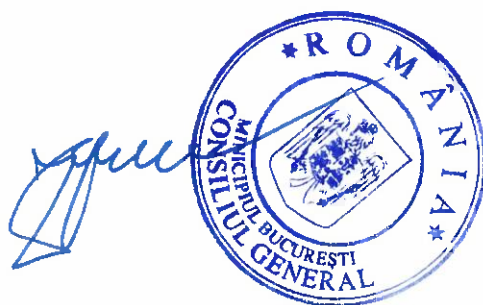
Sursa: Agentie Imobiliara
Telefon: 0724584442
E-mail:
Actualizat: imobiliare.ro - 18.01.2024

Caracteristici proprietate:

Tip imobil:	Cladire de birouri	An constructie:	1996
Clasa birouri:	-	Stadiu constructie:	finalizata
Suprafata totala:	13.250 mp	Regim inaltime:	15+P+11E
Supraf. inchiriala totala:	184 mp	Stare tehnica:	Buna sau foarte buna
Supraf. inchiriala min-max:	80 - 530 mp	Struct. rezistenta:	-
Suprafata teren:	-	Utilitati:	-
Nr. locuri parcare:	55		



Inchiriere birouri in sectorul 3, pe strada Nerva Traian, la doar 50 metri intre Bulevardul Unirii si Bulevardul Octavian Goga. Cladirea este lipita de fostul hotel DoubleTree by Hilton si in fata viitorului prezincizat Cartier al Justitiei, la o distanta de 1,2 km de Piata Unirii / Unirea Shopping Center si 700 de metri de Piata Albia Iulia. Vecinatatile cladirii includ cladiri rezidentiale si spatii comerciale, cladiri de birouri si sedii administrative (Biblioteca Nationala, Enel, Tribunalul Bu



[A large handwritten 'X' is drawn across the page, indicating a signature or cancellation.]

[Handwritten signature]



Oferta 9 - <https://www.imobiliare.ro/inchirieri-birouri/bucuresti/vitan/birou-de-inchiriat-X5F804000>

Birou

ID: 5F804K7J2C8

Status: la închiriat din 3 noiembrie 2023, data curentă: 16 martie 2024

Adresa: Str. Branduseilor 2-4, Vitan, Bucuresti
Zile in piata: 135 zile
Ultimul pret solicitat: 1.100 EUR/luna + TVA + alba cheluiului
9,00 EUR/mp/luna + TVA

Sursa: Agentie imobiliara
Telefoane: 0724584442
E-mail:
Actualizat: imobiliare.ro - 29.01.2024

Caracteristici proprietate:

Tip imobil:	Cadire de birouri	An constructie:	2007
Clasa birouri:	-	Stadiu constructie:	finalizata
Suprafata totala:	3.800 mp	Regim inaltime:	1S+P+8E
Supraf. inchiriabila totala:	81 mp	Stare tehnica:	-
Supraf. inchiriabila min-max:	100 mp	Struct. rezistenta:	-
Suprafata teren:	-	Utilitati:	-
Nr. locuri parcare:	-		



Branduseilor 2-4 este o cladire de birouri amplasata in partea centrala a Bucurestiului, zona Vitan, la intersectia dintre Calea Vitan si Strada Branduseilor. Cladirea este situata vis-a-vis de Bucuresti Mall, la 700 de metri distanta de inelul median (Soseaua Mihai Bravu) si la tot atatia metri de Bulevardul Unirii. Accesibilitatea auto este buna, fiind realizata din Calea Vitan, bulevard cu doua benzi pe sens si linii de tramvai pe mijloc, care face legatura intre Bulevardul Unirii si in



[Handwritten signature]

ROMANIA
MUNICIPIUL BUCURESTI
CONSILIUL GENERAL

[Handwritten signature]



Oferte vanzare birouri

Oferta 1 - <https://www.imobiliare.ro/vanzare-spatii-comerciale/bucuresti/p-ta-unirii/birou-de-vanzare-X658147EK>

Birou

ID: 658148U5LM2

Status: la vanzare din 17 februarie 2024, data curenta: 16 martie 2024

Adresa: P-ta Unirii, Bucuresti
Zile in piata: 29 zile
Ultimul pret solicitat: 2.000.000 EUR
1.818 EUR/mp

Sursa: Agentie Imobiliara
Telefoane: 0317100199, 0317100199
E-mail:
Actualizat: Imobiliare.ro - 17.02.2024

Caracteristici proprietate:

Tip imobil:	Cladire de birouri	An constructie:	1992
Clasa birouri:	-	Stadiu constructie:	finalizata
Suprafata totala:	1.100 mp	Regim inaltime:	P+8E
Suprafata teren:	-	Stare tehnica:	-
Nr. locuri parcare:	2	Struct. rezistenta:	-
		Utilitati:	-



REC3000787 SVN Romania Va punem la dispozitie spatii de birouri chiar in Piata Unirii. Spatiul se afla la etajul 2/8 al unui imobil construit in anul 1992 si pune la dispozitie o suprafata utila de 1100 mp. Spatiul se intinde pe doua tronsoane, avand 2 intrari diferite si dispune de 4 lifturi. Localizarea imobilului este una ideala, fiind intr-o zona usor accesibila cu ajutorul mijloacelor de transport in comun. In proximitate regasim statia de metrou Piata Unirii fiind doar la 2 minute



Oferta 2 - <https://www.imobiliare.ro/vanzare-spatii-comerciale/bucuresti/vitan-mall/birou-de-vanzare-X54H1401U>

Birou

ID: 54H14000NHF

Status: la vanzare din 2 mai 2022, data curenta: 18 martie 2024

Adresa: Vitan Mall, Bucuresti
Zile in piata: 687 zile
Ultimul pret solicitat: 1.150.000 EUR
1.643 EUR/mp

Sursa: Agentie imobiliara
Telefon: 0785559559
E-mail:
Actualizat: imobiliare.ro - 21.02.2024

Caracteristici proprietate:

Tip imobil:	Cladire de birouri	An constructie:	2010
Clasa birouri:	--	Stadiu constructie:	finalizata
Suprafata totala:	650 mp	Regim inaltime:	P+8E
Suprafata teren:	--	Stare tehnica:	--
Nr. locuri parcare:	--	Struct. rezistenta:	--
		Utilitati:	--



Oferta vanzare spatiu de birouri situat pe Calea Dudaesti la intersectie cu Calea Vitan. Spatiul este situat la etajul 5. Suprafata utila 650 mp, suprafata totala 759. Imobilul dispune de 2 grupuri sanitare cu dus ce deservesc intregul etaj (femei/barbati). Incalzirea este individuala cu centrale pe gaz. Contorizare separata curent. La cerere se pot inchiria si locuri de parcare in parcare subterana. Pentru mai multe detalii nu ezitati sa ne contactati. ID intern: 0924111 Pr



Oferta 3 - <https://www.imobiliare.ro/vanzare-spatii-comerciale/bucuresti/vitan-mall/birou-de-vanzare-X8L604010>

Birou

ID: 8L604NJCJT

Status: la vanzare din 6 februarie 2024, data curenta: 18 martie 2024

Adresa: Tolsonului, Vitan Mall, Bucuresti
Zile in piata: 42 zile
Ultimul pret solicitat: 1.800.000 EUR
1.977 EUR/mp

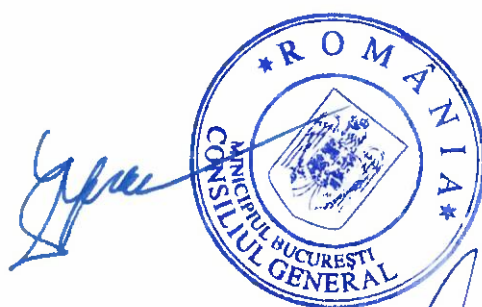
Sursa: Agentie imobiliara
Telefon: 0733318518
E-mail:
Actualizat: imobiliare.ro - 22.02.2024

Caracteristici proprietate:

Tip imobil:	Cladire de birouri	An constructie:	2008
Clasa birouri:	A	Stadiu constructie:	finalizata
Suprafata totala:	1.062 mp	Regim inaltime:	1S+P+SE
Suprafata teren:	238 mp	Stare tehnica:	Buna sau foarte buna
Nr. locuri parcare:	-	Struct. rezistenta:	-
		Utilitati:	-



Imobil potrivit birourilor, clinica medicala, banca, spital, etc. Open space, usor de compartimentat. 3 intrari, lift panoramic, climatizare cu chiller, fatada geamuri cortina, langa Vitan Mall



4. Documentele proprietății



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 247168 București Sectorul 3



Nr. cerere 42620
Ziua 16
Luna 04
Anul 2024

Cod verificare
100166378304



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. București Sectorul 3, Str Vlaicu Vodă, Nr. 19, Jud. București

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	247168	640	Teren neîmprejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	247168-C1	Loc. București Sectorul 3, Str Vlaicu Vodă, Nr. 19, Jud. București	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:534.1 mp; S. construita desfasurata:534.1 mp; Constructie administrativa,regim de inaltime Sp+P+2E+3Ep, Scd=1854,1 mp edificata in anul 1911.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
42620 / 16/04/2024		
Act Normativ nr. 834, din 14/12/1991 emis de Guvernul Romaniei; Act Normativ nr. 26, din 23/01/1986 emis de Consiliul de Stat al Republicii Socialiste Romania; Act Administrativ nr. 421138, din 05/04/2024 emis de Directia Generala Economica; Act Normativ nr. 79, din 16/03/1988 emis de Consiliul de Stat al Republicii Socialiste Romania; Act Administrativ nr. 65650, din 16/04/2024 emis de Primaria Municipiului Bucuresti;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1, A1.1
1) MUNICIPIUL BUCUREȘTI, CIF:4267117		

C. Partea III. SARCINI .

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



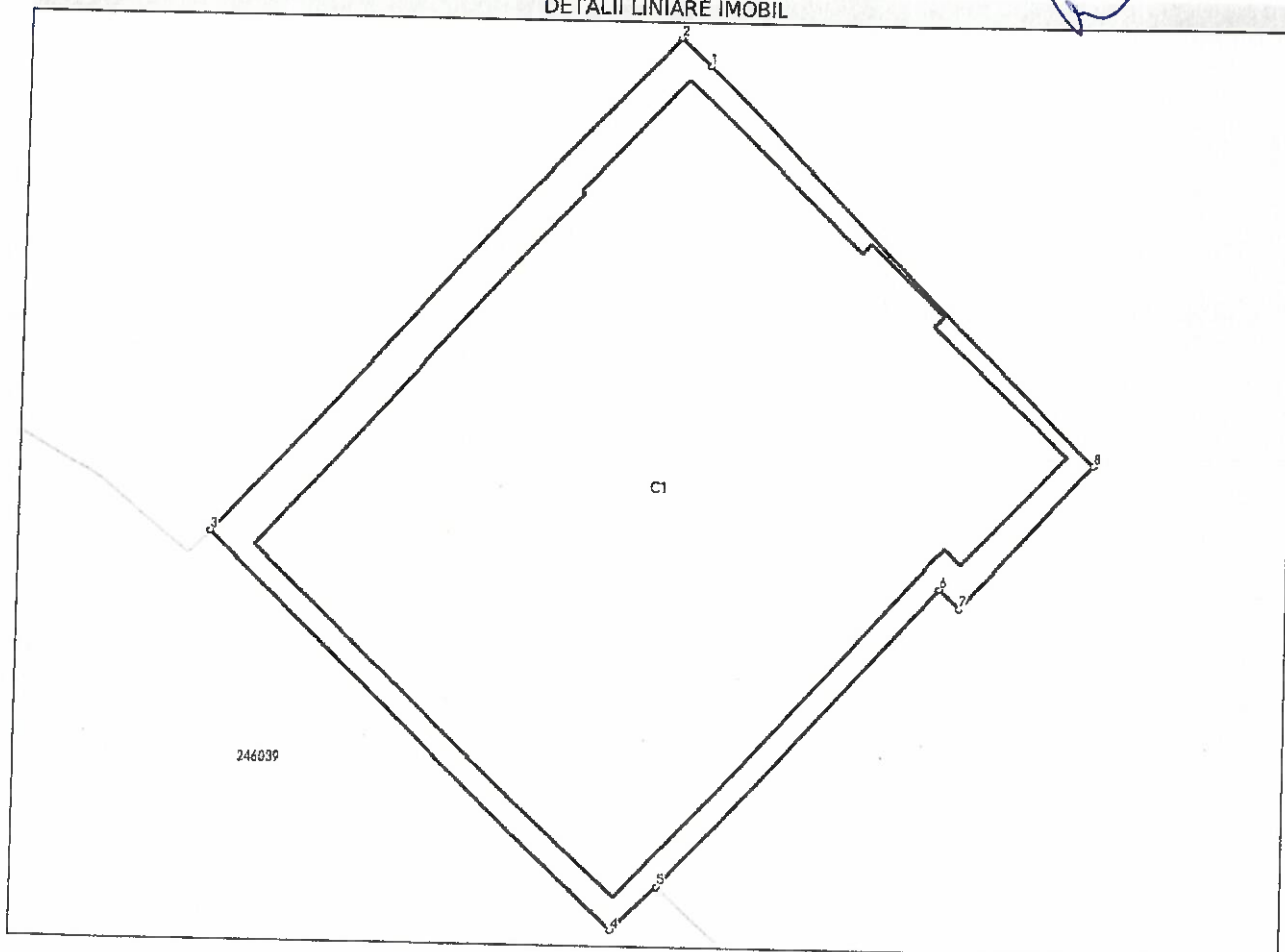
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
247168	640	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	640	-	-	-	

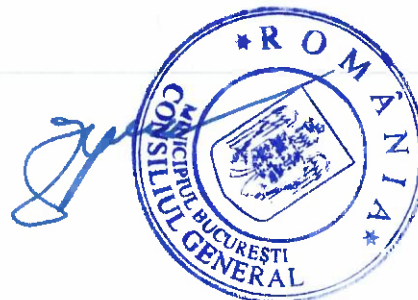
Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	247168-C1	construcții administrative și social culturale	534,1	Cu acte	S. construită la sol: 534,1 mp; S. construită desfășurată: 534,1 mp; Construcție administrativă, regim de înălțime Sp+P+2E+3Ep, Scd=1854,1 mp edificată în anul 1911.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	1.632
2	3	27.484



Anexă la

Carte Funciară Nr. 247168 Comuna/Oraș/Municipiu: Bucuresti Sectorul 3

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
3	4	23.048
4	5	2.539
5	6	16.682
6	7	1.117
7	8	7.839
8	1	22.567

TECUB

m.

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



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

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

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

Data soluționării,
19-04-2024

Asistent Registrator,
MIHAI BURLACU

Referent,

Data eliberării,
//_

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

