



Cabinet Primar Sector 2

Proiect

HOTĂRÂRE

privind respingerea achizitiei imobilului situat in str.Olari nr.11-13, compus din cladiri si teren cu destinatia de sediu administrativ pentru Directia Generala de Asistenta Sociala si Protectia Copilului Sector 2, serviciu public de interes local aflat sub autoritatea Consiliului Local Sector 2

Primarul Sectorului 2 al Municipiului București, ales în condițiile stabilite prin Legea nr. 115/2015 pentru alegerea autorităților administrației publice locale, pentru modificarea Legii administrației publice locale nr. 215/2001, precum și pentru modificarea și completarea Legii nr. 393/2004 privind Statutul aleșilor locali;

Analizând:

- Raportul de Specialitate nr. 66981/27.09.2016 precum și Nota de fundamentare nr. 66982/27.09.2016 prezentate de Comisia de Negociere numita prin H.C.L. Sector 2 nr. 112/22.08.2016;

Având în vedere reglementările cuprinse în:

- Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice;

- H.G.R. nr. 395/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a prevederilor referitoare la atribuirea contractului de achizitie publica/acordului-cadru din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice;

- Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;

- H.G.R. nr. 1434/2004 privind atribuțiile și Regulamentul-cadru de organizare și funcționare ale Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- Sentința Civilă nr. 3215/30.04.2015 din dosar 24137/3/2011*** Tribunalul București, secția a II-a contencios administrativ și fiscal;



- Hotărârea Consiliului Local Sector 2 nr. 112/22.08.2016 privind aprobarea procedurii de negociere și a componenței comisiei de negociere pentru achiziția imobilului format din clădiri și teren situat în București str. Olari nr. 11-13, sector 2 de către Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 2;

În temeiul art. 45 alin.(6) coroborat cu art. 81 alin. (2) lit. n) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Propune prezentul proiect de

HOTĂRÂRE

Art.1. Se respinge achiziția imobilului situat în str.Olari nr.11-13, compus din clădiri și teren cu destinația de sediu administrativ pentru Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 2, serviciu public de interes local aflat sub autoritatea Consiliului Local Sector 2, la prețul de 1.500.000 (unmilioncincisutedemii) euro.

Art.2. Primarul Sectorului 2 al Municipiului București și Directorul General al Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 2 vor asigura ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri.

Art.3. Prezenta hotărâre se publică în Monitorul Oficial al Municipiului București.

**PRIMAR,
TOADER MUGUR MIHAI**



**AVIZAT PENTRU LEGALITATE
ÎN TEMEIUL ART. 117, LIT. „a”
DIN LEGEA NR. 215/2001, REPUBLICATĂ
SECRETAR,**

ELENA NIEA





ROMÂNIA
MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 2
DIRECȚIA GENERALĂ DE ASISTENȚĂ SOCIALĂ
ȘI PROTECȚIA COPILULUI SECTOR 2



www.social2.ro
Operator date cu caracter personal nr. 3244

Strada Olari nr. 11-13, sector 2 Tel: +(4021) 252.22.02. Fax: +(4021) 252.22.17

EXPUNERE DE MOTIVE

Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 2 s-a înființat în baza Hotărârii Consiliului Local Sector 2 nr. 43 din 17.12.2004 ca instituție publică, cu personalitate juridică, în subordinea Consiliului Local al Sectorului 2 al Municipiului București, formată prin comasarea serviciului public de asistență socială al Sectorului 2, a serviciului public specializat pentru protecția copilului al Sectorului 2, a Centrului de Recuperare și Reabilitare Persoane cu Handicap și a Centrului de Îngrijire și Asistență nr. 2, precum și prin preluarea, în mod corespunzător, a atribuțiilor și funcțiilor acestora.

Astfel, ținând seama de faptul că în cadrul DGASPC Sector 2 funcționează un număr foarte mare de compartimente de specialitate, cu foarte mulți salariați, prin Hotărârea Consiliului Local Sector 2 nr. 28 din 31.03.2008 s-a transmis în administrarea instituției noastre imobilul situat în București, str. Olari nr. 11-13, sector 2 cu destinația sediu administrativ, în vederea realizării pe raza sectorului 2 a măsurilor privind protecția copilului, protecția socială, recuperarea și reabilitarea persoanelor cu handicap, îngrijire și asistență.

La nivelul anului 2010 prin Dispoziția nr.13065/2010, modificată și completată prin Dispoziția nr.13480/17.01.2011 a Primarului General s-a dispus restituirea în natură a imobilului situat în str.Olari nr.15, format din construcții de tip B (P, P+1, P+2), anexe și pivniță, teren în suprafață de 1320,00 mp ,mai puțin construcția de tip A, în condițiile legii.

Împotriva actului administrativ s-a formulat contestație în condițiile legii, de către Instituția Prefectului Municipiului București, iar DGASPC Sector 2 și Consiliul Local Sector 2 au fost intervenienți în dosarul nr. 24137/3/2011*** de pe rolul Tribunalului București, secția a II-a contencios administrativ și fiscal (dosar aflat la a 3-a rejudecare).

La data de 09.02.2016 Curtea de Apel București a rămas în pronunțare, **când a dispus respingerea recursurilor formulate** de Instituția Prefectului Municipiului București, DGASPC Sector 2 și Consiliul Local Sector 2 **ca nefondate, soluția fiind irevocabilă**, menținându-se dispozițiile instanței de fond în sensul că imobilul ce se va restitui în natură este cel situat în București, str. Olari nr.15, sector 2, construcții tip B (P, P+1, P+2), respective C1, C2, C3, C4, mai puțin apartamentul ce a fost vândut anterior naționalizării de către Tomescu Lucia domnișoarei Dițescu I. Elena, situat în C2 și terenul atribuit în folosința specială, delimitat conform raportului de expertiză de la dosarul cauzei. Referitor la corpul C5 și la terenul în suprafața de 151mp aferentă bunei funcționări a acestuia (servitute), acestea au rămas în administrarea DGASPC sector 2.

Prin adresa înregistrată la DGASPC Sector 2 cu nr.30957/25.03.2016 proprietarii imobilului notifică instituția noastră cu referire la o ofertă de închiriere în **cuantum de 22.000 (douăzeci și două mii) euro/lună**, la cursul de schimb al BNR din ziua efectuării plății, și respectiv o ofertă de vânzare pentru prețul de **2.400.000 (două milioane patru sute mii) euro**.

După discuții preliminare, proprietarii imobilului notifică la data de 18.07.2016, cu nr.71782, Consiliul Local Sector 2, respectiv DGASPC sector 2, cu referire la o nouă ofertă de vânzare pentru prețul de **2.200.000 (două milioane două sute mii) euro**, excluzând varianta închirierii, cu precizarea că, în situația achiziționării imobilului de către DGASPC Sector 2, proprietarii înțeleg să renunțe la orice fel de pretenții aferente lipsei de folosință a imobilului în cauză, pentru perioada de 5 ani cât s-au judecat procesele de contestație.

Totodată, proprietarii ne-au comunicat faptul că doresc o ofertă din partea administrației locale a sectorului 2 până cel târziu **30.08.2016**, iar o eventuală vânzare-cumpărare să se producă până cel târziu **30.09.2016**, **având în vedere faptul că, au inițiat negocieri cu terțe persoane fizice/juridice în vederea vânzării imobilului.**

Având în vedere cele de mai sus, instituția noastră a întreprins demersurile legale pentru **realizarea unei evaluări specializate**, întocmită de către un expert în evaluări imobiliare, din care să rezulte prețul de piață pentru închirierea/achiziționarea imobilului în cauză.

Concluziile evaluării întocmite de evaluator Alexandru Gliga - SC NAPOCA BUSINESS SRL Cluj Napoca, sunt următoarele: estimarea privind chiria de piață pentru imobilul situat în str. Olari nr.11-13, sector 2 este de **10.270-11.610 mii euro/lună**, iar estimarea privind valoarea de piață a imobilului este de **1.615.000 euro (un milion șase sute cincisprezece mii)**.

Ținând seama de atribuțiile prevăzute de lege ale DGASPC sector 2, și văzând situația juridică a imobilului situat în str.Olari 11-13 instituția noastră se va afla în

imposibilitatea de a-și mai desfășura activitatea în condiții optime, motiv pentru care se impune determinarea unor soluții viabile în identificarea unui spațiu adecvat .

Astfel, prin Hotărârea nr. 112/22.08.2016, Consiliul Local Sector 2 a aprobat demararea procedurii de negociere privind achiziția imobilului situat în str. Olari nr. 11-13, compus din clădiri și teren cu destinația de sediu administrativ pentru Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 2, precum și comisia de negociere în vederea realizării acestui obiectiv.

1). În data de 31.08.2016, comisia de negociere desemnată s-a întâlnit cu d-nul avocat Petre Marin, reprezentantul proprietarilor, și cu d-nul Makarovitsch, unul dintre proprietari. La această întâlnire proprietarii au dorit să prezinte un scurt istoric al imobilului și s-a convenit asupra unei noi întâlniri în data de 07.09.2016.

2). În data de 07.09.2016 comisia de negociere desemnată s-a întâlnit cu d-nul avocat Petre Marin, reprezentantul proprietarilor. La această întâlnire comisia de negociere a prezentat o sumă de pornire a negocierilor de achiziție a imobilului din str. Olari nr. 11-13 în cuantum de 800.000 (opt sute de mii) de euro. La această sumă s-a avut în vedere valoarea stabilită prin expertiza efectuată (**1.615.000 euro**) din care s-au scăzut sumele necesare reparațiilor și îmbunătățirilor ce trebuie efectuate pentru ca imobilul să fie adus la un standard de funcționare conform normelor legale în vigoare.

D-nul avocat Petre Marin a comunicat comisiei de negociere faptul că proprietarii doresc pentru imobilul din str. Olari nr. 11-13 suma de **1.900.000 euro (un milion nouă sute de mii)**.

Totodată acesta a explicat în fața comisiei faptul că proprietarii au ajuns la acest pret luând în considerare calculul randamentului achiziției, faptul că imobilul se află într-o zonă protejată și păstrarea construcției ar crește valoarea arhitecturală a zonei, precum și renunțarea la pretențiile lipsei de folosință a imobilului pentru perioada de aproximativ 5 ani cât s-a desfășurat litigiul, pe care le-a apreciat ca fiind între 300.000-500.000 euro.

În urma acestor argumente d-nul avocat Petre Marin a comunicat comisiei de negociere că **acesta este ultimul preț** și că proprietarii nu doresc să negocieze mai jos de suma de **1.900.000 euro**.

Astfel, avându-se în vedere aceste aspecte, s-a considerat negocierea închisă. În urma analizei celor prezentate, membrii comisiei, în urma analizei celor prezentate, raportându-se la valoarea imobilului stabilită prin expertiza efectuată și la diferența mare față de propunerea finală a proprietarilor, precum și diferența mare dintre cele două propuneri fără a se mai dori nici un fel de negociere, au considerat că nu este posibilă ajungerea la o concluzie eficientă, motiv pentru care au votat în unanimitate neachiziționarea imobilului din str. Olari nr. 11-13.

Ulterior încheierii negocierilor, la data de 16.09.2015 prin adresa nr. 64339 depusă la Primăria Sectorului 2, proprietarii prin d-nul avocat Petre Marin au formulat o nouă ofertă de preț în sumă de **1.500.000 (un milion cincisute de mii) euro** aceasta fiind de asemenea considerată **ultima ofertă fundamentată**.

Luând în considerare noua propunere de preț a proprietarilor, membrii comisiei de negociere s-au întâlnit în data de 19.09.2016 când în urma analizării acesteia au stabilit că **mențin oferta de preț de achiziție formulată inițial aceia de 800.000 euro.**

Având în vedere cele prezentate, mai sus propunem Consiliului Local Sector 2, proiectul de hotărâre privind respingerea achiziției imobilului situat în str.Olari nr.11-13, compus din clădiri și teren cu destinația de sediu administrativ pentru Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 2 la prețul de **1.500.000 (un milion cinci sute de mii) euro.**

Atasăm prezentei, copii după procesele verbale de negociere, adresa nr. 64339/16.09.2015 și după raportul de evaluare efectuat de SC NAPOCA BUSINESS SRL Cluj Napoca.

PRIMAR,

TOADER MUGUR MIHAI





ROMÂNIA
MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 2
DIRECȚIA GENERALĂ DE ASISTENȚĂ SOCIALĂ
ȘI PROTECȚIA COPILULUI SECTOR 2



www.social2.ro
Operator date cu caracter personal nr. 3244

Strada Olari nr. 11-13, sector 2 Tel: +(4021) 252.22.02, Fax: +(4021) 252.22.17

NR. 66982/27092016

NOTA DE FUNDAMENTARE

Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 2 s-a înființat în baza Hotărârii Consiliului Local Sector 2 nr. 43 din 17.12.2004 ca instituție publică, cu personalitate juridică, în subordinea Consiliului Local al Sectorului 2 al Municipiului București, formată prin comasarea serviciului public de asistență socială al Sectorului 2, a serviciului public specializat pentru protecția copilului al Sectorului 2, a Centrului de Recuperare și Reabilitare Persoane cu Handicap și a Centrului de Îngrijire și Asistență nr. 2, precum și prin preluarea, în mod corespunzător, a atribuțiilor și funcțiilor acestora.

Astfel, ținând seama de faptul că în cadrul DGASPC Sector 2 funcționează un număr foarte mare de compartimente de specialitate, cu foarte mulți salariați, prin Hotărârea Consiliului Local Sector 2 nr. 28 din 31.03.2008 s-a transmis în administrarea instituției noastre imobilul situat în București, str. Olari nr. 11-13, sector 2 cu destinația sediu administrativ, în vederea realizării pe raza sectorului 2 a măsurilor privind protecția copilului, protecția socială, recuperarea și reabilitarea persoanelor cu handicap, îngrijire și asistență.

La nivelul anului 2010 prin Dispoziția nr.13065/2010, modificată și completată prin Dispoziția nr.13480/17.01.2011 a Primarului General s-a dispus restituirea în natură a imobilului situat în str.Olari nr.15, format din construcții de tip B (P, P+1, P+2), anexe și pivniță, teren în suprafață de 1320,00 mp ,mai puțin construcția de tip A, în condițiile legii.

Împotriva actului administrativ s-a formulat contestație în condițiile legii, de către Instituția Prefectului Municipiului București, iar DGASPC Sector 2 și Consiliul Local Sector 2 au fost intervenienți în dosarul nr. 24137/3/2011*** de pe rolul Tribunalului București, secția a II-a contencios administrativ și fiscal (dosar aflat la a 3-a rejudecare).

La data de 09.02.2016 Curtea de Apel București a rămas în pronunțare, **când a dispus respingerea recursurilor formulate** de Instituția Prefectului Municipiului București, DGASPC Sector 2 și Consiliul Local Sector 2 **ca nefondate, soluția fiind irevocabilă**, menținându-se dispozițiile instanței de fond în sensul că imobilul ce se va restitui în natură este cel situat în București, str. Olari nr.15, sector 2, construcții tip B (P, P+1, P+2), respective C1, C2, C3, C4, mai puțin apartamentul ce a fost vândut anterior naționalizării de către Tomescu Lucia domnișoarei Dițescu I. Elena, situat în C2 și terenul atribuit în folosința specială, delimitat conform raportului de expertiză de la dosarul cauzei. Referitor la corpul C5 și la terenul în suprafața de 151mp aferentă bunei funcționări a acestuia (servitute), acestea au rămas în administrarea DGASPC sector 2.

Prin adresa înregistrată la DGASPC Sector 2 cu nr.30957/25.03.2016 proprietarii imobilului notifică instituția noastră cu referire la o ofertă de închiriere în **cuantum de 22.000 (douăzecișidouămii) euro/lună**, la cursul de schimb al BNR din ziua efectuării plății, și respectiv o ofertă de vânzare pentru prețul de **2.400.000 (două milioanepatrusutemii) euro**.

După discuții preliminare, proprietarii imobilului notifică la data de 18.07.2016, cu nr.71782, Consiliul Local Sector 2, respectiv DGASPC sector 2, cu referire la o nouă ofertă de vânzare pentru prețul de **2.200.000 (două milioane două sute mii) euro**, excluzând varianta închirierii, cu precizarea că, în situația achiziționării imobilului de către DGASPC Sector 2, proprietarii înțeleg să renunțe la orice fel de pretenții aferente lipsei de folosință a imobilului în cauză, pentru perioada de 5 ani cât s-au judecat procesele de contestație.

Totodată, proprietarii ne-au comunicat faptul că doresc o ofertă din partea administrației locale a sectorului 2 până cel târziu **30.08.2016**, iar o eventuală vânzare-cumpărare să se producă până cel târziu **30.09.2016**, **având în vedere faptul că, au inițiat negocieri cu terțe persoane fizice/juridice în vederea vânzării imobilului.**

Având în vedere cele de mai sus, instituția noastră a întreprins demersurile legale pentru **realizarea unei evaluări specializate**, întocmită de către un expert în evaluări imobiliare, din care să rezulte prețul de piață pentru închirierea/achiziționarea imobilului în cauză.

Concluziile evaluării întocmite de evaluator Alexandru Gliga - SC NAPOCA BUSINESS SRL Cluj Napoca, sunt următoarele: estimarea privind chiria de piață pentru imobilul situat în str. Olari nr.11-13, sector 2 este de **10.270-11.610 mii euro/lună**, iar estimarea privind valoarea de piață a imobilului este de **1.615.000 euro (un milionșasesutecincisprezecemii).**

Ținând seama de atribuțiile prevăzute de lege ale DGASPC sector 2, și văzând situația juridică a imobilului situat în str.Olari 11-13 instituția noastră se va afla în

imposibilitatea de a-și mai desfășura activitatea în condiții optime, motiv pentru care se impune determinarea unor soluții viabile în identificarea unui spațiu adecvat .

Astfel, prin Hotărârea nr. 112/22.08.2016, Consiliul Local Sector 2 a aprobat demararea procedurii de negociere privind achiziția imobilului situat în str. Olari nr. 11-13, compus din clădiri și teren cu destinația de sediu administrativ pentru Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 2, precum și comisia de negociere în vederea realizării acestui obiectiv.

1). În data de 31.08.2016, comisia de negociere desemnată s-a întâlnit cu d-nul avocat Petre Marin, reprezentantul proprietarilor, și cu d-nul Makarovitsch, unul dintre proprietari. La această întâlnire proprietarii au dorit să prezinte un scurt istoric al imobilului și s-a convenit asupra unei noi întâlniri în data de 07.09.2016.

2). În data de 07.09.2016 comisia de negociere desemnată s-a întâlnit cu d-nul avocat Petre Marin, reprezentantul proprietarilor. La această întâlnire comisia de negociere a prezentat o sumă de pornire a negocierilor de achiziție a imobilului din str. Olari nr. 11-13 în cuantum de 800.000 (opt sute de mii) de euro. La această sumă s-a avut în vedere valoarea stabilită prin expertiza efectuată (**1.615.000 euro**) din care s-au scăzut sumele necesare reparațiilor și îmbunătățirilor ce trebuie efectuate pentru ca imobilul să fie adus la un standard de funcționare conform normelor legale în vigoare.

D-nul avocat Petre Marin a comunicat comisiei de negociere faptul că proprietarii doresc pentru imobilul din str. Olari nr. 11-13 suma de **1.900.000 euro (un milion nouă sute de mii)**.

Totodată acesta a explicat în fața comisiei faptul că proprietarii au ajuns la acest pret luând în considerare calculul randamentului achiziției, faptul că imobilul se află într-o zonă protejată și păstrarea construcției ar crește valoarea arhitecturală a zonei, precum și renunțarea la pretențiile lipsei de folosință a imobilului pentru perioada de aproximativ 5 ani cât s-a desfășurat litigiul, pe care le-a apreciat ca fiind între 300.000-500.000 euro.

În urma acestor argumente d-nul avocat Petre Marin a comunicat comisiei de negociere că **acesta este ultimul preț** și că proprietarii nu doresc să negocieze mai jos de suma de **1.900.000 euro**.

Astfel, avându-se în vedere aceste aspecte, s-a considerat negocierea închisă. În urma analizei celor prezentate, membrii comisiei, în urma analizei celor prezentate, raportându-se la valoarea imobilului stabilită prin expertiza efectuată și la diferența mare față de propunerea finală a proprietarilor, precum și diferența mare dintre cele două propuneri fără a se mai dori nici un fel de negociere, au considerat că nu este posibilă ajungerea la o concluzie eficientă, motiv pentru care au votat în unanimitate neachiziționarea imobilului din str. Olari nr. 11-13.

Ulterior încheierii negocierilor, la data de 16.09.2015 prin adresa nr. 64339 depusă la Primăria Sectorului 2, proprietarii prin d-nul avocat Petre Marin au formulat o nouă ofertă de preț în sumă de **1.500.000 (un milion cincisute de mii) euro** aceasta fiind de asemenea considerată **ultima ofertă fundamentată**.

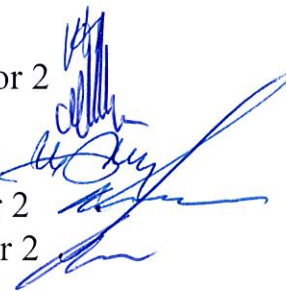
Luând în considerare noua propunere de preț a proprietarilor, membrii comisiei de negociere s-au întâlnit în data de 19.09.2016 când în urma analizării acesteia au stabilit că **mențin oferta de preț de achiziție formulată inițial aceia de 800.000 euro.**

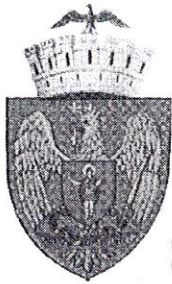
Având în vedere cele prezentate, mai sus propunem Consiliului Local Sector 2, proiectul de hotărâre privind respingerea achiziției imobilului situat în str.Olari nr.11-13, compus din clădiri și teren cu destinația de sediu administrativ pentru Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 2 la prețul de **1.500.000 (unmilioncincisutedemii) euro.**

Atasăm prezentei, copii după procesele verbale de negociere, adresa nr. 64339/16.09.2015 și după raportul de evaluare efectuat de SC NAPOCA BUSINESS SRL Cluj Napoca.

Comisia de negociere:

- Carmen Ciobanu - Președinte – DGASPC Sector 2
- Adrian Andor - Membru – DGASPC Sector 2
- Mihaela Deșliu - Membru – DGASPC Sector 2
- Neculai Dan - Membru – Consiliul Local Sector 2
- Chiricuță Ion - Membru – Consiliul Local Sector 2





ROMÂNIA
MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 2
DIRECȚIA GENERALĂ DE ASISTENȚĂ SOCIALĂ
ȘI PROTECȚIA COPILULUI SECTOR 2



www.social2.ro
Operator date cu caracter personal nr. 3244

Strada Olari nr. 11-13, sector 2 Tel: +(4021) 252.22.02, Fax: +(4021) 252.22.17

NR 6698/27.09.2016

RAPORT DE SPECIALITATE

Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 2 s-a înființat în baza Hotărârii Consiliului Local Sector 2 nr. 43 din 17.12.2004 ca instituție publică, cu personalitate juridică, în subordinea Consiliului Local al Sectorului 2 al Municipiului București, formată prin comasarea serviciului public de asistență socială al Sectorului 2, a serviciului public specializat pentru protecția copilului al Sectorului 2, a Centrului de Recuperare și Reabilitare Persoane cu Handicap și a Centrului de Îngrijire și Asistență nr. 2, precum și prin preluarea, în mod corespunzător, a atribuțiilor și funcțiilor acestora.

Astfel, ținând seama de faptul că în cadrul DGASPC Sector 2 funcționează un număr foarte mare de compartimente de specialitate, cu foarte mulți salariați, prin Hotărârea Consiliului Local Sector 2 nr. 28 din 31.03.2008 s-a transmis în administrarea instituției noastre imobilul situat în București, str. Olari nr. 11-13, sector 2 cu destinația sediu administrativ, în vederea realizării pe raza sectorului 2 a măsurilor privind protecția copilului, protecția socială, recuperarea și reabilitarea persoanelor cu handicap, îngrijire și asistență.

La nivelul anului 2010 prin Dispoziția nr.13065/2010, modificată și completată prin Dispoziția nr.13480/17.01.2011 a Primarului General s-a dispus restituirea în natură a imobilului situat în str.Olari nr.15, format din construcții de tip B (P, P+1, P+2), anexe și pivniță, teren în suprafață de 1320,00 mp ,mai puțin construcția de tip A, în condițiile legii.

Împotriva actului administrativ s-a formulat contestație în condițiile legii, de către Instituția Prefectului Municipiului București, iar DGASPC Sector 2 și Consiliul Local Sector 2 au fost intervenienți în dosarul nr. 24137/3/2011*** de pe rolul Tribunalului București, secția a II-a contencios administrativ și fiscal (dosar aflat la a 3-a rejudecare).

La data de 09.02.2016 Curtea de Apel București a rămas în pronunțare, **când a dispus respingerea recursurilor formulate** de Instituția Prefectului Municipiului București, DGASPC Sector 2 și Consiliul Local Sector 2 **ca nefondate, soluția fiind irevocabilă**, menținându-se dispozițiile instanței de fond în sensul că imobilul ce se va restitui în natură este cel situat în București, str. Olari nr.15, sector 2, construcții tip B (P, P+1, P+2), respective C1, C2, C3, C4, mai puțin apartamentul ce a fost vândut anterior naționalizării de către Tomescu Lucia domnișoarei Dițescu I. Elena, situat în C2 și terenul atribuit în folosința specială, delimitat conform raportului de expertiză de la dosarul cauzei. Referitor la corpul C5 și la terenul în suprafața de 151mp aferentă bunei funcționări a acestuia (servitute), acestea au rămas în administrarea DGASPC sector 2.

Prin adresa înregistrată la DGASPC Sector 2 cu nr.30957/25.03.2016 proprietarii imobilului notifică instituția noastră cu referire la o ofertă de închiriere în **cuantum de 22.000 (douăzeci și două mii) euro/lună**, la cursul de schimb al BNR din ziua efectuării plății, și respectiv o ofertă de vânzare pentru prețul de **2.400.000 (două milioane patru sute mii) euro**.

După discuții preliminare, proprietarii imobilului notifică la data de 18.07.2016, cu nr.71782, Consiliul Local Sector 2, respectiv DGASPC sector 2, cu referire la o nouă ofertă de vânzare pentru prețul de **2.200.000 (două milioane două sute mii) euro**, excluzând varianta închirierii, cu precizarea că, în situația achiziționării imobilului de către DGASPC Sector 2, proprietarii înțeleg să renunțe la orice fel de pretenții aferente lipsei de folosință a imobilului în cauză, pentru perioada de 5 ani cât s-au judecat procesele de contestație.

Totodată, proprietarii ne-au comunicat faptul că doresc o ofertă din partea administrației locale a sectorului 2 până cel târziu **30.08.2016**, iar o eventuală vânzare-cumpărare să se producă până cel târziu **30.09.2016**, **având în vedere faptul că, au inițiat negocieri cu terțe persoane fizice/juridice în vederea vânzării imobilului.**

Având în vedere cele de mai sus, instituția noastră a întreprins demersurile legale pentru **realizarea unei evaluări specializate**, întocmită de către un expert în evaluări imobiliare, din care să rezulte prețul de piață pentru închirierea/achiziționarea imobilului în cauză.

Concluziile evaluării întocmite de evaluator Alexandru Gliga - SC NAPOCA BUSINESS SRL Cluj Napoca, sunt următoarele: estimarea privind chiria de piață pentru imobilul situat în str. Olari nr.11-13, sector 2 este de **10.270-11.610 mii euro/lună**, iar estimarea privind valoarea de piață a imobilului este de **1.615.000 euro (un milion șase sute cincisprezece mii).**

Ținând seama de atribuțiile prevăzute de lege ale DGASPC sector 2, și văzând situația juridică a imobilului situat în str.Olari 11-13 instituția noastră se va afla în

imposibilitatea de a-și mai desfășura activitatea în condiții optime, motiv pentru care se impune determinarea unor soluții viabile în identificarea unui spațiu adecvat .

Astfel, prin Hotărârea nr. 112/22.08.2016, Consiliul Local Sector 2 a aprobat demararea procedurii de negociere privind achiziția imobilului situat în str. Olari nr. 11-13, compus din clădiri și teren cu destinația de sediu administrativ pentru Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 2, precum și comisia de negociere în vederea realizării acestui obiectiv.

1). În data de 31.08.2016, comisia de negociere desemnată s-a întâlnit cu d-nul avocat Petre Marin, reprezentantul proprietarilor, și cu d-nul Makarovitsch, unul dintre proprietari. La această întâlnire proprietarii au dorit să prezinte un scurt istoric al imobilului și s-a convenit asupra unei noi întâlniri în data de 07.09.2016.

2). În data de 07.09.2016 comisia de negociere desemnată s-a întâlnit cu d-nul avocat Petre Marin, reprezentantul proprietarilor. La această întâlnire comisia de negociere a prezentat o sumă de pornire a negocierilor de achiziție a imobilului din str. Olari nr. 11-13 în cuantum de 800.000 (opt sute de mii) de euro. La această sumă s-a avut în vedere valoarea stabilită prin expertiza efectuată (**1.615.000 euro**) din care s-au scăzut sumele necesare reparațiilor și îmbunătățirilor ce trebuie efectuate pentru ca imobilul să fie adus la un standard de funcționare conform normelor legale în vigoare.

D-nul avocat Petre Marin a comunicat comisiei de negociere faptul că proprietarii doresc pentru imobilul din str. Olari nr. 11-13 suma de **1.900.000 euro (un milion nouă sute de mii)**.

Totodată acesta a explicat în fața comisiei faptul că proprietarii au ajuns la acest pret luând în considerare calculul randamentului achiziției, faptul că imobilul se află într-o zonă protejată și păstrarea construcției ar crește valoarea arhitecturală a zonei, precum și renunțarea la pretențiile lipsei de folosință a imobilului pentru perioada de aproximativ 5 ani cât s-a desfășurat litigiul, pe care le-a apreciat ca fiind între 300.000-500.000 euro.

În urma acestor argumente d-nul avocat Petre Marin a comunicat comisiei de negociere că **acesta este ultimul preț** și că proprietarii nu doresc să negocieze mai jos de suma de **1.900.000 euro**.

Astfel, avându-se în vedere aceste aspecte, s-a considerat negocierea închisă. În urma analizei celor prezentate, membrii comisiei, în urma analizei celor prezentate, raportându-se la valoarea imobilului stabilită prin expertiza efectuată și la diferența mare față de propunerea finală a proprietarilor, precum și diferența mare dintre cele două propuneri fără a se mai dori nici un fel de negociere, au considerat că nu este posibilă ajungerea la o concluzie eficientă, motiv pentru care au votat în unanimitate neachiziționarea imobilului din str. Olari nr. 11-13.

Ulterior încheierii negocierilor, la data de 16.09.2015 prin adresa nr. 64339 depusă la Primăria Sectorului 2, proprietarii prin d-nul avocat Petre Marin au formulat o nouă ofertă de preț în sumă de **1.500.000 (un milion cincisute de mii) euro** aceasta fiind de asemenea considerată **ultima ofertă fundamentată**.

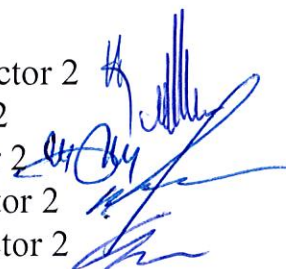
Luând în considerare noua propunere de preț a proprietarilor, membrii comisiei de negociere s-au întâlnit în data de 19.09.2016 când în urma analizării acesteia au stabilit că **mențin oferta de preț de achiziție formulată inițial aceia de 800.000 euro.**

Având în vedere cele prezentate, mai sus propunem Consiliului Local Sector 2, proiectul de hotărâre privind respingerea achiziției imobilului situat în str.Olari nr.11-13, compus din clădiri și teren cu destinația de sediu administrativ pentru Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 2 la prețul de **1.500.000 (unmilioncincisutedemii) euro.**

Atasăm prezentei, copii după procesele verbale de negociere, adresa nr. 64339/16.09.2015 și după raportul de evaluare efectuat de SC NAPOCA BUSINESS SRL Cluj Napoca.

Comisia de negociere:

- Carmen Ciobanu - Președinte – DGASPC Sector 2
- Adrian Andor - Membru – DGASPC Sector 2
- Mihaela Deșliu - Membru – DGASPC Sector 2
- Neculai Dan - Membru – Consiliul Local Sector 2
- Chiricuță Ion - Membru – Consiliul Local Sector 2



CATRE

PRIMARIA SECTOR 2

SPRE STIINTA CONSILIULUI LOCAL AL SECTORULUI 2

Stimati domni,

Subsemnatii MAKAROVITSCH ALEXANDRE, HANGAN RUXANDRA ELENA si DRAGERT ELISABETH SIMINA MARINA, toti reprezentati conventional de catre domnul avocat MARIN PETRE, avocat titular al Cabinetului de Avocat PETRE MARIN, cu sediul in Bucuresti, strada Vintila Voda, nr. 2, bl. E1, sc. 2B, et. 6, ap. 78, sector 3, unde solicitam a ni se comunica corespondenta, va comunicam urmatoarea:

NOTA DE FUNDAMENTARE

A ofertei noastre de vanzare, in conformitate cu cele discutate cu reprezentantii Consiliului Local Sector 2 si ai Directiei Generale de Asistenta Sociala si de Protectie a Copilului Sector 2, constituiti in Comisia de Negociere a ofertei noastre de vanzare anterioare, dupa cum urmeaza:

I. PREAMBUL:

1. Avand in vedere ca anterior prezentei Note de Fundamentare s-a constituit Comisia de Negociere a conditiilor de achizitie sau de respingere a ofertei de vanzare, comisie alcatuita din 5 membri din care 2 reprezentanti ai Consiliului Local Sector 2;

2. Luand in considerare pozitia prezentata de catre cei doi reprezentanti ai Consiliului in sensul ca ar fi de preferat construirea unui nou imobil care sa functioneze ca sediu pentru DGASPC Sector 2 si nu achizitionarea prezentului sediu aflat in proprietatea noastra, ce face obiectul ofertei de vanzare;

3. Analizand prin simulare si calcul rezultatele economice ale celor doua variante de achizitie imobil ofertat si construirea unui imobil nou,

va supunem atentiei si analizei urmatoarele variante simulate:

II. ACHIZITIE IMOBIL ACTUAL AFLAT IN PROPRIETATEA NOASTRA ALCATUIT DIN TEREN SI CONSTRUCTII SITUAT IN STRADA OLARI NR. 15 (fost Olari nr. 11-13), SECTOR 2.

MENTIUNE IMPORTANTA: SIMULAREA RANDAMENTULUI ARE CA BAZA DE CALCUL ULTIMA NOASTRA OFERTA/CERERE DE PRET, ACEEA DE 1.500.000 DE EURO.

1. Randamentul calculat la valoarea investitiei, luand in calcul o chirie de 10 euro/m.p. (in conditiile in care Primaria Municipiului Bucuresti plateste o chirie lunara de 17,88 Euro/m.p.), este urmatorul:

Suprafata utila de 1.051.38 m.p. X 10 Euro/m.p. = 10.513,8 euro/luna;

10.513,8 euro X 12 luni = **126,165,6 euro/an**

Randamentul la investitia de 1.500.000 Euro (pret) este, in acest caz de 8,41 %.

2. Investitia are un grad de amortizare de 11 ani si 9 luni, **ADICA UN RANDAMENT EXCELENT PE PIATA IMOBILIARA**, randament tinta pentru orice investitor/dezvoltator imobiliar.

III. CONSTRUIRE IMOBIL NOU CU SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA SIMILARA CU ACEEA A IMOBILULUI PROPRIETATEA NOASTRA.

1. La o suprafata construita desfasurata de 1.655 m.p. si teren aferent de 1.204 m.p., costurile totale ale investitiei si ale relocarii DGASPC Sector 2, ar fi urmatoarele:

- potrivit sustinerilor celor doi consilieri ce fac parte din Comisie, in prezent s-ar putea construi un metru patrat cu 600 de euro. Luam aceasta cifra ca baza de calcul si:

1.655 m.p. construiti X 600 euro/m.p. = 993.000 euro, numai pentru constructie.

- achizitie teren de 1.204 m.p. pe care sa fie edificata constructia.

Potrivit ofertelor din piata, pretul pentru terenurile din sector 2 variaza intre 800 euro/m.p. (de pe site-ul imobiliare.ro pe B-dul. Ferdinand un teren de 2.400 m.p. este oferit la vanzare cu

800 euro/m.p. + TVA) si 550 euro/m.p. (Sos. Mihai Bravu un teren de 1.488 mp este oferit la 550 euro/m.p.). Luand ca baza de calcul pretul cel mai mic, adica 550 euro/m.p. rezulta,

**1.204 mp X 550 euro = 662.200 euro, pret teren
necesar edificarii constructiei**

2. Timpul/durata necesara realizarii constructiei o estimam la 3 ani, timp in care DGASPC Sector 2 trebuie sa functioneze. Calculand la aceeasi chirie de 10 euro/m.p., rezulta:

126.165,6 euro/an X 3 ani = 378.496,8 euro

3. Cheltuieli de relocare a DGASPC Sector 2 in sediul provizoriu si de aici in virtualul sediu construit si creare retea informatica estimate la circa **100.000 euro**.


4. Activitatea acestei directii perturbata, precum si pierderea utilitatii constructiei ramasa in proprietatea institutiei Dvs. intrucat nu va mai putea fi folosita corespunzator de catre Directie, ca si alte criterii de apreciere a oportunitatii achizitiei.

Facand un calcul final al acestor costuri, rezulta suma de 2.133.696,8 euro.

Pentru toate aceste considerente si, in principal pentru considerentul ca noi, proprietarii acestui imobil ofertat situat in strada Olari nr. 15, sector 2, alcatuit din teren si constructiile aflate pe acesta ne dorim ca imobilul sa nu isi piarda valoarea arhitecturala data de autorul nostru, va facem aceasta **ULTIMA OFERTA FUNDAMENTATA DE 1.500.000 euro, ca pret de vanzare.**

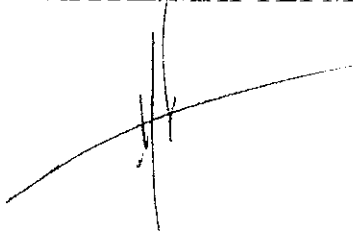
Cu solicitarea ca raspunsul Dvs. sa ne fie comunicat pana la termenul din data de 30.09.2016, va multumim pentru atentia pe care o veti da prezentei Note.

MAKAROVITSCH ALEXANDRE,



HANGAN RUXANDRA ELENA si DRAGERT ELISABETH SIMINA MARINA
prin avocati

MARIN PETRE/MAFTEI MIHAI



Proces - verbal

Tăbuciat astăzi 07.09.2016 cu ocazia
întâlnirii Comitei de negociere pentru
achiziția imobilului din Str. Cluj nr. 11-13
Sector 2 București

Sunt prezente din partea Comitei de negociere:

- Cornelia Ciobanu - IGASPC S2
- Adiana Andon - IGASPC S2
- Mihaela Astiu - IGASPC S2
- Neculai Ion - CLS2
- Chiriță Ion - CLS2

Din partea proprietarilor imobilului sunt prezente:

- S-au Petre Maria avocat, reprezentant
- S-au Maria Madalina

În urma prezentei propunerii foste de
cumpărare la suma de 400.000 € ^{cu TVA inclus} S-au
avocat Petre dorște să propună achiziția
de către comisia de negociere a imobilului nr. 11-13

Suma de 2.200.000 euro astfel:

1. calcul de randament în situația în care s-a achiziționat imobilul:

- PNR poate fi o clasă de 11,11% euro/an în prezent actual (Sistemul de depozite)

- Imobil în condiții fizice și prin locaș PS₂ cu preț pe loc și euro ca 10 euro/an pt un sistem similar pt cel al prețului vechii (până la număr, gruparea fondului central, depozit într-o contabilitate)

- Considerând că însoțită este a imobilului din Cluj 1100 mp constructiv cu valoarea a clasă de 11.000 euro/m² în prezent 12000 euro/an;

- Imobilul este de clasă I și are de 1.900.000 euro cu valoarea în prezent al achiziției de 7% /an;

- Imobilul în condiții fizice și în prezent de 1.900.000 euro sunt în vedere de clasă I și valoarea sunt incluse în prezentul prezenta lipsa de plăți și sunt ca

5 ani de proces cu un PS2 prin ICASR
a fost alinați în cuantumul de un milion
300.000 euro la care se adaugă cheltuieli
de judecată de aprox. 100.000 euro;

- dintr-un capital de 6 milioane de euro
mechizițiune PS2 ar putea să aducă
cu sine de utilizare corepunătoare
Contracte de investiții, având o
valoare de 100.000 euro

- Se știe din cei 1.900.000 euro colectați
pentru spital de puietori și ambulatoriu
acceptabil pt. ambelor părți de către autorități
sumă de 500.000 euro în capitalul de
mai sus deținuți un pret financiar al
proprietății de 1.400.000 euro.

Concluzie:

În simularea prezentată radicalitatea
proprietății este 95%, cu o pierdere

de amortizare a investiției de 10,6 ani.

2. Avantaje de auduz'ție:

- auduz'țichora sau sediu în zona protejată
cu pastora castroanei și celeis arhitec-
turale a zonei;

- Se va putea utiliza în mod corespunzător și
castroanei și a zonei PSE precum și
terenu a funcționare la parcare.

- Remunțarea la putențialele listei de folclor
cuantificate de 300000 - 500.000 euro și cu
5 ani de letiflu.

În concluzie, în baza argumentelor prezentate
mai sus proprietarii prin avocat al-uel
Petru Marin, propune o ultimă ofertă -
cerere de pret de 1.900.000 euro.

Într-un avocat Petru Marin prezintă faptul că
proprietarii s'indolului sunt persoane fizice
neplătitoare de TVA și ca atare pretul
de 1.900.000 euro este pret net.

Procesul-verbal încheiat în data de
07.09.2016 va fi înaintat Consiliului
Local Satul 2 în vederea aprobării
sustenibile, poate de proprietarii și
local.

În partea Comunei se presupune faptul
că procurarea proprietăților de pământ
valoarea de expensă a imobilului.

Pentru opera de pret de 800.000 euro
Comuna a avut în vedere următoarele:

- valoarea unei construcții noi în

sumă de \approx 500.000 euro, eventual teren
de adăugațional în sumă de \approx 200.000 euro

- chirie de \approx 120.000 euro/an

- depozit curent de 100.000 euro și
depozit curent de capitalizat în suma
unei expensă.

În eventualitatea achiziției opera de

Vânzare - Cumpărare, următoarele PSJ sa
precizeze termenul de eliberare și predarea
înmatriculării către proprietari dar în una după
di 30.09.2016

J-ului avocat prezintă termenul de eliberare
și predare al înmatriculării este 30.09.2016
Și nu de comunicare a reprezentării de ofertă.

Comisia de negociere:

- Corneliu Ciobanu
- Adrian Andriș
- Mihailo Jellin
- Neacșa Șau
- Chiriacu Șau

Pentru proprietarii:

- J-ului avocat Petre Marin

Proces - verbal

1
Judecat astăzi 06.09.2016

cu ocazia întrunirii Comitei de repaștere
pt achiziția imobilului din Str. Oșorzi nr. 11-13
situa 2 București

3)

Sunt propuși membrii Comitei de repaștere:

- Carmen Ciobanu

- Adrian Aador

- Mihaela Ghebu

3) - Neculai Șau

- Claudiu Șau

În discuțiile purtate de membrii Comitei
au rezultat următoarele:

- Ș-au Neculai Șau a propus prețul
de achiziție a imobilului copret de posesie
sumă de 800.000 de euro, cu TVA inclus.

- Ca soluție alternativă d-nul Neacșoi
propune includerea unui teren și în posesia
identificarea unui teren în vederea construcției
unui sediu. Suma aproximativă pentru realizarea
acestui obiectiv este estimată la 1.000.000 euro
(din care ≈ 750.000 euro construcție (≈ 1500 mp),
 250 eur/mp B ≈ 250.000 euro pt. un eventual
teren).

Cel mai probabil terenul va putea fi pus
la dispoziție de titlu primit de administrație
Sectorului 2.

De asemenea au fost luate în calcul costurile
de ≈ 150.000 euro/că pentru includerea unui
spatiu. ($8-10$ euro/mp utili)

Totodată se menționează faptul că guvernul
ne-a pus în vedere posibilitatea Blicilor să
moaie sume ($\approx 3000.000 - 500.000$ euro) de titlu
de lipsă de soluție.

Comisia de neputinire a votat în
unanimitate propunerile prezentate de

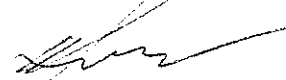
Membru Comitet,


Membru Comitet de infocier:

- Corbescu Căsbu - 

- Adrian Ando - 

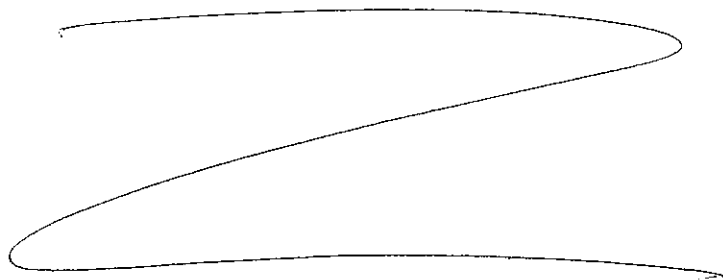
- Mihailo Jeshi - 

- Meaurio Jon - 

- Chiriacă Jon - 

Judecat 27toz 06.09.2016.

3) Notă: Judecatul din Flo. Cluj nr 11-13 foto 2
necesită intervenții de separație pentru
a fi adus la un standard optim al funcției.



Proces - verbal

Încheiat astăzi 31.09.2016 cu ocazia
întâlnirii Comitei de refacere pentru
achiziție imobiliară din Str. Oltului nr. 11-13

Secția 2 București

3) Sunt prezente membrii Comitei de refacere

- Corneliu Ciobanu - SGANPC S2

- Adrian Audo - SGANPC S2

- Mihailo Jelic - SGANPC S2

- Neculcei Ion - CLS2

- Clinciuț Ion - CLS2

și din partea proprietarilor și unul avocat

3) Petre Măruș și d-ful Matea Rontide

Proprietarii au prezentat un scurt istoric al
imobiliarului.

Membrii Comitei și proprietarii au convenit
de comun acord stabilirea unei listă de
de 07.09.2016 ora 11⁰⁰ la sediul din
Oltului nr. 11-13 Secția 2.

Reprezentanți, proprietari:

1. Alexandru MĂRĂROIȚĂ
2. DAMIN PETRE avocat

Reprezentanți, Comitet de verificare:

1. Ciobanu Carmen H.
2. Chiriacu Ion
3. Nicolae Lidia
4. NECULAI DAN
5. ADRIAN ANDOR

NAPOCA BUSINESS S.R.L.

Cluj-Napoca, Calea Dorobanților, nr.70, et.4, Tel./fax. +40.264.594.355, Mobil +40.730.011.935, +40.730.011.936

www.napocabusiness.ro www.mdaglobal.ro

Servicii profesionale de evaluare, analize economico-financiare și studii de fezabilitate

NB 1125/21.05.2016

RAPORT DE EVALUARE



PROPRIETATE IMOBILIARĂ Teren și construcții

Adresa str. Olari, nr.11-13, București, Sector 2

Client / Destinatar DIRECȚIA GENERALĂ de ASISTENȚĂ SOCIALĂ și PROTECȚIA COPILULUI Sector 2

Proprietar MAKAROVITSCH ALEXANDRE, HANGAN RUXANDRA ELENA,
DRAGERT ELISABETH SIMINA MARINA

Mai 2016

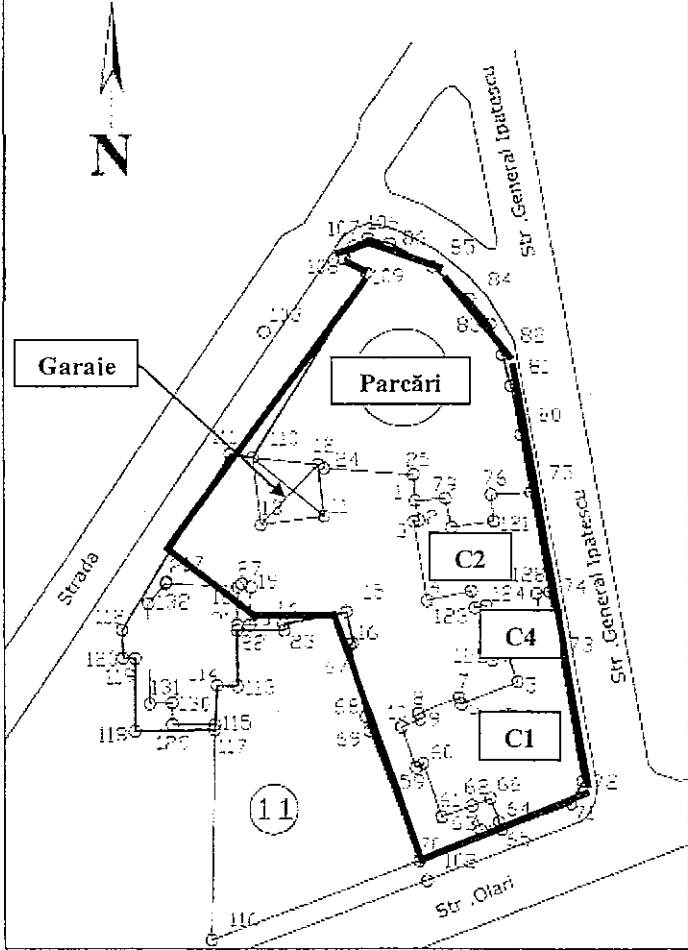
NAPOCA BUSINESS S.R.L.

Cluj-Napoca, Calea Dorobanților, nr.70, et.4, Tel./fax. +40.264.594.355, Mobil +40.730.011.935, +40.730.011.936

www.napocabusiness.ro www.mdaglobal.ro

Servicii profesionale de evaluare, analize economico-financiare și studii de fezabilitate

REZUMATUL EVALUĂRII

1.	EVALUATOR	<ul style="list-style-type: none">▪ Firma: NAPOCA BUSINESS S.R.L. Cluj-Napoca;▪ Evaluator: ALEXANDRU GLIGA (MA EPI / ANEVAR – 12920);▪ Adresa / contact:<ul style="list-style-type: none">○ Cluj-Napoca, Calea Dorobanților, nr.70, et.4; tel./fax: +40.264.594.355;○ Tel. mobil: 0730-011.935; 0730-011.936;○ Web: napoca.b@gmail.com; office@napocabusiness.ro; www.napocabusiness.ro.
2.	CLIENT / DESTINATAR	DIRECȚIA GENERALĂ de ASISTENȚĂ SOCIALĂ și PROTECȚIA COPILULUI Sector 2
3.	PROPRIETATE EVALUATĂ	<ul style="list-style-type: none">▪ Tip: la solicitarea/indicația reprezentantului Clientului/Destinatarului, evaluarea a avut ca obiect proprietatea imobiliară de tip "Teren și construcții" astfel: <div data-bbox="683 853 1374 1800" style="text-align: center;"></div> <ul style="list-style-type: none">○ Teren: suprafață 2.003 mp – delimitare cu contur roșu pe schița de mai sus (front la str. Olari aprox. 23 m; front la str. General Grigore Ipătescu aprox. 35 m);○ Construcții (cu denumirile de C1, C2, C4, Anexe (2 garaje) și parcări (15 locuri) – conform indicațiilor Clientului/Destinatarului):

NAPOCA BUSINESS S.R.L.

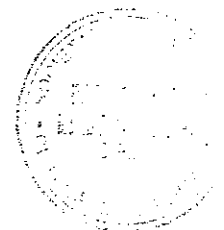
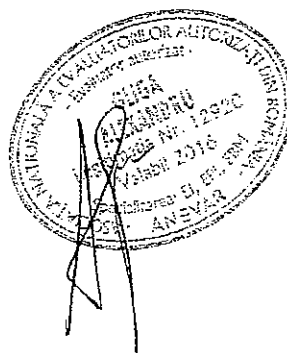
Cluj-Napoca, Calea Dorobanților, nr.70, et.4, Tel./fax. +40.264.594.355, Mobil +40.730.011.935, +40.730.011.936

www.napocabusiness.ro www.mdaglobal.ro

Servicii profesionale de evaluare, analize economico-financiare și studii de fezabilitate

		<ul style="list-style-type: none">◆ C1: regim de înălțime S+P+E+M; an PIF: aprox. 1940; suprafețe: conform documentației atașate; structura: fundație din beton armat, pereți portanți din zidărie de cărămidă, acoperiș tip șarpantă din lemn cu învelitoare din tablă; compartimentare: conform relevee;◆ C2: regim de înălțime S+P+2E+pod; an PIF: aprox. 1932; suprafețe: conform documentației atașate; structura: fundație din beton armat, pereți portanți din zidărie de cărămidă, acoperiș tip șarpantă din lemn cu învelitoare din tablă; compartimentare: conform relevee;◆ C4: regim de înălțime P; an PIF: aprox. 1975; suprafețe: conform documentației atașate; structura: fundație din beton armat, pereți portanți din zidărie de cărămidă, acoperiș tip șarpantă din lemn cu învelitoare din tablă. <ul style="list-style-type: none">▪ Adresa: str. Olari, nr.11-13, București, Sector 2;▪ Proprietar: MAKAROVITSCH ALEXANDRE, HANGAN RUXANDRA ELENA, DRAGERT ELISABETH SIMINA MARINA.			
4.	CONCLUZIA ASUPRA VALORII	<p>În urma aplicării procedurilor aferente abordărilor în evaluare utilizate și ținând cont exclusiv de prevederile prezentului raport de evaluare, evaluatorul recomandă ca <i>valoare de piață</i> rezultatul obținut în abordarea prin venit (rotunjit):</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"><tr><td style="text-align: center;">1.615.000 EURO</td><td style="text-align: center;">7.278.000 LEI</td></tr></table> <p>De asemenea, la solicitarea reprezentantului Clientului/Destinatarului s-au efectuat estimări privind <i>chiria de piață</i> (pentru întreg amplasamentul), rezultatul obținut fiind (interval rotunjit):</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"><tr><td style="text-align: center;">10.270-11.610 EURO</td></tr></table> <p><i>Nota: valorile estimate, prezentate mai sus, includ și aportul valoric și de exploatare al terenului la valoarea de piață și la chiria de piață.</i></p>	1.615.000 EURO	7.278.000 LEI	10.270-11.610 EURO
1.615.000 EURO	7.278.000 LEI				
10.270-11.610 EURO					

Ing. Alexandru Gliga
Expert-evaluator
Membru Titular ANEVAR
Nr. legitimație 12920



NAPOCA BUSINESS S.R.L.

Cluj-Napoca, Calea Dorobanților, nr.70, et.4, Tel./fax. +40.264.594.355, Mobil +40.730.011.935, +40.730.011.936

www.napocabusiness.ro www.mdaglobal.ro

Servicii profesionale de evaluare, analize economico-financiare și studii de fezabilitate

RAPORT DE EVALUARE

5.	BAZA DE EVALUARE	<ul style="list-style-type: none">▪ Scopul evaluării: informare client;▪ Standarde aplicate (Standardele de Evaluare ANEVAR SEV 2015):<ul style="list-style-type: none">○ SEV 100 – Cadru general;○ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării;○ SEV 102 – Implementare;○ SEV 103 – Raportare;○ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare;○ SEV 400 – Verificarea evaluărilor;○ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.▪ Aprecieri privind estimările realizate (SEV 2015):<ul style="list-style-type: none">○ <i>valoarea de piață – suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.</i>○ <i>chiria de piață – suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locatar hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.</i>▪ Data inspecției/Data evaluării: 17.05.2016/21.05.2016 (4,5063 LEI/EURO).
6.	IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	<p>Prezentul raport de evaluare a fost întocmit avându-se în vedere următoarele ipoteze de lucru:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ evaluatorului nu-i revine nicio responsabilitate privind situația juridică a proprietății imobiliare evaluate, proprietarul având întreaga răspundere pentru datele și informațiile puse la dispoziția evaluatorului, fapt pentru care se presupune că actele de proprietate sunt valabile, iar proprietatea imobiliară în speță poate fi vândută, dacă nu se specifică altfel;▪ tratarea aspectelor juridice în legătură cu proprietatea imobiliară evaluată se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către reprezentantul Solicitantului/Destinatarului și au fost luate în considerare fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare;▪ proprietatea imobiliară a fost evaluată ca fiind liberă de orice sarcini (ipotecă, gajuri, servituți etc.);▪ se presupune că deținerea și administrarea proprietății imobiliare se face cu responsabilitate, în scopul celei mai bune utilizări;▪ informațiile furnizate de terți sunt luate în considerare, însă fără ca evaluatorul să poată avea o garanție asupra acurateții acestora;▪ se presupune că nu există vicii ascunse ale structurilor și elementelor construcțiilor ce ar putea influența valoarea acestora și, prin urmare, evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru o asemenea situație;▪ situația proprietății imobiliare de la data evaluării și scopul evaluării au determinat selectarea abordărilor în evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora;▪ se presupune că proprietatea imobiliară și exploatarea acesteia nu contravin în niciun fel reglementărilor legale, inclusiv cele privind mediul înconjurător, în afara cazurilor când astfel de situații sunt expuse, descrise și luate în considerare în prezentul raport de evaluare;▪ evaluatorul consideră că premisele și estimările avute în vedere la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina datelor și informațiilor ce

NAPOCA BUSINESS S.R.L.

Cluj-Napoca, Calea Dorobanților, nr.70, et.4, Tel./fax. +40.264.594.355, Mobil +40.730.011.935, +40.730.011.936

www.napocabusiness.ro www.mdaglobal.ro

Servicii profesionale de evaluare, analize economico-financiare și studii de fezabilitate

		<p>erau disponibile la data evaluării;</p> <ul style="list-style-type: none">▪ alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului de evaluare s-a făcut ținând seama de posibilitățile și limitele fiecăreia dintre ele.▪ valorile estimate pot fi utilizate numai în scopul prezentului raport de evaluare, ele trebuind a fi analizate și înțelese avându-se în vedere și metodele folosite pentru obținerea lor;▪ deținerea acestui raport de evaluare sau a unei copii a acestuia, nu conferă posesorului dreptul de a-l face public, decât în condiții prestabilite;▪ evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță, referitor la proprietatea imobiliară evaluată, în afara cazului când acest lucru a fost convenit, în scris și în prealabil;▪ estimările din raportul de evaluare sunt bazate pe condițiile (caracteristicile) pieței specifice de la data evaluării și pe stabilitatea economiei într-un viitor previzibil și, prin urmare, acestea se pot schimba în funcție de condițiile viitoare. <p>Responsabilități față de terți:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ acest raport de evaluare a fost întocmit pe baza informațiilor puse la dispoziția evaluatorului de către reprezentantul Solicitantului/Destinatarului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind în responsabilitatea acestuia;▪ evaluatorul nu își asumă niciun fel de răspundere pentru informațiile puse la dispoziția sa de către reprezentantul Solicitantului/Destinatarului și nici pentru rezultatele obținute, în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite;▪ raportul de evaluare este confidențial și se adresează Solicitantului/Destinatarului (conform scopului evaluării), evaluatorul neasumându-și nicio responsabilitate față de terți (persoane fizice sau juridice), în nicio altă circumstanță decât cele permise de contractul de prestări servicii de evaluare și de precizările din prezentul.▪ în conformitate cu uzanțele din România, valorile estimate sunt valabile la data de referință a raportului de evaluare și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile pieței specifice nu suferă modificări semnificative care să afecteze opiniile și estimările făcute, altfel acestea trebuind să fie actualizate de către evaluator.▪ opiniile evaluatorului referitoare la proprietatea imobiliară evaluată, estimările, ipotezele și condițiile limitative avute în vedere la alegerea metodelor (abordărilor) de evaluare trebuie interpretate în contextul economic general (de la data evaluării), stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare specifice și scopul prezentului raport de evaluare. <p>Clauza de nepublicare: raportul de evaluare, parte din acesta sau orice referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, cu specificarea formei și a condițiilor în care urmează să apară.</p> <p>Ipoteze speciale:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ evaluarea s-a efectuat cu deviere de la Standardele de Evaluare ANEVAR, întrucât nu a fost pusă la dispoziția evaluatorului documentația completă privind dreptul de proprietate;▪ tratarea aspectelor constructive (suprafețe, compartimentări, soluții constructive etc.) în legătură cu proprietatea imobiliară evaluată se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către reprezentantul Solicitantului/Destinatarului și au fost luate în considerare fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare, datele furnizate fiind considerate veridice și corecte.
7.	DATE PRIVIND	▪ Sentința civilă nr. 3215 din 30.04.2015 Tribunalul București;

NAPOCA BUSINESS S.R.L.

Cluj-Napoca, Calea Dorobanților, nr.70, et.4, Tel./fax. +40.264.594.355, Mobil +40.730.011.935, +40.730.011.936

www.napocabusiness.ro www.mdaglobal.ro

Servicii profesionale de evaluare, analize economico-financiare și studii de fezabilitate

	DREPTUL DE PROPRIETATE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Raport de expertiză tehnico imobiliară; ▪ Plan de amplasament și delimitare a imobilului; ▪ Relevee; ▪ <i>Nota:</i> nu a fost prezentat extras de CF.
8.	DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Teren: suprafață 2.003 mp (front la str. Olari aprox. 23 m; front la str. General Grigore Ipătescu aprox. 35 m); ▪ Construcții (cu denumirile de C1, C2, C4, Anexe (2 garaje) și parcări (15 locuri) – conform indicațiilor Clientului/Destinatarului): <ul style="list-style-type: none"> ○ C1: regim de înălțime S+P+E+M; an PIF: aprox. 1940; suprafețe: conform documentației atașate; ○ C2: regim de înălțime S+P+2E+pod; an PIF: aprox. 1932; suprafețe: conform documentației atașate; ○ C4: regim de înălțime P; an PIF: aprox. 1975; suprafețe: conform documentației atașate.
9.	SITUAȚIA CURENTĂ A PROPRIETĂȚII	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Imobil la dispoziția proprietarilor; ▪ Utilizare: administrativă.
10.	DESCRIEREA ZONEI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zona de amplasare: str. Olari, nr.11-13, București, sector 2 (conform hărții anexate); zona rezidențială / comercială cu imobile cu regim de înălțime S+P+2E...4E(M); ▪ Vecinătăți: imobile cu regim de înălțime asemănător sau mai mare; ▪ Căi de acces: din str. Olari, arteră asfaltată cu un singur sens de circulație și două benzi pe sens; ▪ Caracterul edilitar al zonei: <ul style="list-style-type: none"> ○ Rețea de transport în comun: stații de autobuz, troleibuz pe o rază de 500 m; ○ Centre comerciale: magazine pe o rază de 300 m ; ○ Instituții de învățământ (grădiniță, școli, universități): pe o rază de 200 m; ○ Alte instituții: biserică, etc. pe o rază de 300 m; ▪ Utilități edilitare: <ul style="list-style-type: none"> ○ Rețea de energie electrică: existentă; ○ Rețea de apă: existentă; ○ Rețea de gaze: existentă; ○ Rețea de canalizare: existentă; ○ Rețea de telefonie, internet: existente. ▪ Grad de poluare: mediu; ▪ Concluzie: zonă de amplasare atractivă pentru cumpărători/investitori; reț edilitare în stare tehnică bună; poluare medie.
11.	DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tip: teren și construcții: <ul style="list-style-type: none"> ○ Teren: suprafață 2.003 mp (front la str. Olari aprox. 23 m; front la str. General Grigore Ipătescu aprox. 35 m); ○ Construcții (cu denumirile de C1, C2, C4, Anexe (2 garaje) și parcări (15 locuri) – conform indicațiilor Clientului/Destinatarului): <ul style="list-style-type: none"> ◆ C1: regim de înălțime S+P+E+M; an PIF: aprox. 1940; suprafețe: conform documentației atașate; structura: fundație din beton armat, pereți portanți din zidărie de cărămidă, acoperiș tip șarpantă din lemn cu învelitoare din tablă; compartimentare: conform relevee; ◆ C2: regim de înălțime S+P+2E+pod; an PIF: aprox. 1932; suprafețe: conform documentației atașate; structura: fundație din beton armat, pereți portanți din zidărie de cărămidă, acoperiș tip șarpantă din lemn cu învelitoare din tablă; compartimentare: conform relevee; ◆ C4: regim de înălțime P; an PIF: aprox. 1975; suprafețe: conform documentației atașate; structura: fundație din beton armat, pereți portanți din zidărie de cărămidă, acoperiș tip șarpantă din lemn cu

NAPOCA BUSINESS S.R.L.

Cluj-Napoca, Calea Dorobanților, nr. 70, et. 4, Tel./fax. +40.264.594.355, Mobil +40.730.011.935, +40.730.011.936

www.napocabusiness.ro www.mdaglobal.ro

Servicii profesionale de evaluare, analize economico-financiare și studii de fezabilitate

		<p>învelitoare din tablă.</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Concluzie: stare satisfăcătoare pentru construcția C1 și bună pentru construcțiile C2 și C4 (la data evaluării).
12.	ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	<ul style="list-style-type: none">▪ Delimitare piață imobiliară specifică: piața proprietăților imobiliare de tip „Teren și construcții cu utilizare administrativ-comercială”, dispuse în municipiul București, zona semicentrală de Est;▪ Analiza cererii:<ul style="list-style-type: none">○ Segmente reprezentative: persoane juridice sau instituțiile publice care intenționează să-și desfășoare activitatea în asemenea spații;○ Influențe: restricțiile de pe piața de creditare bancară au dus la un recul general al cererii pentru proprietăți imobiliare similare, la această sursă de finanțare apelând mai ales persoanele și/sau firmele (sau instituțiile) cu forță financiară suficientă, care pot acoperi rambursarea unui împrumut destinat achiziției de proprietăți imobiliare de acest gen.▪ Analiza ofertei:<ul style="list-style-type: none">○ Segmente reprezentative: în municipiul București, oferta de proprietăți imobiliare similare celei evaluate este compusă atât din proprietăți datând dinainte de 1990, cât și din imobile noi, recent construite și în curs de finalizare (sedii de birouri);○ Influențe: pe termen mediu este de așteptat ca nivelul ofertei să crească numeric.▪ Echilibrul pieței: având în vedere cele prezentate anterior, la nivelul zonei delimitate, există un relativ echilibru între cerere și ofertă, astfel că prețurile proprietăților imobiliare au cunoscut o tendință de stagnare, cu un trend de palier (eventual cu o creștere ușoară) în ultima perioadă de timp, inclusiv pe segmentul de piață ce înglobează proprietatea imobiliară în speță;▪ Nivelul prețurilor pentru tranzacții/oferte de proprietăți imobiliare similare celei evaluate sunt prezentate în Anexa nr.4.▪ Concluzie: pe termen mediu este de așteptat să se păstreze trendul de palier al pieței imobiliare specifice.
13.	SURSE DE INFORMAȚII	<ul style="list-style-type: none">▪ datele/indicațiile reprezentantului Solicitantului/Destinatarului privind obiectul evaluării (suprafața de teren, construcțiile etc.);▪ documentele puse la dispoziția evaluatorului, în legătură cu proprietatea imobiliară evaluată (sentința civilă, relevee etc.);▪ publicațiile și comunicatele Institutului Național de Statistică;▪ date de la agențiile imobiliare locale și publicațiile acestora;▪ publicațiile de profil, locale și naționale, privind piețele specifice ce influențează valoarea proprietății imobiliare în speță, în principal piața construcțiilor și piața imobiliară;▪ literatura de specialitate în domeniul evaluării;▪ baza de date a evaluatorului.
14.	CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	<p>Conceptul de <i>cea mai bună utilizare</i> (CMBU) reprezintă alternativa de utilizare a proprietății imobiliare în speță din diferite variante posibile.</p> <p>CMBU constituie baza de pornire și influențează ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare.</p> <p>CMBU este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare a proprietății imobiliare în speță.</p> <p>În general, CMBU este analizată în una din următoarele situații: cea mai bună utilizare a terenului liber; cea mai bună utilizare a terenului construit.</p> <p>CMBU a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească următoarele patru criterii: permisibilă legal; posibilă fizic; fezabilă financiar; maxim productivă.</p> <p>Având în vedere considerentele de mai sus, CMBU pentru proprietatea imobiliară în speță este utilizarea administrativă.</p>

NAPOCA BUSINESS S.R.L.

Cluj-Napoca, Calea Dorobanților, nr.70, et.4, Tel./fax. +40.264.594.355, Mobil +40.730.011.935, +40.730.011.936

www.napocabusiness.ro www.mdaglobal.ro

Servicii profesionale de evaluare, analize economico-financiare și studii de fezabilitate

15.	EVALUAREA DREPTURILOR DE PROPRIETATE	<ul style="list-style-type: none">▪ Cadru legal:<ul style="list-style-type: none">○ Contractul de prestări servicii profesionale de evaluare;○ Standardele de Evaluare ANEVAR SEV 2015;○ Reglementări legale privind urbanismul, piața construcțiilor și piața imobiliară;▪ Abordări în evaluare:<ul style="list-style-type: none">○ abordarea prin cost;○ abordarea prin venit.			
15.1.	EVALUAREA TERENULUI	<ul style="list-style-type: none">▪ Metoda utilizată: comparația directă (Anexa nr.1a);▪ Comparabile utilizate: proprietățile imobiliare indicate cu T1, T2 și T3 în Anexa nr.1a și Anexa nr.4.			
15.2.	ABORDAREA PRIN COST	<ul style="list-style-type: none">▪ Metoda utilizată: CIN – costul de înlocuire net (Anexa nr.1b);▪ Valoarea estimată (rotunjit): <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"><tr><td style="text-align: center;">1.495.000 EURO</td><td style="text-align: center;">6.738.000 LEI</td></tr></table>	1.495.000 EURO	6.738.000 LEI	
1.495.000 EURO	6.738.000 LEI				
15.3.	ABORDAREA PRIN VENIT	<ul style="list-style-type: none">▪ Metoda utilizată: capitalizarea chiriei brute (Anexa nr.1c), utilizând 2 scenar de chiriei obținabile (pentru tot amplasamentul);▪ <i>Nota:</i> în estimări s-a avut în vedere suprafața utilă închiriazabilă, inclusiv subsolul (aprox. 80% din suprafața acestuia, respectiv încăperile utilizate pentru depozitare, arhive etc. și exclusiv încăperile tehnice, de deservire etc.);▪ Valoare estimată (rotunjit): <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"><tr><td style="text-align: center;">1.615.000 EURO</td><td style="text-align: center;">7.278.000 LEI</td></tr></table>	1.615.000 EURO	7.278.000 LEI	
1.615.000 EURO	7.278.000 LEI				
15.4	ESTIMAREA CHIRIEI DE PLAȚĂ	<ul style="list-style-type: none">▪ Metoda utilizată: comparația de piață – metoda clasamentului (Anexa nr.1d);▪ <i>Nota:</i> în estimări s-a avut în vedere suprafața utilă închiriazabilă, inclusiv subsolul (aprox. 80% din suprafața acestuia, respectiv încăperile utilizate pentru depozitare, arhive etc. și exclusiv încăperile tehnice, de deservire etc.);▪ Valoare estimată pentru închiriere (pentru întreg amplasamentul; rotunjit): <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"><tr><td style="text-align: center;">10.270-11.610 EURO</td></tr></table>	10.270-11.610 EURO		
10.270-11.610 EURO					
16.	CONCLUZIA ASUPRA VALORII	<p>În urma aplicării procedurilor aferente abordărilor în evaluare utilizate și ținând cont exclusiv de prevederile prezentului raport de evaluare, evaluatorul recomandă ca <i>valoare de piață</i> rezultatul obținut în abordarea prin venit (rotunjit):</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"><tr><td style="text-align: center;">1.615.000 EURO</td><td style="text-align: center;">7.278.000 LEI</td></tr></table> <p>De asemenea, la solicitarea reprezentantului Clientului/Destinatarului s-au efectuat estimări privind <i>chiria de piață</i> (pentru întreg amplasamentul), rezultatul obținut fiind (interval rotunjit):</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"><tr><td style="text-align: center;">10.270-11.610 EURO</td></tr></table> <p>Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerente privind valoarea sunt:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ valorile estimate includ și valoarea terenului, a amenajărilor și împrejurimilor acestuia;▪ valorile estimate sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifică semnificativ, altfel fiind necesară o reevaluare;▪ valorile estimate nu țin seama de responsabilitățile de mediu și de costurile	1.615.000 EURO	7.278.000 LEI	10.270-11.610 EURO
1.615.000 EURO	7.278.000 LEI				
10.270-11.610 EURO					

NAPOCA BUSINESS S.R.L.

Cluj-Napoca, Calea Dorobanților, nr.70, et.4, Tel./fax. +40.264.594.355, Mobil +40.730.011.935, +40.730.011.936

www.napocabusiness.ro www.mdaglobal.ro

Servicii profesionale de evaluare, analize economico-financiare și studii de fezabilitate

		<p>aferente pentru conformarea la cerințele legale din acest punct de vedere;</p> <ul style="list-style-type: none">▪ evaluarea este o opinie asupra unei valori, de natură predictivă și subiectivă.
17.	CERTIFICARE	<ul style="list-style-type: none">▪ Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport de evaluare sunt adevărate și corecte.▪ De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele luate în considerare și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.▪ În plus, certificăm că nu avem niciun interes prezent sau de perspectivă în legătură cu Clientul și/sau Proprietarul proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate.▪ Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport de evaluare 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.▪ Analizele și opiniile noastre au fost dezvoltate pe baza prevederilor Standardelor de Evaluare ANEVAR SEV 2015.▪ La data elaborării acestui raport de evaluare, evaluatorul este membru ANEVAR, îndeplinește cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport de evaluare.▪ Evaluatorul dispune de asigurare de răspundere profesională.
18.	ANEXE	<ul style="list-style-type: none">▪ <i>Anexa nr.1</i> – tabele de calcul;▪ <i>Anexa nr.2</i> – fotografii;▪ <i>Anexa nr.3</i> – dispunere în cadrul localității;▪ <i>Anexa nr.4</i> – date de piață;▪ <i>Anexa nr.5</i> – documente anexe aferente dreptului de proprietate.

NAPOCA BUSINESS S.R.L.

Cluj-Napoca, Calea Dorobanților, nr.70, et.4 Tel./fax. +40.264.594.355, Mobil +40.730.011.935, +40.730.011.936
www.napocabusiness.ro www.mdaglobal.ro

Servicii profesionale de evaluare, analize economico-financiare și studii de fezabilitate

PREZENTAREA EVALUATORULUI

NAPOCA BUSINESS S.R.L. Cluj-Napoca - membru corporativ ANEVAR - își desfășoară activitatea în domeniul evaluărilor de active (proprietăți imobiliare, bunuri mobile etc.), având în portofoliu clienți permanenți și ocazionali, persoane fizice (peste 7.000) și persoane juridice (peste 2000):

- ◆ societăți comerciale (peste 1.000);
- ◆ bănci comerciale și alte instituții de creditare;
- ◆ fonduri de investiții;
- ◆ societăți de lichidare/insolvență;
- ◆ firme de audit și consultanță economico-financiară;
- ◆ firme de consultanță în domeniul fondurilor europene.

Echipa NAPOCA BUSINESS S.R.L. este formată din evaluatori și consultanți cu experiență (membri ai ANEVAR, CAFR, CECCAR și CCFR) în domeniile de activitate ale companiei și dispun de următoarele calificări și certificări privind evaluarea:

- ◆ Evaluarea proprietăților imobiliare (ANEVAR);
- ◆ Evaluarea bunurilor mobile (ANEVAR);
- ◆ Evaluarea întreprinderilor (ANEVAR și CECCAR);
- ◆ Alexandru Gliga - Member of The Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS);
- ◆ Alexandru Gliga - Recognized European Valuer (REV).

Contact:

NAPOCA BUSINESS S.R.L.

Servicii profesionale de evaluare



NAPOCABUSINESS
dinamica valorii

CONTACT:

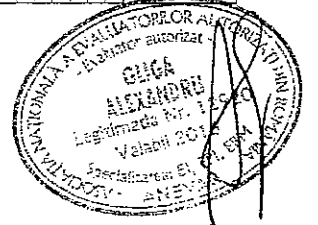
Cluj-Napoca, Calea Dorobanților, nr.70, et.4
Tel./fax. +40.264.594.355,
Mobil +40.730.011.935, +40.730.011.936
napoca.b@gmail.com; office@napocabusiness.ro
www.napocabusiness.ro

ABORDAREA PRIN PIATA

Elemente de comparatie	Curs: 1 EURO = 4,5063 LEI		Proprietatea	
	De evaluat	T1	T2	T3
Pret de oferta (EURO/mp)		810	800	724
Conditii de plata (data tranzactionarii)	nu este cazul	Oferta	Oferta	Oferta
Ajustari pentru conditii de plata (% +/-)		-15	-15	-15
Ajustari pentru conditii de plata (efectiv)		-121,5	-120	-109,6
Comentariu			majora de negociere la data evaluarii	majora de negociere la data evaluarii
Pret Ajustat (1)		689	680	615
Conditii de finantare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Ajustari pentru conditii de finantare (% +/-)		0	0	0
Ajustari pentru conditii de finantare (efectiv)	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Comentariu		660	660	615
Pret Ajustat (2)	plata libera	plata libera	plata libera	plata libera
Conditii de vanzare (motivatia partilor)		0	0	0
Ajustari pentru conditii de vanzare (% +/-)		0	0	0
Ajustari pentru conditii de vanzare (efectiv)	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Comentariu		669	660	615
Pret Ajustat (3)	deplin	deplin fara sarcini	deplin fara sarcini	deplin fara sarcini
Drepturi de proprietate transmise / restrictii legale		0	0	0
Ajustari pentru drepturi de proprietate (% +/-)		0	0	0
Ajustari pentru drepturi de proprietate (efectiv)		0	0	0
Comentariu		689	680	615
Pret Ajustat (4)	Oliari	V Lasacr	Ferdinand	Ferdinand
Ajustari pentru localizare, caracteristici fizice, utilizare etc.		-20	-20	-20
Localizare		-138	-136,0	-123
Ajustare pentru localizare (% +/-)			localizare mai buna	localizare mai buna
Ajustare pentru localizare (efectiv)		600	2.400	1.933
Comentariu		-10	3	0
Suprafata de teren (mp)		-69	20	0
Ajustari pentru suprafata de teren (% +/-)			ajustare la suprafata (un teren cu o suprafata mai mica se tranzactioneaza cu pretul mai mare)	nu este cazul
Ajustari pentru suprafata de teren (efectiv)			Fr. la str. 15 m	Fr. la str. 10 m
Comentariu	front la str. Oliari aprox. 23 m; front la str. General Gheorghe Ionescu aprox. 35 m	5	3	5
Caracteristici fizice, front		34	20	31
Ajustari pentru caracteristici fizice (% +/-)			ajustare pentru frontul stradai	ajustare pentru frontul stradai
Ajustari pentru caracteristici fizice (efectiv)			toate utilitatile	toate utilitatile
Comentariu	toate utilitatile	0	0	0
Caracteristici fizice, utilitati		0	0	0
Ajustari pentru caracteristici fizice (% +/-)		0	0	0
Ajustari pentru caracteristici fizice (efectiv)		0	0	0
Comentariu	CMABU = comerciala / rezidentiala	0	0	0
Utilizare		0	0	0
Ajustari pentru utilizare (% +/-)		0	0	0
Ajustari pentru utilizare (efectiv)		0	0	0
Comentariu	nu este cazul	0	0	0
Comentariu	nu	0	0	0
Componente non-immobiliare		0	0	0
Ajustari pentru non-immobiliare (% +/-)		0	0	0
Ajustari pentru non-immobiliare (efectiv)		0	0	0
Comentariu		516	585	523
Pret Ajustat (6)		-328	-236	-232
Ajustare totala neta		-41	-20	-32
Ajustare totala neta (%)		328	276	232
Ajustare totala bruta		41	35	32
Ajustare totala bruta (%)				
Valoare proprietate imobiliara (EURO) - rolunji	1.046.000			
Valoare proprietate imobiliara (LEI) - rolunji	4.723.000			

Nota: s-a ales valoarea oferenta celei mai mici Ajustari la toate bazele procentuale.

Motivarea prin piata (folosind metoda comparatiei vizuajilor) poate fi deinita ca o procedura care utilizeaza preturile de tranzactionare (sau chiriile) proprietatilor imobiliare similare cu cea supusa evaluarii, ca baza pentru estimarea valorii de piata a acestora (se presupune ca un investitor nu va plati mai mult pentru achizitionarea unei proprietati, decat ar fi dispus sa plateasca pentru o proprietate comparabila cu o utilitate similara). Metoda comparatiilor de piata se bazeaza pe analiza pietei imobiliare specifice si utilizeaza procedee de analiza comparativa, estimarea valorii proprietatii imobiliare in speca facandu-se prin compararea atributelor proprii cu cele ale proprietatilor imobiliare similare identificate (prețul de tranzactionare este în corelație directă cu atributele proprietății imobiliare). Metoda este una globală și este puternic influențată de credibilitatea (exactitatea) sursei de informare.



ABORDAREA PRIN COST

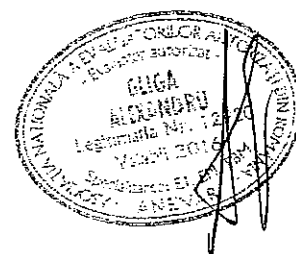
4,5063 LEI/EURO

Explicații		U/M	Valori
Cost mediu unitar construcție de nou	inclusiv profitul promotorului imobiliar	EURO/mp	650
Suprafata desfasurata C1	estimare	mp	883
Suprafata desfasurata C2	estimare	mp	359
Suprafata desfasurata C4	estimare	mp	66
Suprafata desfasurata totala C1+C2+C4	estimare	mp	1.308
Cost total construcție de nou		EURO	850.200
Estimarea deprecierei fizice (uzură fizică)	pondere structură de rezistență	%	40
	pondere anvelopă	%	
	pondere finisaje	%	2
	pondere instalații funcționale	%	18
	grad uzură structură de rezistență	%	40
	grad uzură anvelopă	%	50
	grad uzură finisaje	%	50
	grad uzură instalații funcționale	%	40
	depreciere fizică	%	44
Estimarea deprecierei funcționale	compartimentari neadecvate	%	3
Estimarea deprecierei economice	piata in regres/stagnare (3-5%)	%	5
Valoare actualizată C1+C2+C4		EURO	436.000
		LEI	1.965.000
Valoare actualizată GARAJE		EURO	11.000
		LEI	50.000
Valoare actualizată CONSTRUCTII		EURO	447.000
		LEI	2.015.000
Valoare unitara teren		EURO/mp	523
Suprata teren		mp	2.003
Valoare teren		EURO	1.048.000
		LEI	4.725.000
Valoare proprietate imobiliara	rotunjit	EURO	1.495.000
	rotunjit	LEI	6.738.000

Abordarea prin cost presupune evaluarea terenului și a construcțiilor (inclusiv a amenajărilor terenului), iar rezultatul însumării valorilor astfel obținute fiind valoarea estimată.

În aplicarea abordării prin costul de înlocuire net (CIN – recunoscut în practica internațională de evaluare drept un înlocuitor al valorii de piață), evaluatorul a avut în vedere costurile de reproducție / reconstrucție / înlocuire (de nou) pentru construcții identice sau similare cu aceeași utilitate, din care s-au scăzut alocările valorice ale deprecierei (deprecierea fizică – Dfiz, deprecierea funcțională – Dfun și deprecierea economică – Deco).

Deprecierea cumulată (Dc) – reprezintă pierderea de valoare determinată de deprecierea fizică, deprecierea funcțională și deprecierea economică (cumulate), respectiv (%): $Dc = 100 - (100 - Dfiz) \times (100 - Dfun) \times (100 - Deco)$.



ABORDAREA PRIN VENIT

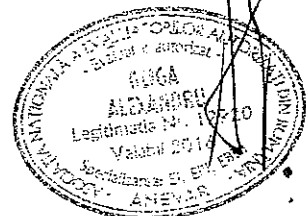
		4,5063	LE/EURO
Explicații	U/M	VALORI OBTENABILE	
		EURO/luna	
Venit Brut Potențial (VBP)	Chirie lunara totala / amplasament	11.000	11.500
	Perioada	Luni	13,00
Grad de ocupare preconizat	VBP	132.000	149.500
		%	90
Venit Brut Efectiv (VBE)	VBE	125.334	134.625
	Asigurare	450	450
Cheltuieli exploatare	Impozit	4.470	4.470
	Mentenanța	200	250
	Management si altele	200	250
	TOTAL	5.320	5.420
Venit Net Exploatare (VNE)	EURO	120.014	129.205
Rata de capitalizare	%	8,0	8,0
Valoare proprietate imobiliara	rotunjit	1.500.000	1.615.000
	rotunjit	LEI	7.278.000

Abordarea prin venit are la bază faptul că un o proprietate imobiliară, în funcție de caracteristicile sale constructive, tehnice și de poziție în teritoriu, constituie un potențial de venit pe un termen îndelungat (cel puțin egal cu perioada sa de viață) prin închiriere, rentă etc. – alfel spus, proprietatea imobiliară are o valoare de randament.

Elementele necesare estimării valorii de randament sunt:

- Venitul brut potențial (VBP): venitul anual obținabil din exploatarea / închirierea proprietății imobiliare;
- Venitul brut efectiv (VBE): venitul brut potențial afectat de gradul de ocupare și riscul de neîncasare a chiriei;
- Cheltuielile de exploatare: cheltuielile care sunt în sarcina proprietarului / investitorului, conform contractului de închiriere (taxe, asigurări, utilități, management, reparații, etc.);
- Venitul net din exploatare (VNE): venitul rezultat din deducerea cheltuielilor de exploatare din venitul brut efectiv;
- Rata de capitalizare (c): reprezintă relația dintre venitul net din exploatare și valoarea de piață, rezultată din analiza comparativă a tranzacțiilor și închirierilor de proprietăți imobiliare comparabile / similare.

Pe baza celor de mai sus, valoarea de piață (Vp) a proprietății imobiliare în speță se estimează pe baza formulei: $Vp = VNE / c$.



ESTIMAREA CHIRIEI DE PIATA

Corp C1	Suprafata releveu mp	Su inchirabila mp	Interval chirie			EURO
			EURO/mp	EURO/mp	EURO/mp	
S	118,92	95,06	2,0	2,5	3,0	240
P	216,46	183,99	8,0	9,0	10,0	1.660
E	199,13	187,97	8,0	9,0	10,0	1.690
M	215,96	215,96	8,0	9,0	10,0	1.940
TOTAL	750,37					5.530
Corp C2	Suprafata releveu mp	Su inchirabila mp	Interval chirie			EURO
			EURO/mp	EURO/mp	EURO/mp	
S	91,62	73,30	2,0	2,5	3,0	150
P	104,99	89,48	8,0	9,0	10,0	720
E	108,21	106,08	8,0	9,0	10,0	850
E2			nu se inchiriaza			
TOTAL	304,82				1.720	1.940
Corp C4	Suprafata comunicata mp	Su inchirabila mp	Interval chirie			EURO
			EURO/mp	EURO/mp	EURO/mp	
P	52,48	52,48	8,0	9,0	10,0	420
TOTAL	52,48				420	470
Teren	S teren comunicata mp	Nr. locuri parcare	Interval chirie			EURO
			EURO/buc	EURO/buc	EURO/buc	
	646,00	15	100	125	150	1.880
TOTAL	646,00				1.500	1.880
Anexa - garaj doua 2 locuri	Suprafata comunicata mp	Nr. locuri parcare	Interval chirie			EURO
			EURO/buc	EURO/buc	EURO/buc	
	55	2	200	225	250	400
TOTAL	55				400	450
TOTAL GENERAL					8.930	10.270

Nota:

Su - suprafata utila (conform relevee)

Su inchirabila - suprafata utila, fara balcoane, logii case scari



NAPOCA BUSINESS S.R.L.

Cluj-Napoca, Calea Dorobanților, nr.70, et.4, Tel./fax. +40.264.594.355, Mobil +40.730.011.935, +40.730.011.936

www.napocabusiness.ro www.mdaglobal.ro

Servicii profesionale de evaluare, analize economico-financiare și studii de fezabilitate

Anexa nr.2

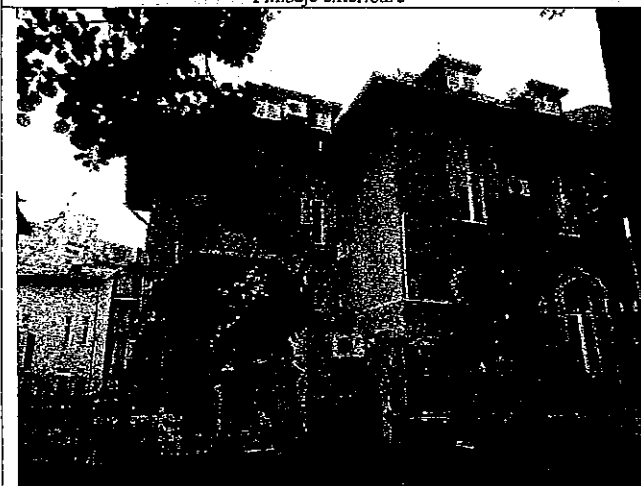
FOTOGRAFII



Finisaje exterioare



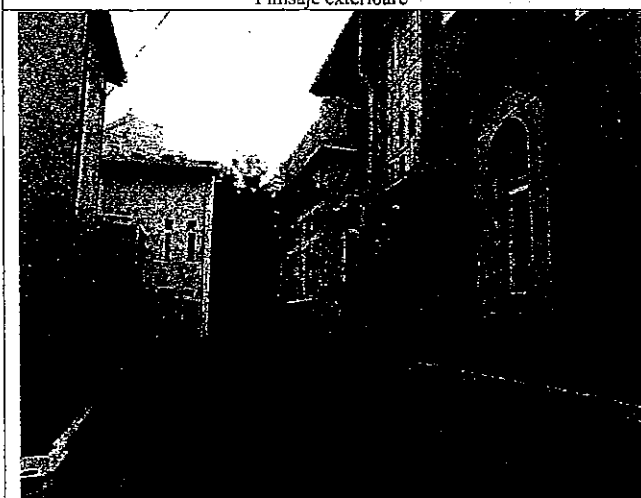
Finisaje exterioare



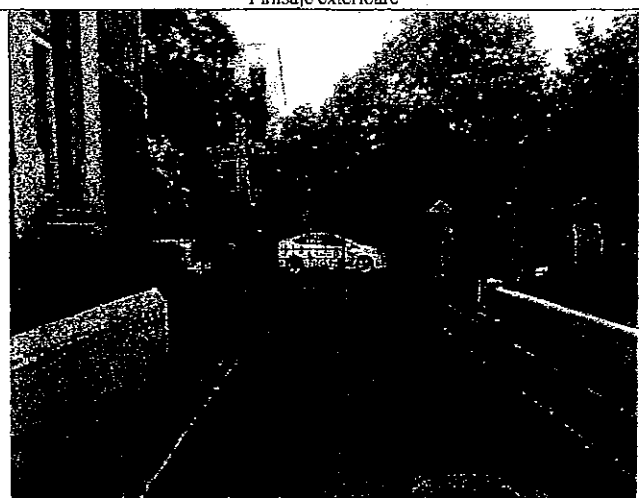
Finisaje exterioare



Finisaje exterioare



Finisaje exterioare



Finisaje exterioare

NAPOCA BUSINESS S.R.L.

Cluj-Napoca, Calea Dorobanților, nr.70, et.4, Tel./fax. +40.264.594.355, Mobil +40.730.011.935, +40.730.011.936

www.napocabusiness.ro www.mdaglobal.ro

Servicii profesionale de evaluare, analize economico-financiare și studii de fezabilitate



Finisaje exterioare



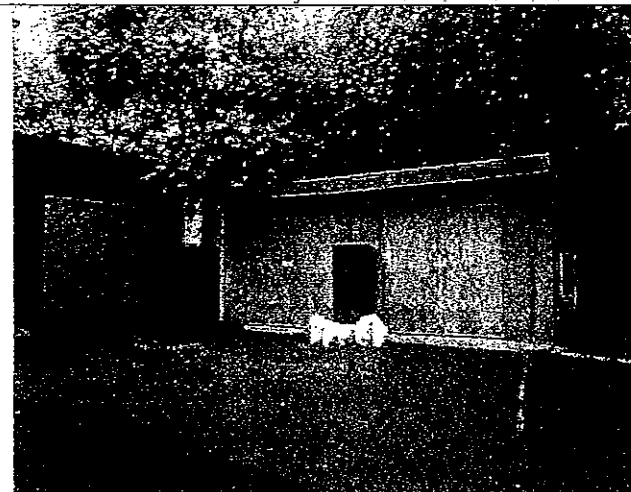
Finisaje exterioare



Finisaje exterioare



Finisaje exterioare



Finisaje exterioare



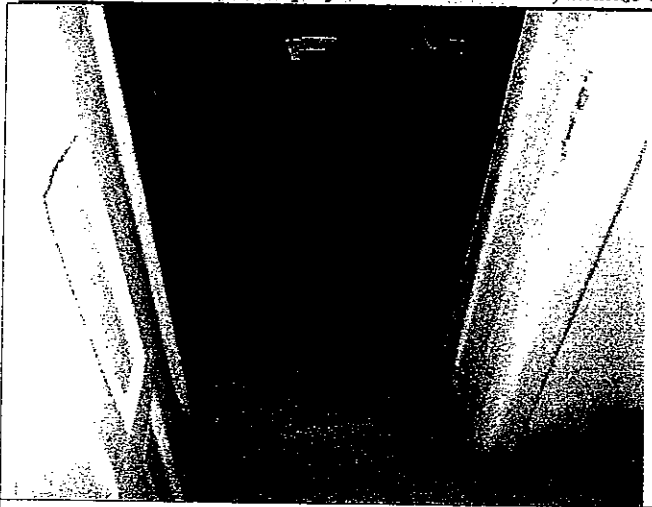
Finisaje exterioare

NAPOCA BUSINESS S.R.L.

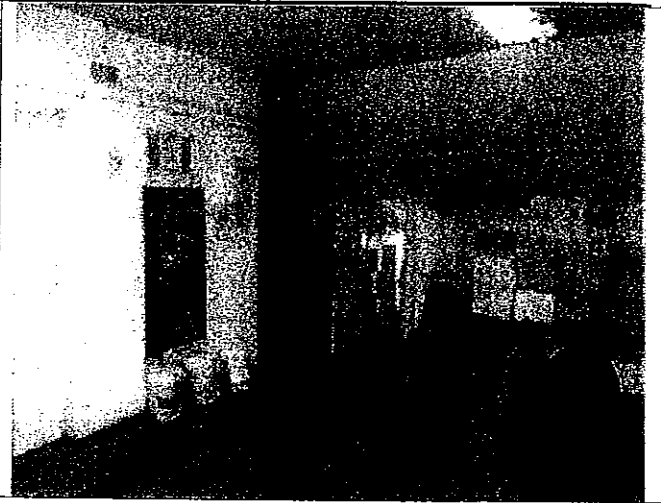
Cluj-Napoca, Calea Dorobanților, nr.70, et.4, Tel./fax. +40.264.594.355, Mobil +40.730.011.935, +40.730.011.936

www.napocabusiness.ro www.mdaglobal.ro

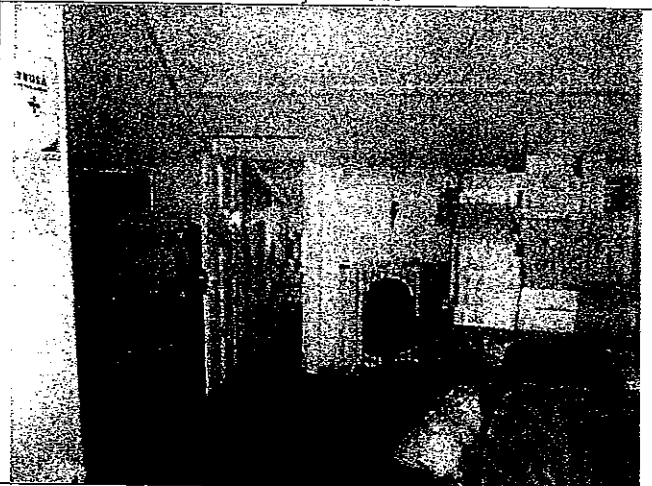
Servicii profesionale de evaluare, analize economico-financiare și studii de fezabilitate



Finisaje interioare



Finisaje interioare



Finisaje interioare



Finisaje interioare



Finisaje interioare



Finisaje interioare

NAPOCA BUSINESS S.R.L.

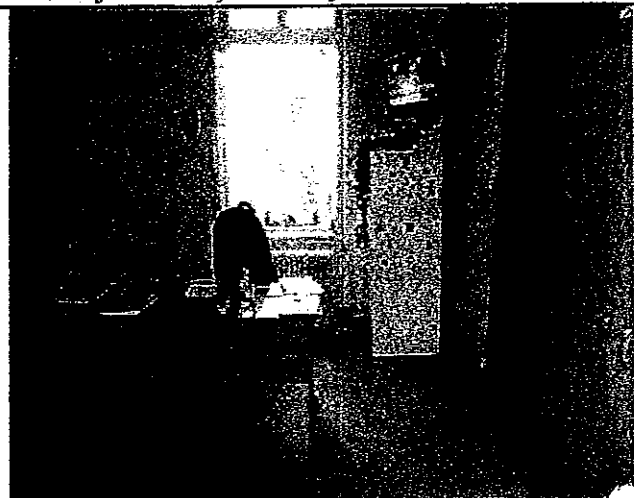
Cluj-Napoca, Calea Dorobanților, nr.70, et.4, Tel./fax. +40.264.594.355, Mobil +40.730.011.935, +40.730.011.936

www.napocabusiness.ro www.mdaglobal.ro

Servicii profesionale de evaluare, analize economico-financiare și studii de fezabilitate



Finisaje interioare



Finisaje interioare



Finisaje interioare



Finisaje interioare



Finisaje interioare



Finisaje interioare

NAPOCA BUSINESS S.R.L.

Cluj-Napoca, Calea Dorobanților, nr.70, et.4, Tel./fax. +40.264.594.355, Mobil +40.730.011.935, +40.730.011.936

www.napocabusiness.ro www.mdaglobal.ro

Servicii profesionale de evaluare, analize economico-financiare și studii de fezabilitate



Finisaje interioare



Finisaje interioare



Finisaje interioare



Finisaje interioare



Finisaje interioare



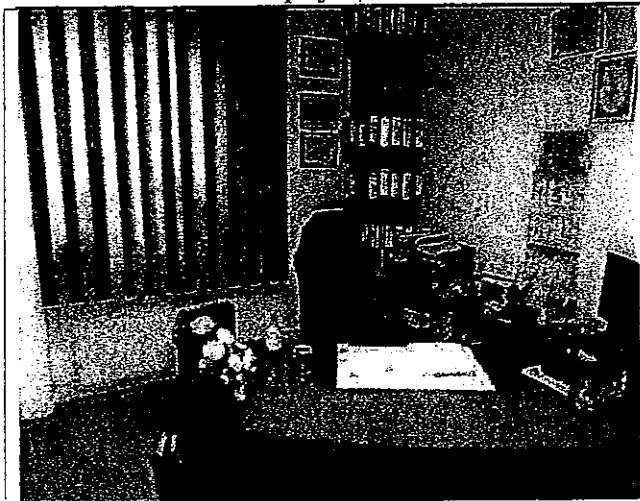
Finisaje interioare

NAPOCA BUSINESS S.R.L.

Cluj-Napoca, Calea Dorobanților, nr.70, et.4, Tel./fax. +40.264.594.355, Mobil +40.730.011.935, +40.730.011.936

www.napocabusiness.ro www.mdaglobal.ro

Servicii profesionale de evaluare, analize economico-financiare și studii de fezabilitate



Finisaje interioare



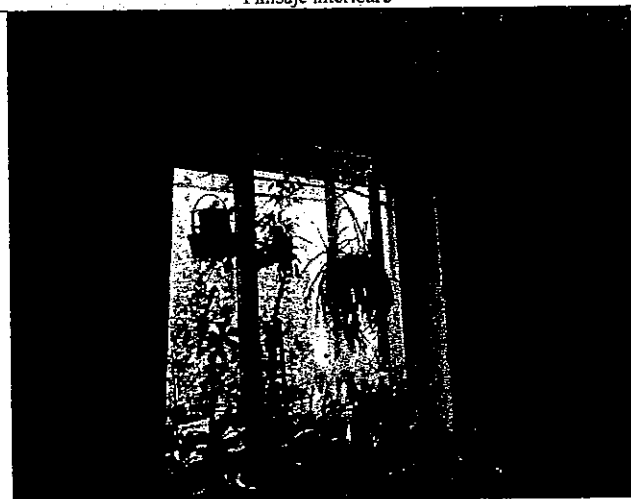
Finisaje interioare



Finisaje interioare



Finisaje interioare



Finisaje interioare



Finisaje interioare

S.C. NAPOCA BUSINESS S.R.L.

Cluj-Napoca, Calea Dorobanților, nr.70, et.4, Tel./fax. +40.264.594.355, Mobil +40.730.011.935, +40.730.011.936

www.napocabusiness.ro www.mdaglobal.ro

Servicii profesionale de evaluare, analize economico-financiare și studii de fezabilitate

Anexa nr.5

DATE DE PIAȚĂ IMOBILIARĂ SPECIFICĂ

TRANZACȚII / OFERTE

ÎNCHIRIERI

Comparabila 1:

Spatiu pentru birouri

București, Sector 2, zona Bucur Obor [vezi harta](#)

De închiriat: Spațiu pentru birouri

100 EUR / mp / lună

1000 EUR / lună

Suprafață totală: 100 mp
disponibilă:

Tip imobil: Clădire de birouri

Clasă birouri: A

Stadiu construcție: există

Modificată: 09/03/2016

Alte detalii despre proprietate

Ocazie pentru a închiria spațiu pentru birouri 100 mp, 2 camere secretariat, balcon la etajul 2

Structura rezistență: Căa

Nr grupuri sanitare: 1

Vicii cunoscute:

Nr încăperi: 1

Destinație recomandată: Birouri

Link e-tern

Alte detalii zona - Amenajare străzi: Asfaltate... Mijloace de transport:

Utilități - Sistem încălzire: Caloriferă; Climatizare: Aer condiționat; Utilități generale: Curent Curent trifazic, Apa, Canalizare

Finisaje - Izolații termice: Exterior... Poduri: Gresie... Sere interior: Renovat... Iluminat: Spoturi, Exterior clădire: Lumină naturală; Ferestre cu geam termopan: PVC

Dotări - Conținuturi: Apometre; Dotări imobil: Interfon

Alte caracteristici - Alte spații utile: Parcare proprie; Acces: Auto

Servicii - Servicii imobil: Administrare, Faza Supraveghere video

preînchiriere: 1000

monede/inchiriere: EUR

Disponibilitate proprietate:

Alte detalii pret:

<http://www.spatiicomerciale.ro/inchirieri-birouri/bucuresti/bucur-obor/birou-de-inchiriat-X791140AV>

S.C. NAPOCA BUSINESS S.R.L.

Cluj-Napoca, Calea Dorobanților, nr.70, et.4, Tel./fax. +40.264.594.355, Mobil +40.730.011.935, +40.730.011.936

www.napocabusiness.ro www.mdaglobal.ro

Servicii profesionale de evaluare, analize economico-financiare și studii de fezabilitate

Comparabila 2:

Inchiriere spații 100mp, 240mp în imobil de birouri Carol - Mosilor


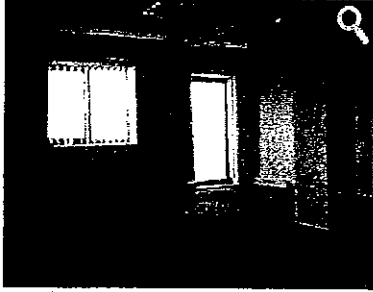
București, Sector 2, zona Mosilor [VEZI FOTO](#)

De închiriat: Spațiu pentru birouri

9 EUR/mp/lună
11 lună

Suprafața totală	340 mp
Tipul clădirii	Clădire de birouri (imobil de birouri)
Clasa energetică	A
Regimul de înălțime	F+TE
Starea imobilului	modernizat 2014
Clasa de înălțime	6-12 ete
Anul construcției	1990
Suprafața terenului	300 mp

Disponibilitate: 16/05/2016



Spații disponibile

1

Descrierea spațiului	Spațiu 100mp în imobil de birouri
Suprafața disponibilă	100 mp
Preț lunar	9 EUR/mp total 900 EUR/lună. Comision: 50%
Suprafața terenului	150 mp
Disponibilitate	imediat
Etaaj	Etaj 3
Alte detalii despre spațiu	Carol - Mosilor, spațiu în imobil de birouri, etaj F3/F+7, 150mp finisat modern, toate facilitățile pentru birouri. Preț: 900Euro/luna

2

Descrierea spațiului	Spațiu în imobil de birouri
Suprafața disponibilă	240 mp
Preț lunar	9 EUR/mp total 2.160 EUR/lună. Comision: 50%
Suprafața terenului	240 mp
Disponibilitate	imediat
Etaaj	Etaj 3
Alte detalii despre spațiu	Carol - Mosilor, spațiu în imobil de birouri, etaj 3 F+7, 70mp finisat modern, toate facilitățile pentru birouri. Preț: 2160Euro/luna

Alte detalii despre proprietate

Carol - Mosilor, spațiu în imobil de birouri F+7, suprafață disponibilă: 100 - 240mp, finisate modern, toate facilitățile pentru birouri. Preț: 9Euro/mp/luna

<http://www.spatiicomerciale.ro/inchirieri-birouri/bucuresti/mosilor/birou-de-inchiriat-X0SV04017>

S.C. NAPOCA BUSINESS S.R.L.

Cluj-Napoca, Calea Dorobanților, nr.70, et.4 Tel./fax. +40.264.594.355, Mobil +40.730.011.935, +40.730.011.936
www.napocabusiness.ro www.mdaglobal.ro

Servicii profesionale de evaluare, analize economico-financiare și studii de fezabilitate

Comparabila 3:


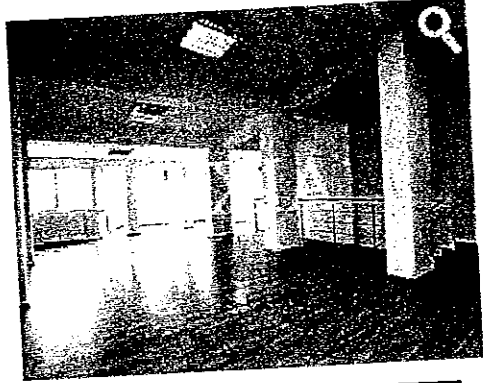
Inchiriere vila cu spatii open space

Bucuresti, zona Ferdinand

De inchiriat Spatii pentru birouri

9 EUR/mp luna
10.020.016

Suprafata utila	500 mp
Tip structura	Casa Mișc
Disponibilitate	10.020.016



Spații disponibile

Suprafata inchiriată	500 mp
Cost de inchiriere	9 EUR/mp (total: 4.500 EUR/lună)
Disponibilitate	imediat

Alte detalii despre proprietate

Inchiriere vila in zona Foișorul de Foc - Fache Protopopescu- in apropiere de liceu Mihai Viteazu. la numai 5 minute de mijloc de transport în comun.

Vila este construita in anul 2009, are o structura D+F+3, o suprafata utila de 500 mp si este compartimentata in 6 birouri, 8 grupuri sanitare si are spatii tehnice.

Vila beneficiaza de toate dotarile unui imobil modern: centrala termica, sistem de aer conditionat, alarma, retea voce date.

Imobilul dispune de o curte libera cu o suprafata aproximativa de 60 mp

<http://www.spatiicomerciale.ro/inchirieri-birouri/bucuresti/ferdinand/birou-de-inchiriat-X6OG0403R>

S.C. NAPOCA BUSINESS S.R.L.

Cluj-Napoca, Calea Dorobanților, nr.70, et.4, Tel./fax. +40.264.594.355, Mobil +40.730.011.935, +40.730.011.936

www.napocabusiness.ro www.mdaglobal.ro

Servicii profesionale de evaluare, analize economico-financiare și studii de fezabilitate

Comparabila 4:

Inchiriere birouri Universitate, suprafete intre 200 si 1291 mp

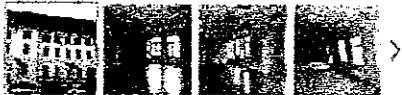

Bucuresti, Sector 1, zona Universitate, [vezi harta](#)

De inchiriat: Spațiu pentru birouri

1291 mp/lună

7691 mp/lună

Suprafata totala	7691 mp
Descriere	
Tipul clădirii	Clădire de birouri
Clasificarea	A
Regimul de înălțime	1S+F+4E+M
Stare actuală	există
Anul construcției	1945
Mulțumiri	23/03/2016



Spații disponibile	
1	
Suprafata inchiriată	400 mp
Costul/mp/lună	12 EUR/mp (total 4.800 EUR/lună)
Disponibilitate	imediat
2	
Suprafata inchiriată	300 mp
Costul/mp/lună	12 EUR/mp (total 3.600 EUR/lună)
Disponibilitate	imediat
3	
Suprafata inchiriată	600 mp
Costul/mp/lună	12 EUR/mp (total 7.200 EUR/lună)
Disponibilitate	imediat
4	
Suprafata inchiriată	500 mp
Costul/mp/lună	12 EUR/mp (total 6.000 EUR/lună)
Disponibilitate	imediat
5	
Suprafata inchiriată	800 mp
Costul/mp/lună	12 EUR/mp (total 9.600 EUR/lună)
Disponibilitate	imediat
6	
Suprafata inchiriată	700 mp
Costul/mp/lună	12 EUR/mp (total 8.400 EUR/lună)
Disponibilitate	imediat

<http://www.spatiicomerciale.ro/inchirieri-birouri/bucuresti/universitate/birou-de-inchiriat-X6OK1406H>

S.C. NAPOCA BUSINESS S.R.L.

Cluj-Napoca, Calea Dorobanților, nr.70, et.4, Tel./fax. +40.264.594.355, Mobil +40.730.011.935, +40.730.011.936

www.napocabusiness.ro www.mdaglobal.ro

Servicii profesionale de evaluare, analize economico-financiare și studii de fezabilitate

Comparabila 5

Spatiu de birouri de 180mp de inchiriat in zona Ferdinand

Bucuresti, zona Ferdinand [vezi harta](#)

De inchiriat: Spatiu pentru birouri

1000 EUR/mp/lună

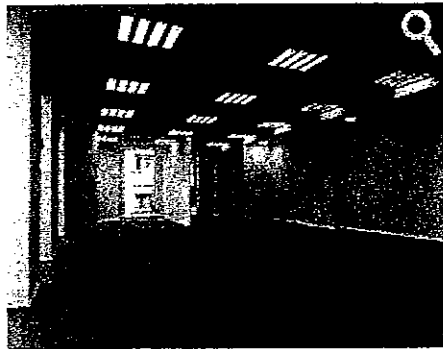
1000 EUR/mp/lună

Suprafata totala disponibila: 180 mp

Tip clădire: Clădire de birouri

Regimul etajelor: F+4E

Modificata: 10/03/2016



Spații disponibile

1

Suprafata totala: 180 mp

Canta: 1000 EUR/mp/lună (total: 1.800 EUR/lună). Comision: standard

Disponibil: imediat

Eta: Parter

Alte detalii despre proprietate

Housemann va propune spre inchiriere un spatiu de birou aflat intr-o cladire cu inaltimea de patru etaje fiind foarte aproape de statia de metrou Iancului. Sunt disponibile spre inchiriere spatiile de la etajul parter, unu si doi, fiecare etaj avand o suprafata utila de aproximativ 100 mp.

Nr grupuri sanitare: 1

Utilitati - Acces internet (Cablui): Utilitati generale (Telefon):

Finisaje - Podele: Mocheta:

Dotari - Dotari imobil (Lift):

monedavanzare: EUR

monedavanzaremp:

preinchiriere: 1000

monedainchiriere: EUR

Disponibilitate proprietate: Imediat

<http://www.spatiicomerciale.ro/inchirieri-birouri/bucuresti/ferdinand/birou-de-inchiriat-X6FL14008?lista=12529386>

S.C. NAPOCA BUSINESS S.R.L.

Cluj-Napoca, Calea Dorobanților, nr.70, et.4, Tel./fax. +40.264.594.355, Mobil +40.730.011.935, +40.730.011.936

www.napocabusiness.ro www.mdaglobal.ro

Servicii profesionale de evaluare, analize economico-financiare și studii de fezabilitate

Comparabila 6

OFERTA INCHIRIERE SPATIU DE BIROU FOISORUL DE FOC CU UTILITATI INCLUSE

Bucuresti, zona Foisorul de Foc, Lezir n.ama

De închiriat: Spațiu pentru birou

Suprafata: 100 mp / luna

Tip Loc: Birou

Suprafata totala: 100 mp

Tip Loc: Birou

Tip Loc: Cladire de birouri

Tip Loc: e-lista

Mod de plata: 09-05-2016



Alte detalii despre proprietate

GLX276E0424. Va propunam spre inchiriere un spatiu de birou aflat in Piata Foisorului de Foc cu vedere ampla spre 3 strazi

Spatiul are o suprafata utila de 60 de mp, beneficiaza de o compartimentare decomandata, 3 camere, un spatiu de depozitare, dosare, o bucatarie nemobilata ce poate fi folosita precum un birou, in functie de preferintele fiecaruia, 2 grupuri sanitare, un hol de 12 mp.

Spatiul este mochetat, detine vad e+calent datorita pozitiei, de asemenea beneficiaza de mobilier de birou, ultimul client a fost un Notariat Public

PRETUL DE 690 DE EURO INCLUDE COSTURILE DE INCALZIRE + APA SI CURATENIE

Va asteptam la vizionare!!

Aceasta oferta apartine companiei GALAXY IMOB BUCURESTI CONTACT NON-STOP

Nr terase: 0

Nr grupuri sanitare: 2

Suprafata terase: 0 mp

Nr garaje: 0

Vicii cunoscute:

Nr incaperi: 5

Destinatie recomandata: Spatii de birouri

Alte detalii zona - Amenajare strazi: Asfaltate; Nijloade de transport; Iluminat stradal

Utilitati - Sistem incalzire: Centrala proprie; Climatizare: Aer conditionat; Acces internet: Cablu; Utilitati generale: Curent, Apa, Gaz, CATV;

Finisaje - Podele: Mochetate; Stare interior: Renovat; Ferestre cu geam termopan (PVC);

pret inchiriere: 690

moneda inchiriere: EUR

pret inchiriere unitar: 9.0

moneda inchiriere unitar: EUR

Disponibilitate proprietate: imediat

Alte detalii pret

<http://www.spatiicomerciale.ro/inchirieri-birouri/bucuresti/foisorul-de-foc/birou-de-inchiriat-X17L1402Q?lista=12529386>

S.C. NAPOCA BUSINESS S.R.L.

Cluj-Napoca, Calea Dorobanților, nr.70, et.4, Tel./fax. +40.264.594.355, Mobil +40.730.011.935, +40.730.011.936

www.napocabusiness.ro www.mdaglobal.ro

Servicii profesionale de evaluare, analize economico-financiare și studii de fezabilitate

Comparabila 7

Apartament de inchiriat zona Ferdinand, Foisorul de Foc

Bucuresti, Sector 2, zona Ferdinand
Ion Andreescu ion.andreescu@napoca.ro

De inchiriat Spațiu pentru birouri

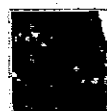
100 mp + TVA / mp / lună

100 mp + TVA / lună

Suprafata totala
disponibila 68 mp

Tip Locuinta Casa Vila (Apartament
de inchiriat)

Data publicarii 19/04/2016



Spații disponibile

1

Denumirea spațiului	Apartament spații birouri
Suprafață Inchiriată	68 mp
Costul / mp / lună	10 EUR/mp (total: 680 EUR/lună) + TVA + alte cheltuieli. Comision: fara comision. direct proprietar
Suprafață mp disponibila	10 mp
Disponibilitate	inchiriat
Etaj	Etaj 1
Potrivire pentru	Da
Alte detalii spațiu	Apartament cu 4 camere disponibile. Se inchiriaza separat sau intreg. Zona este linistita. central. usor de ajuns in zonele importante din oras. Este ideal pentru startap-uri ce vor sa economiseasca din banii pe chirie.

Alte detalii despre proprietate

Apartament disponibil spre inchiriere. pe camere sau intreg. pret avantajos.

<http://www.spatiicomerciale.ro/inchirieri-birouri/bucuresti/ferdinand/birou-de-inchiriat-X75104001?lista=12529386>

S.C. NAPOCA BUSINESS S.R.L.

Cluj-Napoca, Calea Dorobanților, nr.70, et.4, Tel./fax. +40.264.594.355, Mobil +40.730.011.935, +40.730.011.936

www.napocabusiness.ro www.mdaglobal.ro

Servicii profesionale de evaluare, analize economico-financiare și studii de fezabilitate

Comparabila 8

Cladire birouri Pache Protopopescu 550 mp - open space

Bucuresti, Sector 2, zona Pache Protopopescu

Pache Protopopescu [vezi harta](#)

De închiriat: Spațiu pentru birouri

800 mp / lună

800 mp / lună

Suprafață totală: 550 mp

Suprafață

Tipul spațiului

Cladire de birouri
(Cladire birouri Pache Protopopescu 550 mp - open space)

Clasa de calitate

A

Suprafață teren

200 mp

Modificarea

19/05/2016



★ [Salvează anunț](#)

Spații disponibile

1

Denumire spațiu: Cladire birouri Pache Protopopescu

Suprafață închiriată: 550 mp

Ciuda: 8 EUR/mp / lună (total: 4.400 EUR/lună); Comision: 50%

Disponibilitate: imediat

Alte detalii despre proprietate

Cladire birouri Pache Protopopescu D+P+3E - 550 mp, open space, locuri parcare, posibilitate extindere până la 900 mp, cu 500 mp curte.

<http://www.spatiicomerciale.ro/inchirieri-birouri/bucuresti/pache-protopopescu/birou-de-inchiriat-X82A0400C?lista=12529386>

S.C. NAPOCA BUSINESS S.R.L.

Cluj-Napoca, Calea Dorobanților, nr.70, et.4, Tel./fax. +40.264.594.355, Mobil +40.730.011.935, +40.730.011.936
www.napocabusiness.ro www.mdaglobal.ro

Servicii profesionale de evaluare, analize economico-financiare și studii de fezabilitate

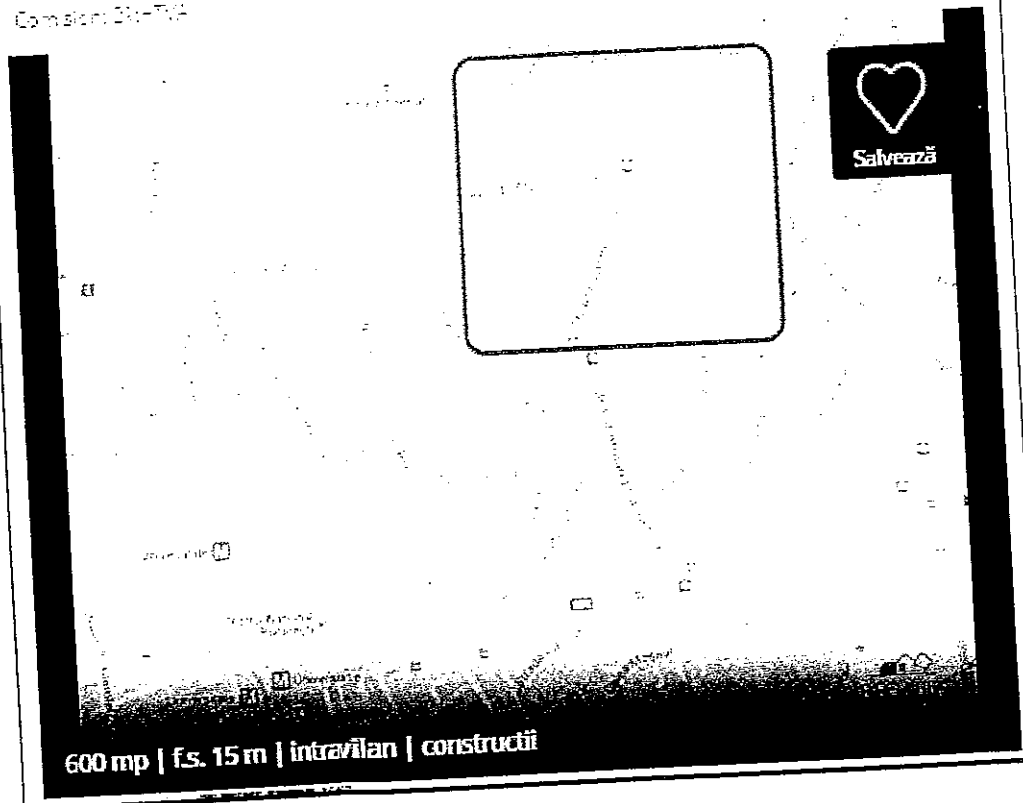
TRANZACȚII / OFERTE -terenuri

Comparabila T1:

475.000 EUR - Vanzare teren ultracentral, Armeneasca-Vasile Lascar, casa d
Bucuresti, Sector 2, zona Armeneasca - Vezi harta

810 EUR/m²

Comision: 2%+TVA



600 mp | fs. 15 m | intravilan | constructii

Caracteristici

600 mp

15 m

1

8 m

constructii

intravilan

Da

209 mp

<http://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/armeneasca/teren-constructii-de-vanzare-X3RN0302M?lista=42863413>

S.C. NAPOCA BUSINESS S.R.L.

Cluj-Napoca, Calea Dorobanților, nr.70, et.4, Tel./fax. +40.264.594.355, Mobil +40.730.011.935, +40.730.011.936

www.napocabusiness.ro www.mdaglobal.ro

Servicii profesionale de evaluare, analize economico-financiare și studii de fezabilitate

Comparabila T2:

1.920.000 EUR - FOISORUL DE FOC - B-dul Ferdinand stradal, 2400 mp

Bucuresti, zona Foisorul de foc - Vezi hartă

800 EUR / mp

Comisioane: 5% negociabil

Proprietate publicată fără poze.



Cere poze



2400 mp | f.s. 28 m | intravilan | constructii

Detalii

FOISORUL DE FOC - B-DUL FERDINAND STRADAL teren intravilan, suprafata 2400 mp, deschizera 28 m, imprejmuit, liber B1-P+8, POT=65%, CUI=4, gaze, curent, canalizare, apa, intabulat, pret vanzare 800 EUR/mp (1.920.000 EUR), TVA negociabil

Caracteristici

2400 mp

constructii

28 m

intravilan

<http://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/foisorul-de-foc/teren-constructii-de-vanzare-X58E03018?lista=42863413>

S.C. NAPOCA BUSINESS S.R.L.

Cluj-Napoca, Calea Dorobanților, nr.70, et.4, Tel./fax. +40.264.594.355, Mobil +40.730.011.935, +40.730.011.936

www.napocabusiness.ro www.mdaglobal.ro

Servicii profesionale de evaluare, analize economico-financiare și studii de fezabilitate

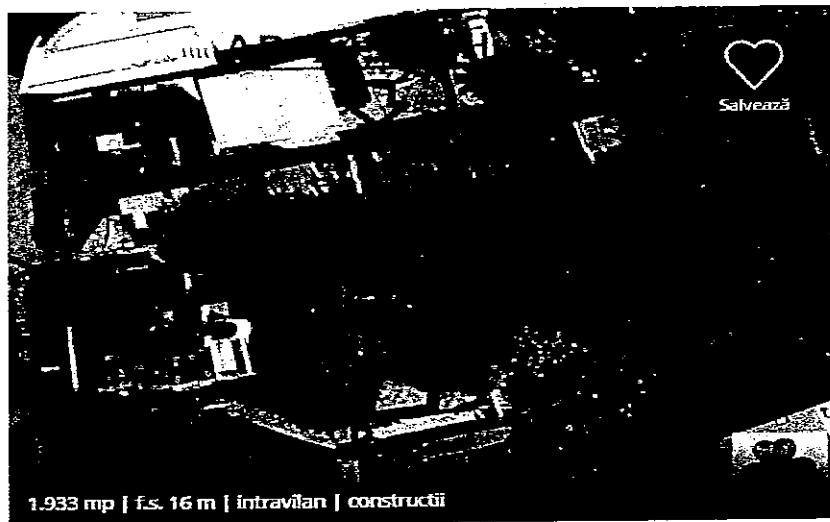
Comparabila T3:

1.400.000 EUR - Teren Ferdinand Hore -Sector 2

Bucuresti - Sector 2 - zona Ferdinand - Mediana

724 EUR/mp

Comisioane



Detalii

ENCLOSURATE - OPERTA VANZARE TERENURI FERDINAND ADJACENT - SECTOR 2

CARACTERISTICI GENERALE

- SUPRAFATA TOTALA - 1933MP DESCHIDERE DE 16M

- TEREN JUDECALA - INLEZDIN ANUL PEAN DIN 2016 - 4-HE

- PLOT BOM

- ACUT MAY 2012

- PFI BOT ARH-TECH PROPRIETAR 4-HE-ER

- DECARTE TERENUL ESTE IN A MARE DE BONOVA DACU DE PLINERIA SI UN COEFICIENT
CULTURAL DE 0,50 SI SE CONFORMA LA REGULAMENTUL DE PLANIFICARE SI CONSTRUCII
CONSTRUCIE

- PFI 1.400.000 EUR COMISIOANE

Caracteristici

1.933 mp

constructii

16 m

intravilan

1

Da

450 mp

<http://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/ferdinand/teren-constructii-de-vanzare-X56603000?lista=42863413>

S.C. NAPOCA BUSINESS S.R.L.

Cluj-Napoca, Calea Dorobanților, nr.70, et.4, Tel./fax. +40.264.594.355, Mobil +40.730.011.935, +40.730.011.936
www.napocabusiness.ro www.mdaglobal.ro

Servicii profesionale de evaluare, analize economico-financiare și studii de fezabilitate

> Darian DRS			
Segment de piață	București	Orașe primare (Iași, Cluj Napoca, Brașov, Timișoara, Constanța)	Orașe secundare (Sibiu, Craiova, Târgu Mureș, Ploiești, Pitești, Arad)
Spații de birouri			
Chirie contractuală clădire clasa A (eur/mp/lună)	ultracentral: 13 - 17 central: 12 - 16 semicentral: 11 - 15	10 - 15	8 - 13
Rata medie de neocupare (%)	15% - 17%	Iași: 12%-15% Cluj Napoca: 7%-10% Brașov: 7%-10% Timișoara: 5%-7% Constanța: 20%*	12% - 17%
Rata de capitalizare (%)	8,00% - 9,25%	8,25% - 9,50%	8,75% - 10,00%

> DTZ Echinox			
Segment de piață	București	Orașe primare (Iași, Cluj Napoca, Brașov, Timișoara, Constanța)	Orașe secundare (Sibiu, Craiova, Târgu Mureș, Ploiești, Pitești, Arad)
Spații de birouri			
Chirie contractuală clădire clasa A (eur/mp/lună)	central: 16 - 18.5 semicentral: 13 - 15 periferie: 9 - 11	12 - 15	9 - 11
Rata medie de neocupare (%)	14.0%	Iași: 7% Cluj Napoca: 7% Brașov: 10% Timișoara: 5% Constanța: n/a	n/a
Rata de capitalizare (%)	7.75%	9%	9,50%

Date revista VALOAREA

NAPOCA BUSINESS S.R.L.

Cluj-Napoca, Calea Dorobanților, nr.70, et.4, Tel./fax. +40.264.594.355, Mobil +40.730.011.935, +40.730.011.936

www.napocabusiness.ro www.mdaglobal.ro

Servicii profesionale de evaluare, analize economico-financiare și studii de fezabilitate

Anexa nr.5

DOCUMENTE ANEXE

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
Scara 1:1000

Nr. Cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
		Str. Olari, Nr. 11-13

Cartea Funciara nr.	UAT Sector 2	Bucuresti
---------------------	--------------	-----------

INVENTAR DE COORDONATE ANEXA

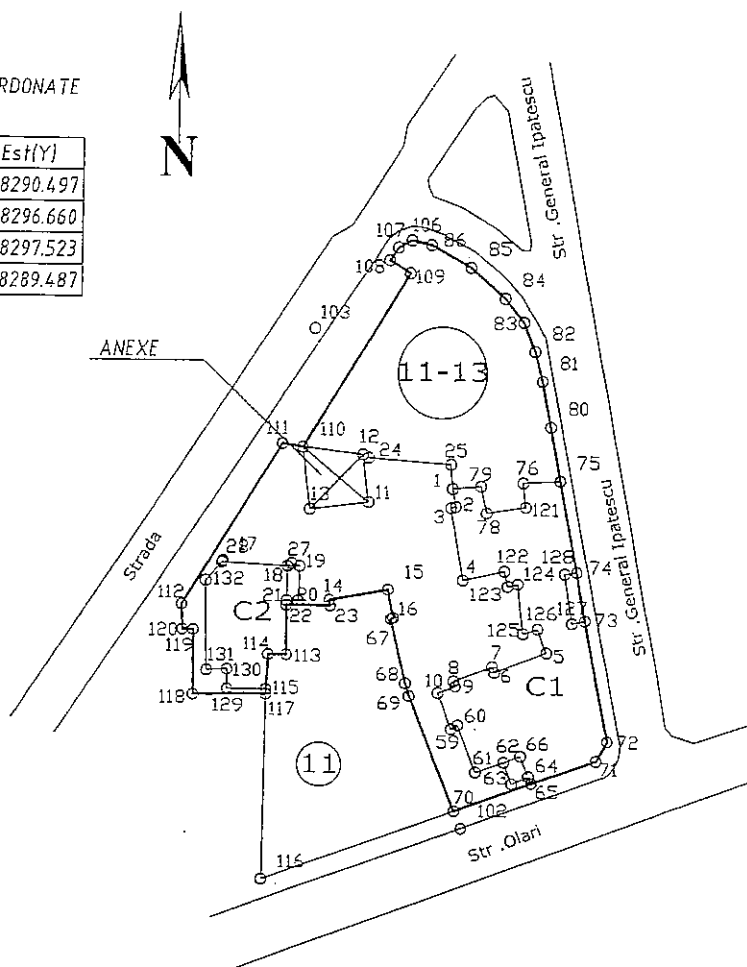
Pct.	Nord(X)	Est(Y)
11	557776.911	338290.497
12	557776.166	338296.660
110	557768.301	338297.523
13	557769.296	338289.487

INVENTAR DE COORDONATE CORP 2

Pct.	Nord(X)	Est(Y)
18	557766.442	338282.037
21	557766.355	338277.550
22	557766.321	338276.923
113	557766.393	338270.440
114	557763.913	338270.451
115	557763.636	338265.848
129	557758.484	338265.867
130	557758.437	338268.418
131	557755.683	338268.310
112	557755.503	338280.079
17	557757.653	338282.466

INVENTAR DE COORDONATE CORP C1

Pct.	Nord(X)	Est(Y)
1	557788.046	338292.325
2	557788.468	338289.988
3	557787.843	338289.845
4	557789.499	338280.421
122	557794.894	338281.589
123	557795.308	338279.605
124	557796.648	338279.891
125	557797.381	338273.412
126	557799.295	338274.022
5	557800.476	338270.911
6	557793.673	338268.308
7	557793.400	338269.043
8	557788.387	338267.168
9	557788.607	338266.455
10	557786.319	338265.599
59	557788.085	338260.810
60	557788.968	338261.326
61	557791.319	338255.109
62	557794.983	338256.411
63	557796.027	338253.552
64	557798.202	338254.530
65	557798.539	338253.630
71	557807.116	338256.648
72	557808.559	338259.254
73	557805.523	338275.159
127	557803.797	338274.811
128	557802.791	338281.295
74	557804.397	338281.524
75	557802.095	338293.359
76	557797.257	338293.095
121	557797.572	338289.924
78	557792.518	338289.171
79	557791.763	338292.634



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiiuni
1	Cc	2154		Imprejmuit cu gard de plasa
Total		2154		

B. Date referitoare la constructii

Cod constructie	Suprafata construita la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiiuni
C1	493		Suprafata construita desfasurata
C2	156		
Anexe	55		
Total	704		

Inventar de coordonate

Sistem de Local Bucuresti

Nr.	Nord(X)	Est(Y)	Nr.	Nord(X)	Est(Y)	Nr.	Nord(X)	Est(Y)	Nr.	Nord(X)	Est(Y)
70	557788.530	338249.960	84	557794.670	338316.732	119	557753.898	338273.607	67	557779.998	338275.280
65	557798.539	338253.630	85	557790.188	338320.639	118	557753.900	338265.104	68	557781.999	338266.822
71	557807.116	338256.648	86	557784.944	338323.463	117	557763.626	338265.224	69	557782.489	338265.147
72	557808.559	338259.254	106	557782.342	338324.040	115	557763.636	338265.848			
73	557805.523	338275.159	107	557780.546	338323.118	114	557763.913	338270.451			
74	557804.397	338281.524	108	557779.423	338321.502	113	557766.393	338270.440			
75	557802.095	338293.359	109	557782.167	338319.862	23	557766.321	338276.923			
80	557800.832	338300.316	110	557768.301	338297.523	23	557772.089	338276.928			
81	557799.654	338306.177	111	557765.593	338297.957	24	557771.987	338277.683			
82	557798.644	338309.956	112	557752.311	338276.957	15	557779.595	338279.098			
83	557797.170	338313.640	120	557752.429	338273.665	16	557780.320	338275.406			

Executant,

Data: 18.02.2011

Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date

Suprafata totala masurata = 2154 mp
Suprafata din act =

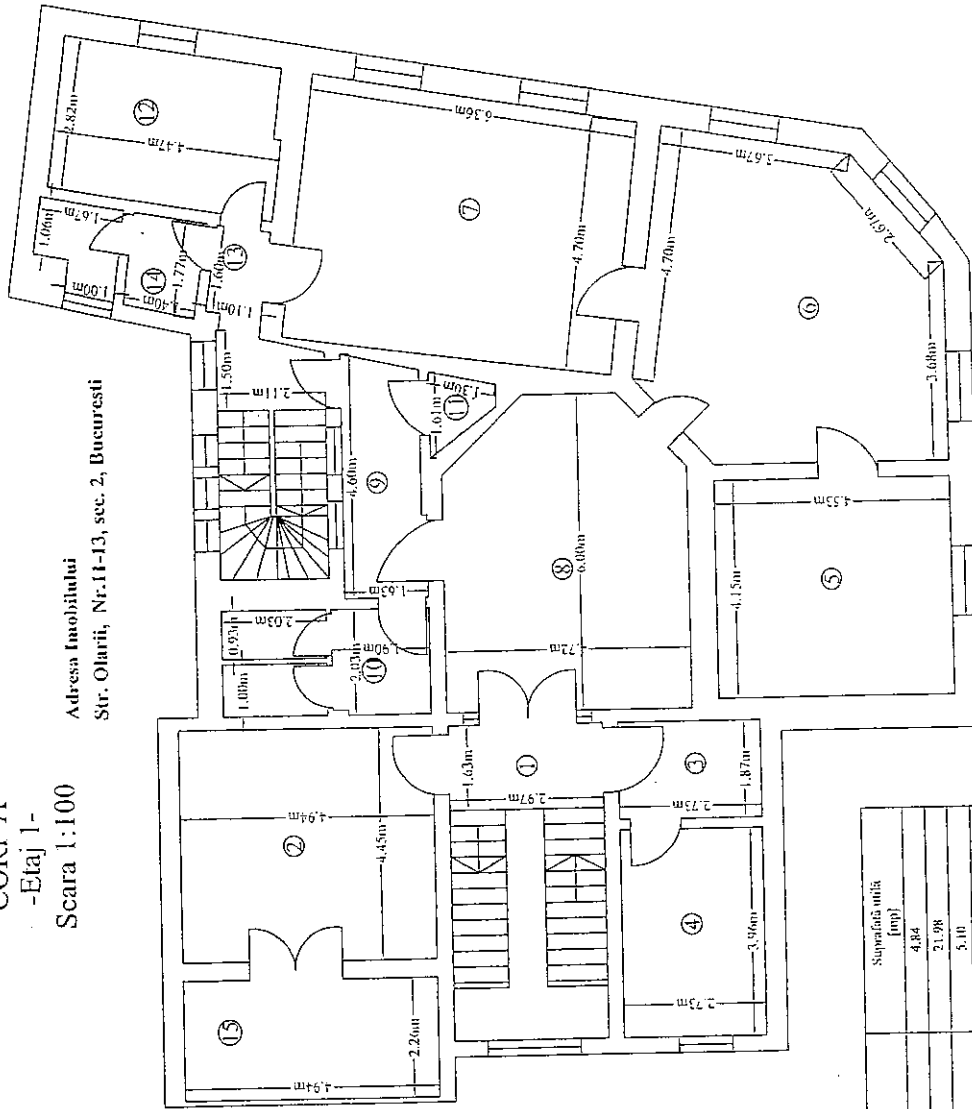
RELEVEU CORP DE PROPRIETATE

CORP A

-Etaj 1-

Scara 1:100

Adresa Imobilului
Str. Olarii, Nr.11-13, sec. 2, Bucuresti



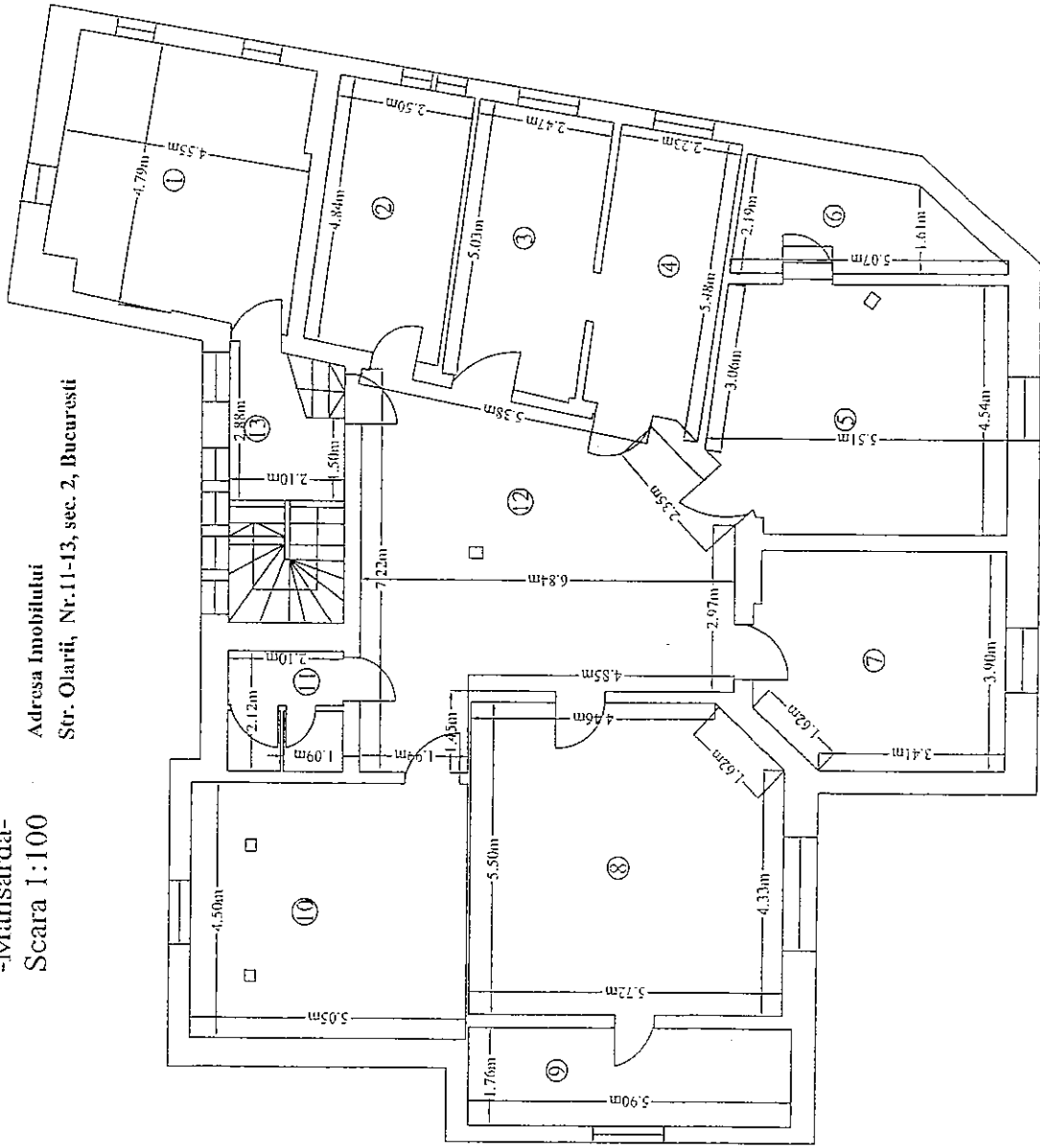
Nr. inelneru	Denumire incalzire	Suprafata utila [mp]
1	Hol	4.84
2	Buciu	21.98
3	Buciu	5.10
4	Buciu	10.81
5	Buciu	18.79
6	Buciu	31.34
7	Buciu	30.61
8	Hol astropire	26.24
9	Hol	9.88
10	W.C.	7.90
11	Oficiu	1.29
12	Camera	12.41
13	Hol	1.73
14	W.C.	5.05
15	Suprafata Utila = 187.97 mp	
	Balcau	11.16
	Suprafata Totala = 199.13 mp	

RELEVU CORP DE PROPRIETATE

CORP A

-Mansarda-
Scara 1:100

Adresa Imobilului
Str. Olarii, Nr.11-13, sec. 2, Bucuresti



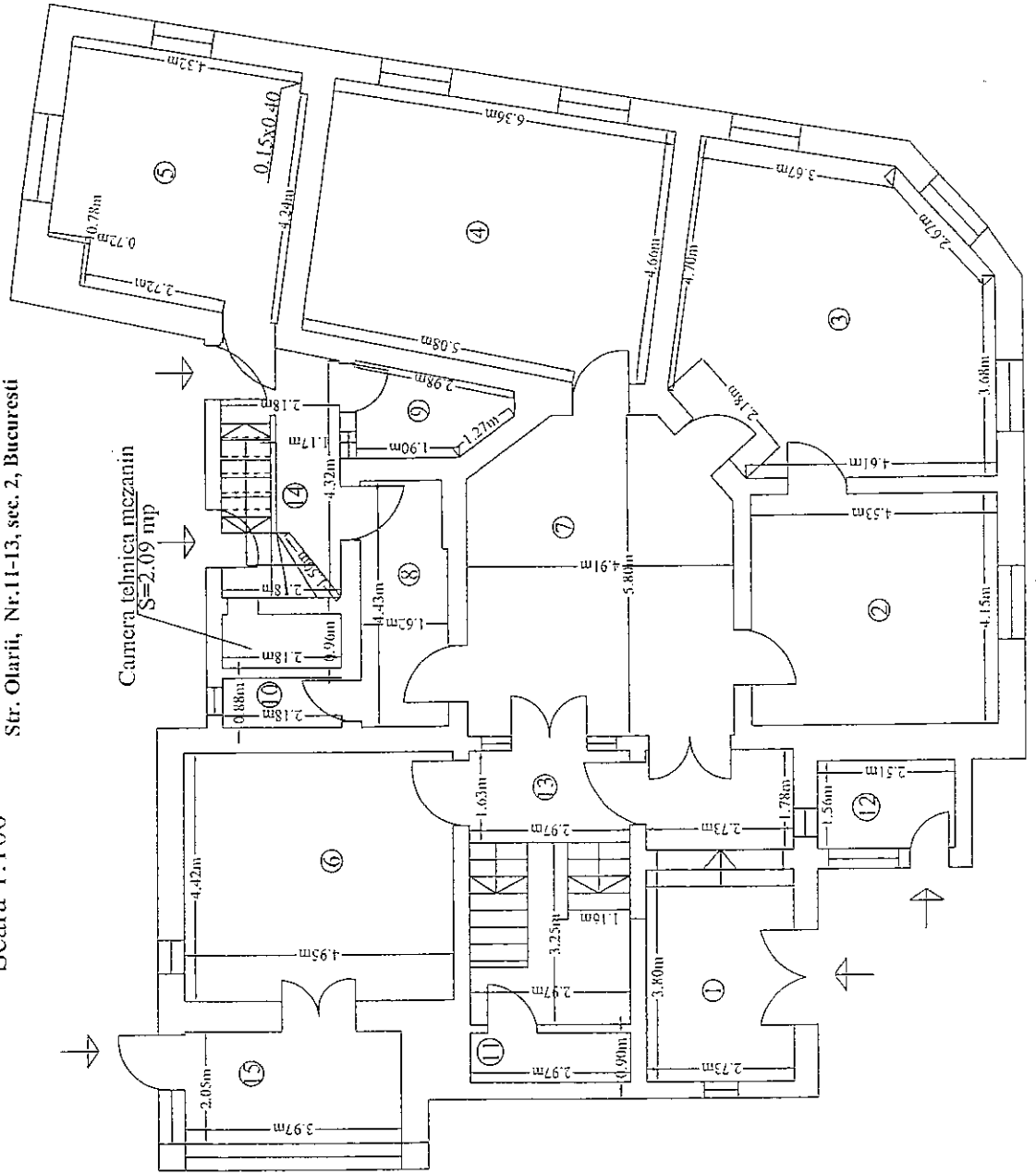
Nr. incalzire	Denumire incalzire	Suprafata utilă [mp]
1	Birou	21.14
2	Birou administrativ	12.20
3	Birou servicii rezidential adulti	12.57
4	Birou servicii rezidential adulti	11.39
5	Birou servicii juridic	23.41
6	Camera depozitare	7.69
7	Birou informatica	17.16
8	Birou LGA	30.72
9	Camera depozitare	10.41
10	Birou servicii juridic	22.72
11	W.C	4.34
12	Utl. asteptare	36.62
13	Utl.	5.59
Suprafata Totala = 215,96 mp		

RELEVU CORP DE PROPRIETATE

CORP A

-Partei-
Scara 1:100

Adresa Imobilului
Str. Olarii, Nr.11-13, sec. 2, Bucuresti



Nr. incalcare	Denumire incalcare	Suprafata utila [mp]
1	Hol intrare	16.04
2	Resurse umane	18.79
3	Resurse umane	31.41
4	Sala sedinte	30.30
5	Camera	19.68
6	Resurse umane	21.87
7	Hol asteptare	26.47
8	Hol	7.03
9	Oficet	3.99
10	W.C.	1.91
11	Loc depozitare	2.67
12	Centrala telefonica	3.91
Suprafata Utila = 183.99 mp		
13	Casa Scarii	14.49
14	Casa Scarii	9.85
15	Logie	8.13
Suprafata Totala = 216.66 mp		

RELEVÉU CORP DE PROPRIETATE

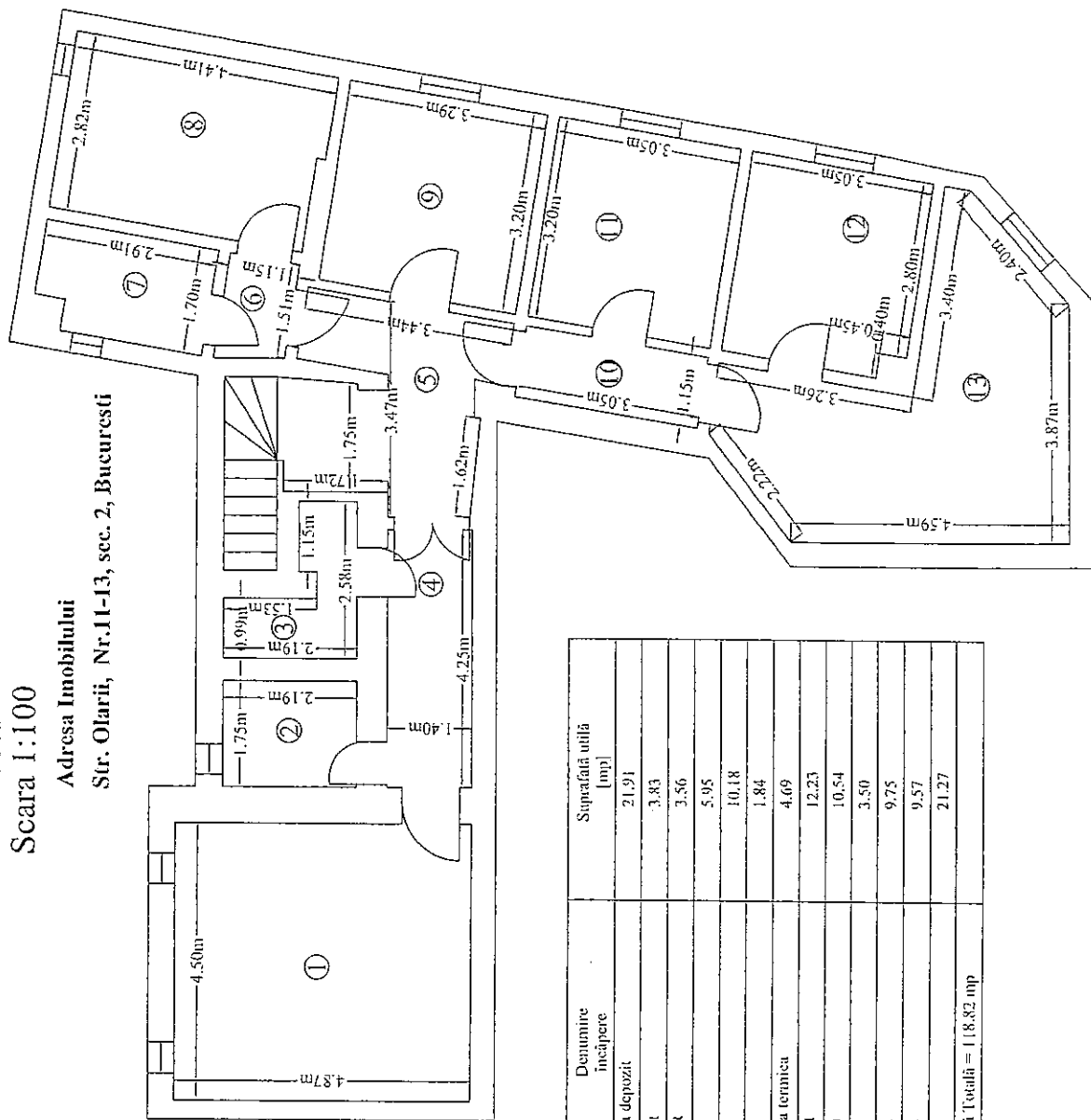
CORP A

-Subsol-

Scara 1:100

Adresa Imobilului

Str. Olarii, Nr.11-13, sec. 2, Bucuresti



Nr. încăpere	Denumire încăpere	Suprafață utilă [mp]
1	Camera depozit	21.91
2	Depozit	3.83
3	Depozit	3.56
4	Hol	5.95
5	Hol	10.18
6	Sas	1.84
7	Centrala termica	4.69
8	Depozit	12.23
9	Camera	10.54
10	Hol	3.50
11	Camera	9.75
12	Camera	9.57
13	Camera	21.27
Suprafață Totală =		118.82 mp

RELEVEU CORP DE PROPRIETATE

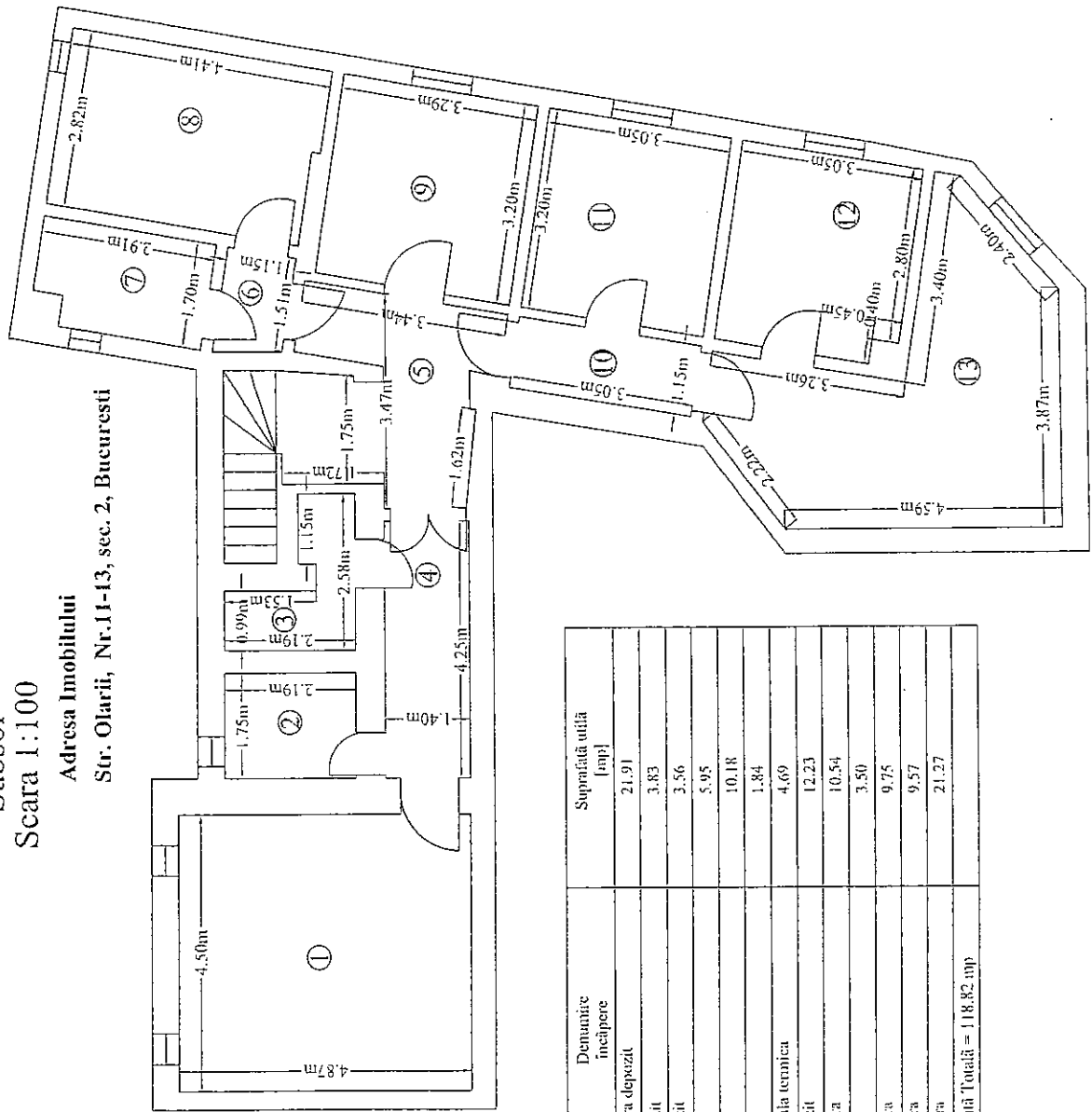
CORP A

-Subsol-

Scara 1:100

Adresa Imobilului

Str. Olarii, Nr.11-13, sec. 2, Bucuresti



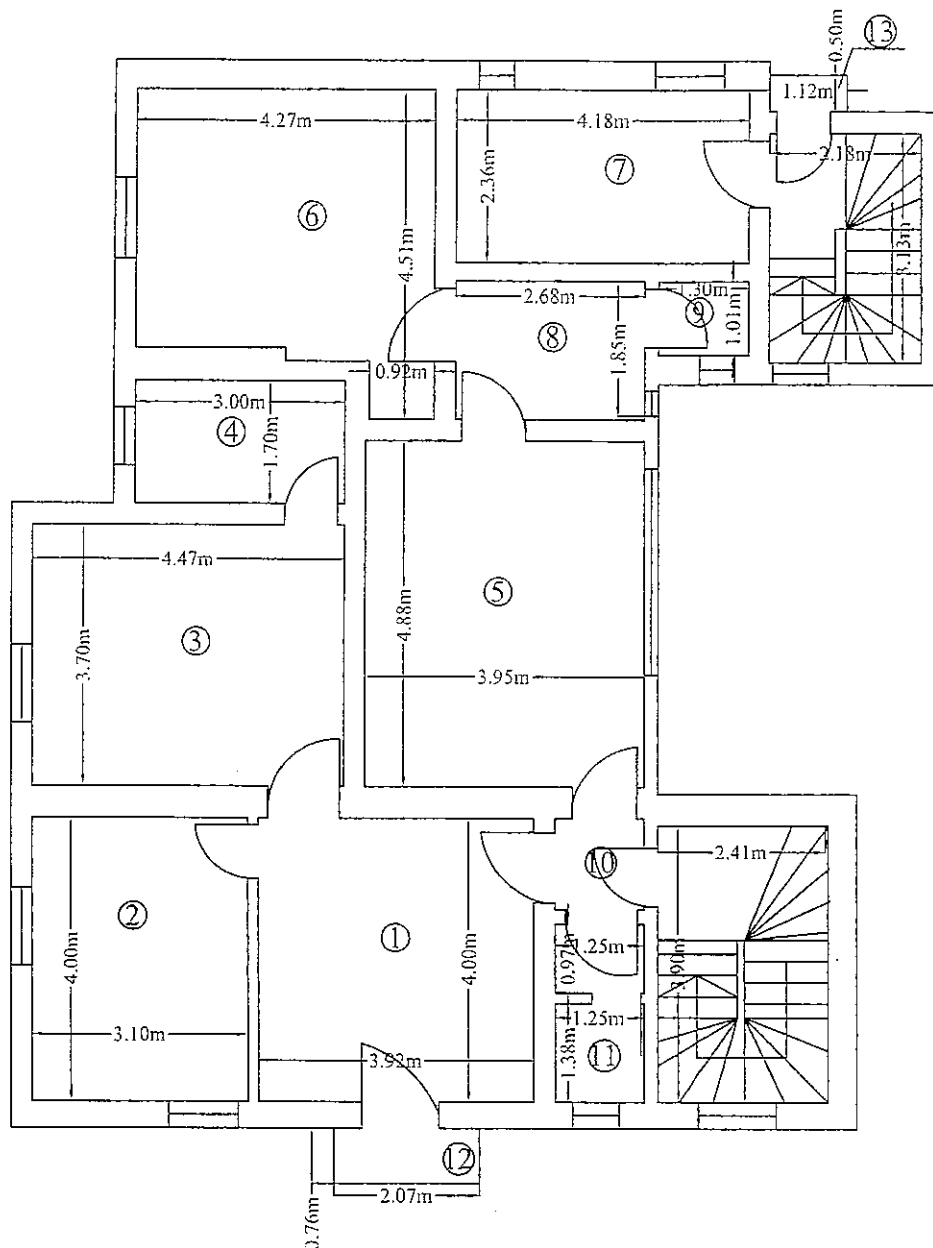
Nr. încăpere	Denumire încăpere	Suprafață utilă [mp]
1	Camera depozit	21.91
2	Depozit	3.83
3	Depozit	3.56
4	Hol	5.95
5	Hol	10.18
6	Sus	1.84
7	Centrua tehnica	4.69
8	Depozit	12.23
9	Camera	10.54
10	Hol	3.50
11	Camera	9.75
12	Camera	9.57
13	Camera	21.27
Suprafață Totală =		118.82 mp

RELEVU CORP DE PROPRIETATE

CORP B -Etaj 1- Scara 1:100

Adresa Imobilului

Str. Olarii, Nr.11-13, sec. 2, Bucuresti



Nr. încăpere	Denumire încăpere	Suprafață utilă [mp]
1	Birou	15.68
2	Birou	12.40
3	Birou	16.53
4	Birou	5.10
5	Birou	19.27
6	Birou	16.19
7	Birou	9.86
8	Hol	5.09
9	W.C.	1.31
10	Hol	1.62
11	W.C.	3.03
Suprafață Utilă = 106.08 mp		
12	Balcon	1.57
13	Balcon	0.56
Suprafață Totală = 108.21 mp		

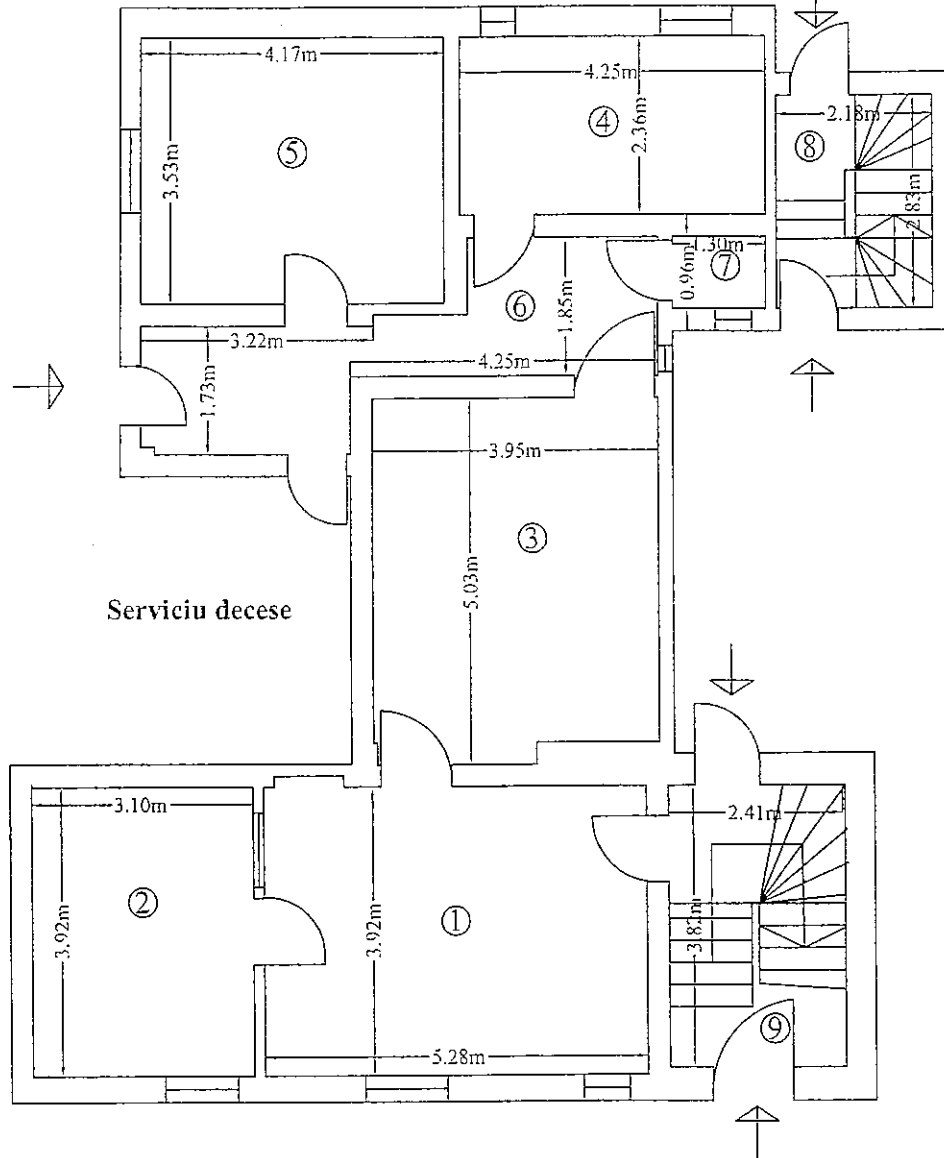
RELEVU CORP DE PROPRIETATE

CORP B

-Parter-
Scara 1:100

Adresa Imobilului

Str. Olarii, Nr.11-13, sec. 2, Bucuresti



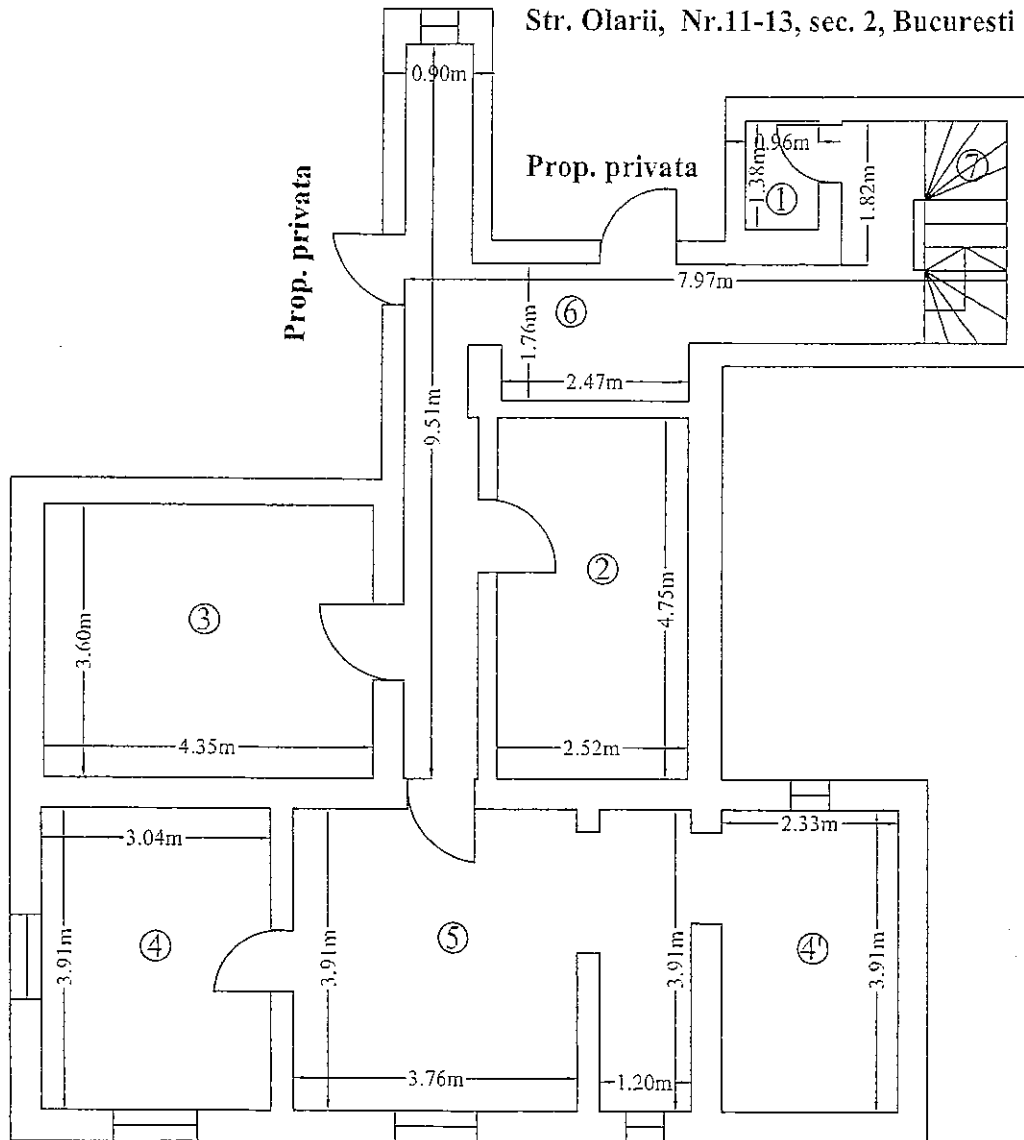
Nr. încăpere	Denumire încăpere	Suprafață utilă [mp]
1	Birou	20.84
2	Birou	12.15
3	Birou	19.32
4	Birou	10.03
5	Birou	14.72
6	Hol	11.13
7	W.C.	1.24
Suprafață Utilă = 89.48 mp		
8	Scarii	6.16
9	Scarii	9.35
Suprafață Totală = 104.99 mp		

RELEVEU CORP DE PROPRIETATE

CORP B Subsol- Scara 1:100

Adresa Imobilului

Str. Olarii, Nr.11-13, sec. 2, Bucuresti



Nr. încăpere	Denumire încăpere	Suprafață utilă [mp]
1	Oficiu	1.32
2	Camera	11.95
3	Camera	15.66
4	Centrala termica	11.88
4'	Camera depozitare	9.11
5	Camera	19.86
6	Hol	19.64
	Suprafață Utilă = 89.42 mp	
7	Scarii	2.20
	Suprafață Totală = 91.62 mp	